



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY
FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF ECONOMICS

FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU S DVANÁCTI BYTOVÝMI JEDNOTKAMI V BLANSKU

FINANCING TO REVITALIZE APARTMENT HOUSE WITH TWELVE APARTMENTS IN BLANSKO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

BC. JANA NOVOTNÁ

ING. VÁCLAV ZEMAN

BRNO 2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Novotná Jana, Bc.

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

Financování revitalizace bytového domu s dvanácti bytovými jednotkami v Blansku

v anglickém jazyce:

Financing to Revitalize Apartment House with Twelve Apartments in Blansko

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Seznam odborné literatury:

KALABIS, Z. Bankovní služby v praxi. 1. vydání Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

KONEČNÝ, M. Finance podniku. 7. doplněné vydání Brno : Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.

POLIDAR, V. Management bank a bankovních obchodů, 2. vydání Praha : Ekopress 1999. 450 str. ISBN 80-86119-11-4.

STROUHAL, J. Finanční řízení firmy v příkladech: [co odhalí finanční analýza, kdy je investice výhodná]. 1. vydání Brno : Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.

VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. přepracované vydání Praha : Ekopress, 2005. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Zeman

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

L.S.

doc. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 05.05.2012

ABSTRAKT

Tato diplomová práce pojednává o možných způsobech financování revitalizace bytového domu. Obsahuje řešení komplexní revitalizace konkrétního bytového domu, od výpočtů úspory, přes výběr realizátora stavebních prací, po posouzení jednotlivých nabídek na úvěrové financování.

ABSTRACT

This diploma thesis discusses the possible ways of financing the comprehensive revitalization of the apartment house. This diploma thesis contains calculations of the savings, selection of the implementer and assessment of the debt financing.

KLÍČOVÁ SLOVA

Bytový dům, společenství vlastníků jednotek, revitalizace, energetický audit, úvěr, program Zelená úsporám, úspora, návratnost investice.

KEY WORDS

Apartment house, flat owners association, revitalization, energy audit, credit, program Zelená úsporám, savings, return on investment.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

NOVOTNÁ, J. *Financování revitalizace bytového domu s dvanácti bytovými jednotkami v Blansku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 123 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Václav Zeman.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 5. května 2012

.....

(podpis autora)

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala panu Ing. Václavu Zemanovi za jeho ochotu a cenné rady při vedení diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Milanu Fatrovi za poskytnuté informace a materiály ke zpracování této práce a Ing. Darině Justové za vypracování oponentského posudku.

OBSAH

ÚVOD	11
CÍL PRÁCE	12
1 DRUŽSTEVNÍ STAVEBNICTVÍ	13
1.1 Vznik a vývoj	13
1.1.1 Meziválečné období	13
1.1.2 Vývoj po 2. světové válce	15
1.1.3 Vývoj od roku 1989 po současnost	15
1.2 Převod družstevních bytů do soukromého vlastnictví	16
1.2.1 Zahájení procesu převodu	16
1.2.2 Smlouva o převodu	17
1.2.3 Společenství vlastníků jednotek	18
2 MODERNIZACE BYTOVÝCH DOMŮ	20
2.1 Současný stav bytového fondu	20
2.2 Revitalizace	21
2.2.1 Hlavní výhody revitalizace	21
2.2.2 Průběh revitalizace	22
2.3 Energetický audit	25
2.3.1 Průkaz energetické náročnosti budovy	27
2.4 Metody hodnocení projektů	28
2.4.1 Doba návratnosti	28
2.4.2 Čistá současná hodnota (ČSH)	29
3 FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU	30
3.1 Samofinancování	30
3.1.1 Zálohy na služby	30

3.1.2	Fond oprav	31
3.2	Úvěrové financování	31
3.2.1	Hypoteční úvěry	31
3.2.2	Investiční úvěry	32
3.2.3	Úvěry ze stavebního spoření	33
3.3	Dotace Zelená úsporám	37
3.3.1	Výše podpory z programu zelená úsporám	39
4	REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU ALOISE SKOTÁKA 2, 4 V BLANSKU 42	
4.1	Popis objektu	42
4.2	Ekonomika domu	44
4.2.1	Fond oprav	45
4.2.2	Náklady na teplo a teplou vodu	46
4.2.3	Vývoj cen energií	49
4.3	Dosud provedená částečná revitalizace	49
4.3.1	Zateplení štítů	50
4.3.2	Zateplení střechy	51
4.3.3	Výměna oken	52
4.4	Návrh dokončení revitalizace	53
4.4.1	Výpočet úspory tepla při dokončení revitalizace	53
4.4.2	Celkové úspory při dokončení zateplení	57
5	VÝBĚR REALIZÁTORA DOKONČENÍ REVITALIZACE	60
5.1	Parametry dodavatele	60
5.1.1	Letostav spol. s r. o.	61
5.1.2	PROFIPLAST, spol. s r. o.	63
5.1.3	DECPLAST okna s. r. o.	65

5.2	Posouzení nabídek a výběr realizátora stavebních prací.....	66
6	FINANCOVÁNÍ DOKONČENÍ REVITALIZACE.....	69
6.1	Rozpis financování.....	69
6.2	Výběr parametrů úvěru	71
6.3	Výběr poskytovatele bankovního úvěru.....	72
6.3.1	Česká spořitelna, a. s.....	72
6.3.2	Komerční banka, a. s.....	74
6.3.3	Československá obchodní banka, a. s.....	75
6.3.4	Unicredit bank.....	76
6.3.5	Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.	78
6.4	Výpočet nákladů na úvěr z jednotlivých nabídek	79
6.5	Porovnání jednotlivých nabídek.....	85
6.6	Splácení úvěru.....	89
6.6.1	Varianta A.....	89
6.6.2	Varianta B.....	90
7	NÁVRATNOST PROVEDENÉ REVITALIZACE.....	92
7.1	Předpokládané roční náklady a výnosy při revitalizaci.....	93
7.2	Úprava plateb do fondu oprav a plateb za teplo.....	95
	ZÁVĚR.....	96
	LITERATURA	98
	SEZNAM TABULEK	103
	SEZNAM GRAFŮ	105
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	106
	SEZNAM PŘÍLOH.....	107

ÚVOD

Bydlení je jedna ze základních věcí, kterou musí ve svém životě řešit každý občan. S přibývajícím věkem se požadavky na bydlení mění, proto tuto otázku v mnoha případech řešíme i vícekrát za život. Většina z nás chce žít v krásném novém domě, v dobré lokalitě, s co nejnižšími náklady na bydlení. Pokud však žijeme v domě, jež zde stojí bez větších oprav již několik desítek let, je velice pravděpodobné, že již nebude splňovat všechna kritéria. Je tedy třeba starat se o současný bytový fond a snažit se ho co nejvíce přizpůsobit současným trendům v oblasti bydlení.

