



# Financování oprav bytových domů

**Dle údajů ČSÚ existovalo v r. 2016 v ČR  
cca 8 900 bytových družstev a 62 100 SVJ**

- největší počet bytových domů v ČR je ve vlastnictví či správě právě BD a SVJ
- před 15 lety byly odhadovány náklady na nutné opravy celého bytového fondu na cca 500 – 600 mld. Kč
- nejvíce bytů (*1,2 mil.*) je v panelových domech
- od r. 2002 prošla větší část bytového fondu částečnou či komplexní rekonstrukcí – bylo proinvestováno odhadem 250 – 350 mld. Kč (*zateplení, okna, rozvody, výtahy atd.*)
- **otázkou pro většinu BD a SVJ vždy bylo:**

**„Z jakých zdrojů financovat opravy  
a rekonstrukce bytových domů ?“**

Potřebné zdroje na financování oprav je možné si **POSTUPNĚ NAŠETŘIT** nebo **OKAMŽITĚ PŮJČIT**

- obě varianty mají svá pro a proti
- **v konečném důsledku je na rozhodnutí členů každého BD/SVJ, jakou cestu preferují !!!**
- vliv na jejich rozhodování mohou mít i další aspekty (*dosažitelnost dotací, úroveň úrokových sazeb, inflace, růst cen energií, ekonomický cyklus, DPH apod.*)

**Historie posledních 15 let prokázala, že využití úvěru je cestou efektivnější.**

## Aspekty PRO:

- není třeba platit náklady spojené s úvěrem (úroky, poplatky)
- nehrozí, že bude nutné ručit a splácet i za možné neplatiče
- při nedostatku zdrojů ve „fondu oprav“ lze řešit i jednorázovým příspěvkem

## Aspekty PROTI:

- takto lze financovat jen menší investice
- na komplexní rekonstrukci je nutné šetřit řadu let (inflace)
- odkladem opravy se prohlubuje chátrání – pak větší náklady
- jednorázový příspěvek či skokové navýšení přidělu do „fondu oprav“ je většinou sociálně neúnosné

**Tato cesta nepřináší zásadní úspory nákladů a je vhodná k postupnému financování dílčích investic.**

## Aspekty PROTI:

- zadlužení domu na řadu let
- při kratší fixaci úrokové sazby riziko jejího pohybu
- u SVJ každý ručí za dluhy společenství (*riziko neplatičů*)
- u BD může být zástavní právo překážkou při prodeji podílu

## Aspekty PRO:

- lze ihned začít realizovat i finančně náročné investice
- většinou se nemusí navyšovat příspěvek do „fonde oprav“
- realizovaná opatření přinášejí zásadní úspory okamžitě
- možnost předfinancování dotací (*mimořádná splátka úvěru*)
- **zadlužit se na smysluplnou věc již není ostudou**

**Tato cesta je vhodná k financování komplexních rekonstrukcí s okamžitými ekonomickými přínosy.**



## Základní požadavky BD/SVJ na úvěr

- dlouhodobá splatnost
- příznivá úroková sazba
- anuitní splácení
- přijatelná forma zajištění
- bez povinnosti zapojit vlastní zdroje
- možnost mimořádné splátky z dotace
- odborné poradenství (právní, ekonomické)
- a něco navíc ...

**Zkušená banka by měla umět svým klientům  
poradit optimální řešení**

- banky poskytují BD a SVJ úvěry s dlouhou splatností (např. u ČSOB až **20 let**)
- čím delší splatnost, tím nižší měsíční splátka
- čím delší splatnost, tím ale klient zaplatí celkem více na úrocích
- cílem ČSOB je poradit klientům optimální délku splatnosti s ohledem na jejich možnosti splácení

**Nejčastěji využívaná splatnost je 10 – 15 let**

## Banky nabízí úrokovou sazbu ve 3 variantách:

- **Fixní sazba na celou dobu splatnosti (max. 20 let)**  
**Výhoda:** jistota stability sazby na dlouhou dobu  
**Nevýhoda:** možná hrozba sankce při mimořádné splátce
- **Fixní sazba s částečnou fixací (např. prvních 5 let)**  
**Výhoda:** stabilita sazby na určitou dobu  
**Nevýhoda:** mimořádná splátka či zkrácení splatnosti bez možné sankce jen na konci období fixace
- **12M (příp. 3 či 6M) PRIBOR + pevná marže v %**  
**Výhoda:** možno realizovat mimořádné splátky bez sankce  
**Nevýhoda:** riziko každoročního pohybu sazby při změně PRIBOR