Jednou z nejčastěji řešených otázek v oblasti bydlení je úspora energií. Hlavními důvody pro snižování spotřeby energií jsou finanční úspora a ochrana životního prostředí. Náklady na vytápění se rok od roku zvyšují díky růstu cen energií. Obdobný vývoj se dá s velkou pravděpodobností očekávat i v budoucnu, proto je důležité hledat řešení, jak tyto náklady snižovat.

Jedním z řešení je revitalizace bytových domů, která díky zateplení může přinést značné úspory tepla a tím snížit náklady na bydlení. Dalším důvodem pro provedení revitalizace je prodloužení životnosti bytového domu. V neposlední řadě revitalizace zajistí zvýšení tržní ceny jednotlivých bytů, čímž dochází k růstu hodnoty majetku vlastníků.

V posledních letech výrazně roste počet zrevitalizovaných bytových domů, na čemž mají zásluhu především štedré státní dotace na podporu bydlení. I přesto je dodnes řada bytových domů v zanedbaném stavu a je třeba pracovat na tom, aby se z těchto nevyhovujících staveb stala příjemná místa pro žití.

Toto téma jsem si zvolila pro jeho aktuálnost a možnou využitelnost v praxi.

CÍL PRÁCE

Cílem této práce je najít optimální variantu pro dokončení revitalizace konkrétního bytového domu. Jedná se o cihlový dům, jež v posledních deseti letech prošel několika stavebními úpravami. Tyto úpravy pomohly částečně snížit náklady na vytápění objektu. Hlavní cílem práce je dořešit celkovou revitalizaci domu tak, aby byly sníženy náklady na vytápění, byl vybrán nejvhodnější realizátor stavebních prací a byla zvolena přijatelná varianta financování této revitalizace.

Teoretická část bude zaměřena na vývoj družstevního stavebnictví na našem území a na postupný převod družstevních bytů do osobního vlastnictví. Dále se zde chci věnovat otázce, proč je dobré revitalizace domů provádět, a jaké jsou možnosti jejich financování.

Praktická část bude věnována řešení dokončení revitalizace konkrétního bytového domu. Revitalizace domu bude řešena komplexně od výpočtů úspory tepla, přes výběr stavební firmy, po možnosti financování a vyhodnocení nejlepší varianty.

1 DRUŽSTEVNÍ STAVEBNICTVÍ

1.1 Vznik a vývoj

První záznamy o činnosti bytových družstev na našem území jsou již z roku 1903. Prvním družstvem bylo zaznamenáno Společenstvo pro zřizování bytů. Od této doby se počet družstev zvyšoval a po roce 1918 působilo na našem území již 165 bytových sdružení. Oblíbenost bytových družstev nadále rostla a v období první republiky jich bylo evidováno 1 236. (34)

1.1.1 Meziválečné období

Prvním zákonem, který byl vydán pro podporu stavebního ruchu, byl Zákon o státním bytovém fondu z roku 1919. Tímto zákonem byl zřízen vlastní bytový fond. Pro podporu nových staveb byla využívána plná podpora způsobem zvláštní státní záruky, kterou poprvé zavedl výše zmíněný zákon z roku 1919. Tato záruka byla každoročně zákonem obnovena co do své výše a počtu staveb, na které mohla být udělena a to až do roku 1924. Touto zárukou se stát zavazoval věřiteli, že bude platit úroky a úmor z půjčky, případně splatí celou výši úvěru, pokud by byla půjčka vypovězena nebo splatná. První zákon omezoval tuto podporu pouze na stavby domů s malými byty, které byly realizovány obcemi a družstvy. Záruka byla udělena s podmínkou, že prvořadá a zaručená druhořadá zápůjčka dohromady nesmí překročit u nájemního domu více než 95% celkového nákladu. Poslední zákon na podporu stavebního ruchu způsobem státní záruky byl zákon z roku 1924. Tímto zákonem byla poskytovaná podpora snížena u staveb obcí na 45% a u staveb družstev na 55% stavebního nákladu. (1)

Rokem 1924 končí první období stavební a bytové politiky na našem území. Vývoj ve stavebnictví v letech 1919 – 1924 ukázal, jak důležitá byla státní podpora stavebního ruchu, a jak účelná byla podpora ve formě státní záruky. V roce 1927 přichází nový zákon, jehož hlavní význam spočívá v tom, že přinesl velké osvobození novostaveb od domovní daně, a to na 35 let u staveb domů s malými byty a na 25 u ostatních staveb.

Daňové osvobození bylo tak velké, že zajišťovalo těm, kdo stavěli na prodej, vysoký podnikatelský zisk. Tento zákon vyvolal v mnoha městech a obcích čilý stavební ruch, jež byl podpořen možností získání levných úvěrů. Účinky tohoto zákona o stavebním ruchu z roku 1927 dokazuje také následující tabulka 1, která uvádí počty nových obytných domů postavených v letech 1919 až 1928 v 74 městech na území Československa. Jak je z tabulky 1 patrné, stavební ruch pomalu stoupal až do roku 1924, poté následoval pokles, jenž byl způsoben zrušením zákona o finanční podpoře. V roce 1928 a 1929 dochází k razantnímu nárůstu. Zde se projeví účinky zákona o stavebním ruchu z roku 1927. (1)

Tab. 1: Počet nově postavených obytných domů na území Československa

Rok	Přírůstek	
	Obytných domů	Bytů
1919	348	1 799
1920	934	4 515
1921	1 644	7 851
1922	2 276	7 853
1923	3 212	11 309
1924	4 744	15 786
1925	4 013	13 334
1926	5 249	15 642
1927	7 140	23 371
1928	9 446	35 951

Zdroj: BERAN, V. *Bytové domy: moderní formy výstavby a revitalizace*

1.1.2 Vývoj po 2. světové válce

V průběhu druhé světové války většina bytových družstev zanikla. Stav bytového fondu v roce 1945 byl co do kvantity i kvality nedostačující. Bytový fond byl zastaralý a málo kvalitní. Po roce 1945 asi 442 družstev obnovilo svoji činnost. V této době začínají vznikat i nová družstva, jejichž hlavním cílem je obnova bytového fondu, který byl válkou zničen. Bytová družstva se podílela na výstavbě nových bytů téměř ze dvou třetin. Po roce 1948 dochází k výstavbě převážně velkých domů, do popředí se dostává panelová výstavba. Po roce 1955 dochází ke stagnaci družstevní výstavby. Další rozvoj družstevního stavebnictví přichází v roce 1959, ve kterém byl vydán zákon č. 27/1959 Sb. o družstevní bytové výstavbě. Zde se začínají vytvářet a rozvíjet stavební bytová družstva (dále také SBD). Do těchto družstev se sdružovali lidé, jež společnými silami stavěli nové byty, kterých bylo v té době stále nedostatek. Na základě výše uvedeného zákona bylo ustanoveno 381 družstev nového typu, která měla ve správě celkem 1 103 bytů. Tato družstva byla až do roku 1964 řízena příslušnými národními výbory a ke konci tohoto roku byly zvoleny krajské výbory stavebních bytových družstev (SBD). (34)

Další významná éra družstevního stavebnictví na našem území byla v letech 1966-1970. V této době bylo postaveno více jak 157 tisíc bytů, což představovalo asi 56% všech postavených bytů v tomto období. (34)

1.1.3 Vývoj od roku 1989 po současnost

Ke stagnaci v bytovém družstevnictví dochází po listopadu roku 1989. V roce 1992 vychází zákon č. 42/1992 Sb., v úplném znění o transformaci bytového družstevnictví a o 2 roky později vychází zákon č. 72/1994 Sb. v úplném znění o vlastnictví bytů. Úkolem těchto zákonů mělo být opětovné nastartování družstevní bytové výstavby. Výsledkem byly stále častější žádosti členů družstva o převody bytů do osobního vlastnictví. Důvodem byli především komplikace se správou bytových fondů. Převod bytů do osobního vlastnictví probíhal a stále probíhá postupně a ne všechny byty jsou převedeny, což může způsobovat značné problémy při správě bytového fondu. (34)

Smyslem „třetí vlny privatizace“ (převodu bytů z družstevního vlastnictví do vlastnictví samotných družstevníků) byl především názor, že by si o svých věcech a penězích měli rozhodovat lidé, kterých se to bezprostředně týká. Další výhodou privatizace, bylo zjednodušení správy jednotlivých domů, jelikož je snazší spravovat jeden dům, než řešit případné problémy celého družstva, které může mít ve správě stovky až tisíce bytů. Lhůta pro privatizaci družstevních bytů, dle zákona č. 72/1994 Sb., v úplném znění o vlastnictví bytů, byla stanovena do 30. června 2010. Vláda však schválila prodloužení této lhůty do 31. prosince 2020. Společenství vlastníků, která touto privatizací vznikla, neměla právní subjektivitu a nemohla tedy jednat svým jménem navenek. To změnila až novela zákona č. 72/1994 Sb., zákonem č. 103/2000 Sb., s účinností od 1.7.2000, která zajistila přechod původních Společenství vlastníků jednotek ke Společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou. (26)

1.2 Převod družstevních bytů do soukromého vlastnictví

Koupě družstevního bytu bývá zpravidla levnější než koupě bytu v osobním vlastnictví. Řešením je koupit družstevní byt a ten posléze nechat převést do osobního vlastnictví. Tento převod má své výhody i nevýhody a vše je třeba dobře zvážit. Výhodou osobního vlastnictví je, že byt lze použít pro zajištění vlastního úvěru, nebo využít k pronájmu bytu bez souhlasu třetí osoby. Prvním krokem by mělo být zjištění, v jaké finanční situaci se družstvo nachází a zdali družstvo nemá nesplacené závazky. Častým případem bývá, že si družstvo vzalo úvěr na rekonstrukci, který ještě není splacen. Pokud družstevník žádá o převod bytu do osobního vlastnictví v tomto případě, je zpravidla povinen jednorázově zbývajícím dlužnou částku svého podílu na celkovém úvěru družstvu uhradit. (21)

1.2.1 Zahájení procesu převodu

O převodu bytů do osobního vlastnictví rozhoduje členská schůze nájemníků. Pokud se však členové družstva na převodech bytů do osobního vlastnictví nedomluví, nemá

majitel bytu žádný právní nárok na individuální převod. V opačném případě následuje sepsání žádosti o převod bytu do osobního vlastnictví. (21)

Dalším krokem je zápis Prohlášení vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí. Tento zápis podává na katastr nemovitostí bytové družstvo. Před převodem do osobního vlastnictví musí být vyčleněny všechny bytové i nebytové jednotky, které se v budově nachází, i přestože by některý z obyvatelů domu o převod svého bytu nepožádal. Povinnost vymezit jednotlivé bytové jednotky družstvu ukládá zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Součástí prohlášení musí být veškerá kolaudační rozhodnutí jednotlivých bytových jednotek. (21)

1.2.2 Smlouva o převodu

Je-li zpracované Prohlášení vlastníka, je možné zahájit převod bytů na jednotlivé členy družstva. Následuje uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky.

„Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí stanovených občanským zákoníkem obsahovat:

- označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu či nebytového prostoru,
- určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na těch společných částech domu, jež jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (například na jednom podlaží),
- označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv,

- práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

Součástí každé smlouvy jsou půdorysné plány všech podlaží.¹

Zaspáním smlouvy o převodu vlastnictví bytu katastrálním úřadem dochází k převodu bytové jednotky z družstva na nového majitele – vlastníka.

1.2.3 Společenství vlastníků jednotek

Výše popsaným procesem přechází byt do osobního vlastnictví majitele. K bytu však náleží společné prostory a o ty je třeba se starat. To je hlavní důvod, proč jsou vlastníci bytů povinni vytvořit Společenství vlastníků jednotek (dále také SVJ). Hlavním úkolem SVJ je vést účetnictví a udržovat společné prostory domu jako jsou chodby, sklepy, střecha, odpady, komíny atd. SVJ vybírá od svých členů pravidelné příspěvky do fondu oprav, ze kterých se údržba domu hradí. Výše příspěvků bývá vypočítána z plochy bytu.
(21)

„Společenství vlastníků jednotek vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí posledního z těchto tří vlastníků. Společenství vzniká na základě ustanovení zákona, bez ohledu na vůli jeho jednotlivých členů, aniž by k samotnému vzniku společenství bylo potřeba nějakého přímého právního úkonu jeho členů.“²

¹ ODHADONLINE. *Dokončení převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/clanky/17-prevod-druzstevniho-bytu-do-osobniho-vlastnictvi-dokonceni/>

² BYDLÍME.COM. *Vznik společenství vlastníků jednotek* [online]. 2011 [2011-11-05]. Dostupné z: <http://bydlime.com/transformace/vznik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.html>

Vlastníci jednotlivých bytových jednotek se musí sejít na prvním společném shromáždění nejdéle do 60 dnů o vzniku SVJ. Na tomto shromáždění schvalují stanovy společenství a volí orgány, kterými jsou výbor společenství a další orgány dle stanov. Po uskutečnění prvního společného shromáždění dochází k zápisu SVJ do rejstříku společenství vlastníků jednotek, který vede krajský soud. (9)