**BD/SVJ upřednostňují jistotu = FIXNÍ SAZBU**



- měsíc co měsíc na korunu stejná splátka
- část anuity je určena na splácení úvěru a část na splácení úroků
- anuitu lze spočítat pouze při fixní sazbě (nebo při 12M PRIBOR)
- **výhoda – přiděl do „fondu oprav“ se nemusí průběžně upravovat**

**Anuitní splácení využívá více než 98% BD/SVJ**

## Požadované zajištění úvěru při průměrné zadluženosti < 300 000 Kč / 1 byt:

**SVJ** - bez zajištění (§ 1194, odst. 2 NOZ)

**BD** - výběr jedné z těchto forem zajištění:

- zástava nemovitosti
  - biankosměnka
  - ručitelská prohlášení družstevníků
- } *tj. majetek BD*

**99% úvěrů pro BD/SVJ nepřesáhne průměrnou zadluženost 300 000,- Kč na byt**

## **Nutný souhlas s provedením investice a s přijetím úvěru (vč. jeho podmínek) v souladu se zákonem (NOZ) a platnými stanovami SVJ**

- většinou se obojí schvaluje nadpoloviční většinou hlasů přítomných na shromáždění vlastníků
- plné moci – jen pokud je tato možnost zastoupení třetí osobou uvedena ve stanovách společenství
- hlasování per rollam - pokud není uvedeno ve stanovách, pak je možné takto hlasovat jen v případě, kdy řádně svolané shromáždění není usnášeníschopné (§ 1210 – 1214)
- banka nabízí vzor usnesení shromáždění vlastníků

**Pokud platné stanovy požadují při hlasování vyšší kvórum pro schválení než zákon, je nutno hlasovat dle stanov!**

**Schválení investice, přijetí úvěru a jeho zajištění majetkem BD** (*tzn. zástavou nemovitosti nebo biankosměnkou*), **musí být v souladu se zákonem a mělo by být jednoznačně upraveno stanovami BD.**

- pokud stanovy neupravují způsob rozhodování, požaduje ČSOB předložení schválení provedení investice, přijetí úvěru a jeho zajištění členskou schůzí BD (*nejčastěji nadpoloviční většinou přítomných členů BD - § 645 ZOK*)
- plné moci – ano; per rollam - jen když je ve stanovách
- banka nabízí vzor usnesení členské schůze

**ČSOB akceptuje možnost, kdy jednotlivec složí svou alikvotní část na nákladech akce dopředu**  
(nepodílí se na splácení ani zajištění úvěru)



# ČTYŘLÍSTEK VÝHOD OD ČSOB

POKUD  
ÚVĚROVANÁ  
AKCE  
PŘINESE  
ÚSPORU  
ENERGIÍ

DOTACE 1%  
Z PROGRAMU  
ČSOB

ÚVĚR BEZ  
MĚSÍČNÍHO  
POPLATKU

V PŘÍPADĚ  
FIXACE NA  
MIN. 10 LET  
A VEDENÍ  
BŮ U ČSOB


I PŘI FIXNÍ  
SAZBĚ Z  
PROGRAMŮ  
IROP NEBO  
NZÚ

MIMOŘÁDNÁ  
SPLÁTKA  
Z DOTACE

AŽ 20% ÚVĚRU  
BEZ DOLOŽENÍ  
ÚČELU

ZBYTEK  
ÚVĚRU JE  
PŘEVEDEN  
NA BŮ  
KLIANTA

**Všechny benefity se vztahují na SVJ, která uzavřou s ČSOB smlouvu o úvěru v roce 2018**



## I takto může váš dům vypadat po rekonstrukci

Úvěry pro bytová družstva a SVJ

# Děkuji za pozornost

ing. Ladislav KOUCKÝ

[lkoucky@csob.cz](mailto:lkoucky@csob.cz)

737 201 292

### S úvěrem od ČSOB získáte i další výhody

- **Dotace z ČSOB Programu energetických úspor**  
Použijete-li úvěr na investici, která přinese úsporu energií, vrátíme vám 1 % z objemu vyčerpaného úvěru.
- **Vztahový bonus**  
Při fixaci úrokové sazby minimálně na 10 let a plném vedení platebního styku u ČSOB vám automaticky odpustíme měsíční poplatek za služby a práce spojené s realizací úvěru.
- **Mimořádná splátka bez sankce**  
Dotaci z programu Nová zelená úsporám nebo IROP můžete použít na mimořádnou splátku úvěru.
- **Čerpání úvěru bez dokládání účelu**  
Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na váš běžný účet, aniž byste dokládali, na co je použijete.



Člen skupiny KBC

800 150 150 | [www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Fremní bankovníctví

9.3.2018