2 MODERNIZACE BYTOVÝCH DOMŮ

V posledních desetiletích byla vybudována řada nových bytů, bytových domů a vznikala tak celá nová městská sídliště. Tento systém je nazýván „komplexní bytovou výstavbou“. Jedná se nejen o výstavbu samotných bytových domů, ale také řešení otázky technické infrastruktury (např. dostatek parkovacích stání). Současná bytová výstavba využívá moderní materiály a technologie. Na území České republiky však stojí velké množství starších bytových domů, o které je třeba pečovat a prodlužovat jejich životnost. Proto je modernizace bytových domů stále velmi aktuální. (1)

2.1 Současný stav bytového fondu

Z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1. březnu 2001 bylo v České republice evidováno cca 2 miliony domů, přičemž 200 tisíc z nich připadalo na bytové domy s třemi a více podlažími. V těchto domech však žila více jak polovina obyvatel. Asi 30% obyvatelstva žije v panelových domech. Věková struktura bytového fondu vyžaduje značné rekonstrukce. V České republice se 17% bytů nachází v bytových domech starších 60 let a 31% bytů v bytových domech v rozmezí stáří 35 – 60 let. Odhad zanedbané údržby a obnovy bytových domů v ČR vyžaduje roční investici do oprav, rekonstrukcí a modernizací ve výši cca 40 mld Kč. Finanční náročnost obnovy bytového domu je přibližně čtvrtinová oproti nové výstavbě. Jedním z faktorů, který hraje ve prospěch obnovy bytového fondu je možnost využití úvěru, při kterém je úvěrové zatížení daleko menší než u úvěrů na novou výstavbu. Dalším pozitivním faktorem při rekonstrukci bytového fondu je značná úspora energií v důsledku zateplení objektů. (1)

Rekonstrukce bytových domů v České republice je v mnoha případech velkým problémem a to především proto, že:

- bytový fond je značně zanedbaný z důsledku špatné údržby po mnoho let,
- část bytových domů chátrá,

- rekonstrukce bytových domů je spojena s velkým vnitřním dluhem,
- vznik několika druhů vlastnictví v jednom domě negativně ovlivňuje rekonstrukci,
- převod bytových domů z vlastnictví obcí na bývalé nájemníky proběhl bez toho, aby byly nejprve zrekonstruovány,
- privatizace v průběhu devadesátých let ztížila financování obnovy bytových domů, jelikož se zhoršily možnosti zapojení finančního kapitálu a zvýšil se počet domácností na pokraji chudoby v důsledku osobního vlastnictví. (1)

2.2 Revitalizace

Revitalizace = komplexní souhrn prvků, které prodlužují životnost bytového domu a snižují náklady na vytápění. Komplexní revitalizací lze dosáhnout úspor při vytápění ve výši 30 - 60%. (22)

Jedná se o komplexní stavební úpravy, které vedou k obnově bytových jednotek, jež z důvodu nedostatečné údržby již nevyhovují současným trendům bydlení a prodlužují životnost bytového domu až o několik desítek let. (18)

2.2.1 Hlavní výhody revitalizace

Hlavními důvody pro revitalizaci bytových domů jsou:

- snížení nákladů na vytápění,
- snížení nákladů na údržbu,
- zvýšení hodnoty nemovitosti,
- prodloužení životnosti bytového domu,
- zlepšení ochrany před nepříznivými vnějšími vlivy,
- zvýšení komfortu bydlení,
- odstranění chyb statického charakteru,

- ochrana obvodového pláště domu,
- rostoucí ceny stavebních prací, surovin a materiálů,
- nízké úrokové sazby, které umožňují provést kompletní rekonstrukci domu a dostupnost bankovních úvěrů pro většinu společenství vlastníků jednotek,
- možnost využití státních dotací. (18)

Komplexní revitalizace bytového domu zahrnuje:

- výměnu oken, balkónových dveří,
- výměnu vchodových dveří,
- zateplení obvodového pláště,
- výměnu střešní krytiny a rekonstrukci střechy,
- sanaci lodžii a balkónů, výměnu zábradlí,
- rekonstrukci výtahů,
- rekonstrukci společných prostor (sklepy, poštovní schránky, chodby),
- terénní úpravy v okolí domu. (19)

2.2.2 Průběh revitalizace

1) Analýza objektu

Prvním krokem, který je nutné učinit je zjištění současného stavu bytového domu. Při analýze současného stavu se pracuje s původní projektovou dokumentací domu. Dále následuje průzkum budovy, který by měli provádět kvalifikovaní pracovníci. (29)

2) Statika, energetický audit, studie

- Statický posudek - jsou-li v předchozí fázi zjištěny závažné vady (např. konstrukční vady na obvodovém plášti domu) je povinností SVJ zajistit odborný statický posudek, z něhož vyplyne nutnost oprav nebo statických zásahů do budovy. (29)

- Energetický audit - vypracování energetického auditu v mnohých případech nařizuje zákon. Jedná se o vypracování několika návrhů, které vedou k úsporám energie na vytápění a ohřev teplé vody.
- Barevné řešení – SVJ má možnost nechat si zpracovat studii barevného řešení fasády. Správná barva fasády je důležitá především proto, aby rekonstruovaný dům dobře zapadl do okolního prostředí. (29)

3) Technické řešení

Technické řešení je zpracování regeneračních kroků, ve kterém jsou uvedeny také detaily důležitých částí budovy (fasády, okna, střecha). Technické řešení může sloužit jako podklad pro vypracování projektové dokumentace stavby. (29)

4) Financování

SVJ musí stanovit rozpočtové náklady na revitalizaci budovy. Dále je třeba vyřešit, jakým způsobem bude modernizace financována. Může se jednat o financování z vlastních zdrojů, kde se jedná zejména o vybrané příspěvky do fondu oprav, nebo financování z cizích zdrojů, nejčastěji se jedná o využití bankovních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření, případně kombinace vlastních a cizích zdrojů. Společenství vlastníků jednotek může také využít případné státní dotace. (29)

5) Stavební řízení

Revitalizace bytového domu podléhá stavebnímu řízení. V některých případech může stačit ohlášení stavby. SVJ musí počítat s příslušnými lhůtami, které proces revitalizace prodlouží. (29)

6) Výběr stavební firmy

Výběru firmy, která bude rekonstrukci budovy provádět je potřeba věnovat velkou pozornost. Není dobré posuzovat nabídky pouze podle ceny, jelikož cena bývá přímo úměrná kvalitě poskytované služby. Výběr firmy se provádí formou výběrového řízení, kde by se měly posuzovat následující parametry:

- cena provedené revitalizace,
- kvalita,
- dodací podmínky,
- záruční lhůty,
- materiál,
- certifikáty (důležité zejména v případě, že SVJ žádá o státní dotaci)
- reference a další.

Dále je důležité posoudit, zdali firma řeší revitalizaci bytových domů komplexně a to v následujících krocích:

1. Investiční záměr

- návrh technického řešení,
- předběžný rozpočet,
- možnosti financování s rozpisem pro jednotlivé bytové jednotky,
- vyhodnocení tvorby fondu oprav,
- možnosti dotačních titulů.

2. Příprava stavby

- vypracování projektové dokumentace pro stavební řízení,
- zajištění energetického auditu,
- vyřízení stavebního povolení,
- podrobný položkový rozpočet,

3. Realizace stavby

- realizace zateplení,
- likvidace odpadů,
- zajištění bezpečnosti a požární ochrany. (6)

Jakmile je vybrána firma, která rekonstrukci provede, sepíše s ní SVJ jako objednatel Smlouvu o dílo. V této smlouvě musí být přesně stanoveny následující parametry:

- názvy smluvních stran,
- seznam oprávněných osob,

- kvalita a rozsah prováděných prací,
- cena a způsob platby,
- termíny a záruky. (29)

7) Průběžná kontrola

Pro kontrolu stavebních prací je využíván nezávislý stavební dozor, který má za úkol vést stavební deník. Na kontrole prací by se měli podílet i samotní majitelé bytů, kteří by v případě jakýchkoliv pochybností měli informovat stavební dozor. (22)

8) Předání stavby

Stavba by měla být předána po úplném dokončení prací tak, aby i z okolí domu bylo patrné, že je stavba dokončena. Při předání dochází ke kontrole úplnosti, funkčnosti a kvality odvedené práce. V případě nedostatků se domlouvá termín jejich odstranění. (22)

9) Pojištění nemovitosti

Po dokončení revitalizace se doporučuje zkontrolovat pojistnou smlouvu na nemovitost. Modernizací dochází ke značnému navýšení hodnoty nemovitosti a tím pádem se může stát, že nemovitost bude podpojištěna a pojistná smlouva nebude dostačující. (22)

2.3 Energetický audit

Prvním krokem k úspěšné revitalizaci bytového domu by měl být zpracovaný energetický audit. Ten slouží pro zhodnocení využívání energií v dané budově.

„Energetický audit je soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a v energetickém hospodářství. Součástí auditu je návrh na opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor.“³

„Energetický audit se zpracovává:

- pro budovy a provozy s větší spotřebou energie, kde to vyžaduje zákon č. 406/2000 o hospodaření energií,
- pro potřeby získání dotace či úvěru na projekt (zateplení budovy, instalace obnovitelného zdroje apod.),
- při plánované rekonstrukci budov, hledání úspor energie ve výrobních a dalších provozech.“⁴

„Povinnost zpracovat energetický audit ukládá zákon o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. větším spotřebitelům energie. Náležitosti energetického auditu potom upravuje vyhláška č. 213/2001 Sb. a její novela č. 425/2004 Sb. Rozhodující pro povinnost zpracovat energetický audit budov či zařízení je celková roční spotřeba všech druhů a forem energie ve všech odběrných místech provozovaných pod jedním identifikačním číslem (IČ) organizace. Tato povinnost nastává:

- pro organizační složky státu, kraje, obce a jejich příspěvkové organizace od celkové roční spotřeby energie 1 500 GJ
- pro fyzické a ostatní právnické osoby od celkové roční spotřeby energie ve výši 35 000 GJ.“⁵

„Energetický audit může provádět pouze energetický auditor s osvědčením Ministerstva průmyslu a obchodu. Součástí energetického auditu je rozbor stavu obalových stavebních konstrukcí, způsobu vytápění a přípravy teplé užitkové vody, osvětlení,

³ KASTEN. *Kompletní rekonstrukce bytových domů*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.kasten.cz/sluzby/rekonstrukce-bytovych-domu/priprava-sanace/energeticky-audit-a-prukaz-energeticke-narocnosti-budovy.html>

⁴ EKOWAT. *Energetický audit budov*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-06]. Dostupné z: <http://www.ekowatt.cz/cz/sluzby/energeticky-audit>

⁵ EKOWAT. *Energetický audit budov*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-06]. Dostupné z: <http://www.ekowatt.cz/cz/sluzby/energeticky-audit>

elektrických spotřebičů a vyhodnocení energetické účinnosti technologických procesů. V dalším kroku energetický audit navrhuje opatření vedoucí ke snížení energetické náročnosti provozu, a to minimálně ve dvou vhodných variantách kombinací opatření včetně jejich ekonomického vyhodnocení. V závěru energetický audit doporučuje jednu z variant k realizaci a odůvodňuje její výběr.⁶

2.3.1 Průkaz energetické náročnosti budovy

Společenství vlastníků jednotek přikládá průkaz energetické náročnosti budovy ke stavební dokumentaci pro stavební řízení ve věci revitalizace bytového domu. Tento dokument nesmí být starší deseti let.

Průkaz energetické náročnosti budovy hodnotí v budově potřebu tepla na vytápění, potřebu tepla na větrání a přípravu teplé vody a osvětlení. Průkaz energetické náročnosti znázorňuje obrázek 1. (20)

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY				
Typ budovy, místní označení		Hodnocení budovy		
Adresa budovy		stávající stav	po realizaci doporučení	
Celková podlahová plocha:				
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m ² /rok		XY	XY	
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ		XY	XY	
Podíl dodané energie připadající na:				
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení
%	%	%	%	%
Doba platnosti průkazu				
Průkaz vypracoval		Jméno a příjmení Osvědčení č.		

Obr. 1: Průkaz energetické náročnosti budovy

Zdroj: www.ekowatt.cz

⁶ EKOWAT. *Energetický audit budov*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-06]. Dostupné z: <http://www.ekowatt.cz/cz/sluzby/energeticky-audit>

Na konci února 2012 vláda ČR schválila novelu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií s účinností od 1. ledna 2013, která mimo jiné ukládá majitelům povinnost předkládat průkaz energetické náročnosti také při prodeji nebo pronájmu budovy.

2.4 Metody hodnocení projektů

Pro posuzování efektivnosti investičních projektů existuje několik metod. Tyto metody dělíme podle toho, zda přihlížejí k faktoru času či nikoli:

- **Statické metody** – nerespektují faktor času (např. prostá doba návratnosti)
- **Dynamické metody** – respektují faktor času (např. čistá současná hodnota). (8)

2.4.1 Doba návratnosti

Tradiční a velice často používaná metoda hodnocení projektů. Jedná se o dobu, za kterou se projekt splatí z příjmů, které projekt zajistí. Čím je doba návratnosti kratší, tím je projekt příznivější. (8)

Pro výpočet lze použít rovnici:

$$I = \sum_{i=1}^a (Z_n + O_n)$$

I ... pořizovací cena,

Z_n ... roční zisk z investic po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

O_n ... roční odpisy z investice v jednotlivých letech životnosti,

n ... jednotlivá léta životnosti,

a ... doba návratnosti.

Návratnost projektu je v roce, ve kterém platí rovnost. (8)

2.4.2 Čistá současná hodnota (ČSH)

Tuto metodu lze definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z projektu a diskontovanými kapitálovými výdaji v jednotlivých letech. (8)

Jestliže je ČSH kladná, investici se doporučuje uskutečnit. Pakliže je ČSH záporná, nevyplatí se danou investici realizovat. V propočtech je vhodné zohlednit dopady inflace na efektivnost investičního projektu. Nominální peněžní příjmy by měli být diskontovány na bázi nominální úrokových měr, které zohledňují vliv inflace, nikoli na bázi reálných úrokových sazeb. (7)

Výpočet:

$$\check{C} = \frac{P_1}{(1+i)} + \frac{P_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{P_N}{(1+i)^N} - K$$

Č ... čistá současná hodnota,

$P_{1, 2, \dots, N}$... peněžní příjem z investice v jednotlivých letech životnosti,

i ... požadovaná výnosnost,

N ... doba životnosti,

K ... kapitálový výdaj (7)

3 FINANCOVÁNÍ REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU

Pokud se společenství vlastníků jednotek rozhodne pro opravu bytového domu, musí nejprve pečlivě zvážit všechny možnosti, jak bude tuto opravu financovat. Existuje hned několik variant financování:

- samofinancování,
- financování prostřednictvím úvěru,
- využití dotace.

Nejčastějším způsobem bývá kombinace výše zmíněných způsobů.

3.1 Samofinancování

Samofinancování znamená úhradu nákladů na rekonstrukci bytového domu z vlastních zdrojů, které vlastníci prostřednictvím zaplacených záloh shromáždili ve fondu oprav. Všichni vlastníci jsou povinni přispívat na správu a opravu společných částí domu. Výši příspěvku do fondu oprav si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění. Výše příspěvku bývá určena tak, aby z těchto vybraných prostředků bylo možné uhradit předpokládané náklady na opravy a údržbu bytového domu. Vlastníci bytů platí do společného fondu zálohy na služby a příspěvek do fondu oprav.

3.1.1 Zálohy na služby

Prostřednictvím záloh na služby mohou být hrazeny následující náklady:

- voda - rozdíl mezi hodnotou naměřenou na hlavním vodoměru a součtem hodnot, které byly naměřeny na vodoměrech v jednotlivých bytech,
- teplo
- osvětlení – osvětlení společných prostor domu,
- výtah – úhrada nákladů za pravidelné zákonem stanovené revize, opravy a údržbu výtahu,
- odpad – náklady na odvoz komunálního odpadu,

- pojistné,
- náklady na správu SVJ – odměny členům výboru,
- další náklady. (32)

3.1.2 Fond oprav

Tyto vybrané prostředky slouží na úhradu za opravy a údržbu společných prostor domu. Část těchto prostředků bývá zpravidla používána na financování běžné údržby a financování menších oprav, druhá část se ukládá na budoucí větší opravy (generální opravy výtahů, střechy nebo komplexní revitalizace bytového domu). Pokud vlastník prodává svůj byt, nemá žádný právní nárok na vrácení těchto příspěvků a tyto příspěvky automaticky přechází na nového majitele. Výše prostředků, které SVJ od majitelů bytů vybere, zpravidla nepokryje veškeré náklady na revitalizaci domu a z tohoto důvodu SVJ zpravidla hradí část rekonstrukce z fondu oprav a část formou úvěru.

3.2 Úvěrové financování

Revitalizace bytových domů bývají obrovsky finančně náročné, proto společenství vlastníků jednotek v převážné většině případů financuje část revitalizace pomocí cizích zdrojů. Většina bank na českém trhu poskytuje úvěry na revitalizaci bytových domů a jejich získání není nijak obtížné. SVJ má možnost využít různé typy úvěrů.

3.2.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěrem se rozumí půjčka jistěná konkrétní nemovitostí, která je poskytnuta fyzické či právnické osobě na základě úvěrové smlouvy. Rozlišujeme takzvané pravé a nepravé hypoteční úvěry. Pravým hypotečním úvěrem se rozumí úvěr podřízený právní úpravě s určitými vlastnostmi (např. anuitní splácení, jsou financovány emisí hypotečních zástavních listů). Úvěry, které nesplňují zákonem stanovené podmínky, jsou nazývány nepravými hypotečními úvěry. (5)

Hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek jsou dlouhodobé účelové úvěry, které jsou určeny pro financování oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových domů. Hypoteční úvěr je možno poskytnout až do 100% nákladů na modernizaci. Banka však může financovat tyto opravy maximálně do výše 80% odhadní ceny nemovitosti, kterou stanovuje smluvní znalec. Maximální výška úvěru je také limitována výší měsíčních příspěvků do fondu oprav. Podmínky pro poskytnutí úvěru na revitalizaci bytového domu jsou z důvodu velké konkurence u většiny finančních ústavů obdobné.

3.2.2 Investiční úvěry

Hypoteční úvěry jsou pro převážnou většinu společenství vlastníků nerealizovatelné, jelikož SVJ nemůže splnit podmínku zástavního práva. Z tohoto důvodu jsou častěji používány investiční úvěry, které jsou velmi podobné hypotečním, avšak nemají podmínku zajištění zástavním právem k nemovitosti. (13)

Výhody investičních úvěrů:

- možnost řešit modernizaci bytového domu i v době, kdy nemá SVJ dostatek vlastních zdrojů,
- různá doba splatnosti – maximálně 25 let,
- příznivá úroková sazba,
- možnost zvolit si způsob splácení a typ úrokové sazby,
- možnost čerpat úvěr jednorázově nebo postupně,
- možnost mimořádných splátek v průběhu splácení úvěru a možnost předčasného splacení,
- možnost získat státní finanční podporu. (13)

Možné způsoby zajištění:

- zástavní právem k nemovitosti – nejrozšířenější druh zajištění, není vhodné pro zajišťování malých nebo krátkodobých úvěrů,
- zástavním právem k pohledávkám z pojistného plnění z pojištěné zastavené nemovitosti (tzv. vinkulace pojistného plnění),
- zástavním právem k pohledávkám z běžného účtu,
- bianco směnka (směnka bez vyplnění sumy a doby splatnosti),
- ručitelské závazky. (10)

Do průměrné výše úvěru do 300 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku není zpravidla vyžadováno zástavní právo k nemovitosti. (13)

Podmínky poskytnutí úvěru:

- prokázání právní subjektivity společenství vlastníků jednotek,
- prokázání totožnosti osob oprávněných jednat za SVJ,
- platné stanovy,
- dobře vedené účetnictví,
- dobrá platební morálka,
- podmínkou poskytnutí úvěru zpravidla bývá založení účtu u úvěrující organizace. (15)

3.2.3 Úvěry ze stavebního spoření

Stavební spoření patří mezi mladé bankovní produkty, u nás bylo zavedeno až v roce 1993 schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. (11)

V současnosti na českém trhu působí pět stavebních spořitelen a jsou to:

- **Českomoravská stavební spořitelna a.s.,**
- **Modrá pyramida stavební spořitelna a.s.,**

- **Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,**
- **Stavební spořitelna České spořitelny a.s.,**
- **Wüstenrot stavební spořitelna a.s.**

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická tak právnická osoba. Nárok na výplatu státní podpory má však pouze fyzická osoba.

„Státní podporu může získat:

- Občan České republiky
- Občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky (až po vstupu ČR do EU, tj. od 1.5.2004)
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.⁷

Výše státní podpory se v průběhu let měnila. První změna ve stavebním spoření začala platit od 1. 1. 2004, kdy se snížila výše státní podpory z původní maximální částky 4 500 Kč na 3 tisíce Kč. Do roku 2004 se státní podpora poskytovala ve výši 25% z vkladu maximálně však z částky 18 tisíc Kč (tj. 4 500 Kč). Novelou zákona byl výpočet státní podpory upraven na 15% z výše vkladu, maximálně z částky 20 tisíc Kč. U stavebního spoření tedy došlo ke snížení státní podpory, zvýšení vkladu pro získání maximální státní podpory a prodloužení smlouvy z pěti na šest let. Tyto podmínky vydržely nezměněny až do roku 2010, kdy Parlament České republiky schválil 50% zdanění státní podpory, které však Ústavní soud začátkem roku 2011 zamítl a státní podpora pro rok 2010 zůstala ve stejné výši jako v přecházejících letech. Od roku 2011 byla podpora od státu schválena ve výši dva tisíce korun, tj. 10% z výše vkladu, maximálně z částky 20 tisíc Kč.

⁷AČSS. *Stavební spoření v ČR*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-23]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>

Úvěry pro právnické osoby jsou poskytovány na stejném principu jako úvěry pro fyzické osoby a to buď jako překlenovací úvěry nebo řádné úvěry ze stavebního spoření. (28)

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr lze poskytnout na nově založené stavební spoření i s možností 0% akontace. Výše překlenovacího úvěru se poskytuje do výše cílové částky stavebního spoření. Poplatky za založení stavebního spoření a překlenovacího úvěru jsou u jednotlivých stavebních spořitelen odlišné. (28)

Tab. 2: Přehled poplatků za založení stavebního spoření a úvěru

Stavební spořitelna	Poplatek za založení smlouvy o stavebním spoření	Poplatek za založení překlenovacího úvěru právnické osobě
Českomoravská stavební spořitelna	1% z cílové částky	0,5 – 1% z výše úvěru
Modrá Pyramida	1% z cílové částky (max. 10 tisíc Kč)	1% z výše úvěru (min. 5 tisíc Kč/ max. 25 tisíc Kč)
Raiffeisen stavební spořitelna	1% z cílové částky	2% z výše úvěru (max. 200 tisíc Kč)
Stavební spořitelna České spořitelny	0,5% z cílové částky (max. 7500 Kč)	SSČS v současnosti neposkytuje překlenovací úvěry PO
Wüstentrot stavební spořitelna	1% z cílové částky (max. 30 tisíc Kč)	1% z výše úvěru (min. 900 Kč/ max. 30 tisíc Kč)

Zdroj: www.cmss.cz, www.modrapyramida.cz, www.rsts.cz, www.burinka.cz,
www.wustenrot.cz.

Úrokové sazby u překlenovacích úvěrů jsou zpravidla vyšší než u standardních úvěrů ze stavebního spoření. Úroková sazba může být pevná po celou dobu splácení nebo variabilní. Při splácení překlenovacího úvěru je splátka rozdělena na dvě části, z nichž jedna část jde na dospořování a druhá na platbu úroků. Výše úvěru se tedy po celou dobu splácení nemění a nedochází k umořování dluhu.

Úvěr ze stavebního spoření

Jakmile jsou splněny všechny stanovené podmínky, překloupí se překlenovací úvěr na standardní úvěr ze stavebního spoření. Naspořené prostředky poté umoří část dluhu, ruší se vkladová část, začíná se již splácet pouze úvěr a klesá úroková sazba. Podmínky bývají u všech stavebních spořitelen obdobné, a to doba trvání smlouvy o stavebním spoření minimálně dva roky, naspořená částka mezi 35 - 50% výše cílové částky a získání příslušného bodového hodnocení (interní hodnocení, které vyjadřuje splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření). (28)

Z počátku mohli úvěr ze stavebního spoření využívat pouze fyzické osoby, ale v roce 2000 uvedla na český trh stavební spořitelna Wüstenrot jako první speciální úvěrový program, určený pro financování oprav a modernizací bytových domů. (38)

Výhody úvěru ze stavebního spoření na modernizaci bytových domů:

- jedná se o překlenovací úvěr, při jehož založení není třeba skládat žádnou akontaci. SVJ tedy nemusí mít žádné vlastní zdroje,
- možnost nastavit si výšku měsíční splátky a dobu splatnosti,
- pevné úrokové sazby po celou dobu splatnosti,
- úvěry do výše 300 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku bez zajištění nemovitostí,
- možnost rozpočítat úvěr na jednotlivé vlastníky,
- vlastníci, kteří si nechtějí brát úvěr, mohou celou svoji část uhradit z vlastních zdrojů,
- doba splatnosti až 25 let,

- mimořádné splátky a předčasné splacení kdykoli zdarma. (38)

Nevýhody úvěru ze stavebního spoření:

- poplatek za založení smlouvy o stavebním spoření,
- poplatek za poskytnutí úvěru,
- vyšší úroková sazba, než v případě hypotečních úvěrů,
- u velkých úvěrů jsou náklady na úvěr výrazně vyšší ve srovnání s hypotečním úvěrem.

3.3 Dotace Zelená úsporám

Třetí variantou, jak lze financovat modernizaci bytového domu byla možnost využít dotaci z programu Zelená úsporám. Nejčastější variantu na financování oprav bytových domů využívaly společenství vlastníků jednotek kombinací vlastních prostředků z fondu oprav a čerpání bankovních úvěrů. Zároveň SVJ podalo žádost o dotaci z programu Zelená úsporám, prostřednictvím které umožilo část čerpaného úvěru.

„Začátek programu Zelená úsporám se datuje na duben 2009. Program je určen na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie v obytných domech, přičemž podpora se poskytuje formou nenárokové dotace. Zelená úsporám je financována z příjmů z prodeje emisních jednotek, které byly dosud prodány ve smluvní ceně 19,6 miliardy korun.“⁸

Program Státního fondu životního prostředí „Zelená úsporám“ je zaměřen na podporu opatření realizovaných v obytných budovách, které přispějí k okamžitému snížení emisí oxidu uhličitého a k nastartování dlouhodobého trendu trvale udržitelného bydlení. (39)

⁸ ČTK. Zelená úsporám už letos nezateplí. [online]. 2011 [cit. 2011-12-05]. Dostupné z : <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/114703-zelena-usporam-uz-letos-nezatepli/>

Žadatelé o podporu jsou vlastníci rodinných a bytových domů, kteří dům využívají k bydlení nebo k poskytování bydlení třetím osobám:

- fyzické osoby (podnikatelé, nepodnikatelé),
- společenství vlastníků jednotek,
- bytová družstva,
- města a obce,
- podnikatelské subjekty a další právnické osoby. (1)

„Program obsahuje následující oblasti podpory:

A) Úspory energie na vytápění

- 1) celkové zateplení
- 2) dílčí zateplení

B) Podpora novostaveb v pasivním energetickém standardu

C) Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody

- 1) Výměna zdrojů na tuhá a kapalná fosilní paliva nebo elektrického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla
- 2) Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
- 3) Instalace solárně-termických kolektorů

D) Dotační bonus za vybrané kombinace opatření – některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více uvedených kombinací)

E) Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci Programu.⁹

⁹ ZELENÁ ÚSPORÁM. *Popis programu*. [online]. 2011 [cit. 2012-01-11]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

„Hlavní přínosy programu Zelená úsporám:

- snížení emisí CO₂ o 1,1 mil. tun, tedy 1% všech českých emisí
- úsporu tepla na vytápění 6,3 PJ¹⁰, tedy úsporu nákladů domácností na vytápění několik miliard korun ročně
- vytvoření nebo udržení 30 tisíc pracovních míst
- zlepšení podmínek bydlení pro 250 000 domácností, které dostanou podporu
- zvýšení výroby tepla z obnovitelných zdrojů o 3,7 PJ
- snížení znečištění prachovými částicemi o 2.2 mil. kg.¹¹

Žadatel může podat žádost o podporu před realizací modernizace bytového domu, nebo až po jejím ukončení. Dotace bude vždy vyplacena až po splnění všech stanovených podmínek a po úplném dokončení investičního záměru. Pokud je žádost podána před zahájením revitalizace, může tak být učiněno již po vydání stavebního povolení. Při podání žádosti po ukončení investiční akce musí být žádost podána do 12 měsíců po uvedení do trvalého užívání, nejpozději však do 30. června 2012. Státní fond životního prostředí si vyhrazuje právo vyhlásit dřívější termín ukončení přijímání žádostí. (1)

3.3.1 Výše podpory z programu Zelená úsporám

Výše podpory se dělí na podporu pro rodinné domy a bytové domy.

V oblasti A (Úspory na vytápění) se dotace u rodinných domů počítá v rozmezí 650 – 2200 Kč/m² vytápěné podlahové plochy v závislosti na výši uspořené energie oproti předchozímu stavu. U bytových domů se podpora pohybuje v rozmezí 450 – 1500 Kč/m² vytápěné podlahové plochy. (1)

¹⁰ petajoule (PJ = 10¹⁵ J),

¹¹ ZELENÁ ÚSPORÁM. *Popis programu*. [online]. 2011 [cit. 2012-01-11]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

V oblasti B program podporuje výstavbu nových rodinných domů, které splňují pasivní energetický standard. Může se také jednat o změnu stávajících rodinných domů do pasivního energetického standardu. Výše podpory na jeden rodinný dům je 250 tisíc Kč. U bytových domů se poskytuje podpora ve výši 150 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku. (1)

Oblast C se dělí na tři části. V této oblasti dotační program podporuje zejména výměnu neekologických zdrojů vytápění, instalaci nízkoemisních zdrojů na biomasu a instalaci solárních kolektorů. U rodinných domů je výše této dotace v rozmezí 45 000 – 95 000 Kč na jeden dům. U bytových domů lze získat dotaci 15 000 – 35 000 Kč na jednu bytovou jednotku. (1)

Oblast D je určena pro ty žadatele, kteří realizují kombinaci výše zmíněných opatření. Tuto dotaci může využít například společenství vlastníků, které zateplí bytový dům a zároveň nainstaluje ekologický zdroj vytápění. Podmínkou získání této dotace je současné podání žádostí. Tento dotační bonus činí u rodinných domů 20 tisíc Kč na dům a u bytových domů 50 tisíc Kč na jeden bytový dům. (1)

Podpora v oblasti E je spojená se zpracováním projektů a výpočtů nezbytných pro realizaci opatření. Výše dotace je fixní pro jednotlivá opatření. Dotace je nepovinnou přílohou žádosti o investiční podporu. (1)

Příjem žádostí byl předčasně ukončen dne 29. října 2010. Hlavním důvodem pro předčasné ukončení příjmu žádostí o dotaci byl velký nárůst žádostí v posledních měsících a nepřehlednost, kolik prostředků je, respektive bude, z fondu vyčerpáno na uhrazení již přijatých žádostí. Celkem bylo přijato cca 50 tisíc žádostí, které zahrnovaly asi 200 tisíc domácností. Celková částka podpory z těchto žádostí je cca 15,3 mld. Kč. (36)

Dle aktuálních informací by měla být státní dotace na podporu bydlení obnovena v průběhu roku 2013. Výše státní podpory zřejmě bude nižší oproti programu Zelená úsporám. Dotace by měly být poskytovány jak na veřejné budovy, tak na soukromé bytové a rodinné domy.

4 REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU ALOISE SKOTÁKA 2, 4 V BLANSKU

Praktická část této diplomové práce se zabývá návrhem procesu dokončení revitalizace bytového domu, který se nachází v centru města Blanska na ulici Aloise Skotáka. V této ulici jsou vedle sebe postaveny tři téměř totožné domy, z nichž dva již prošly kompletní revitalizací.

4.1 Popis objektu

Samostatně stojící bytový dům byl postaven v roce 1962 ze svisle děrovaných cihel metrického formátu. Jedná se o budovu s dvanácti bytovými jednotkami.



Obr. 2: Bytový dům Al. Skotáka 2, 4 Blansko

Zdroj: Vlastní zpracování

Dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. V každém nadzemním podlaží se nachází čtyři samostatné bytové jednotky. Dům má dva samostatné vchody, vždy jeden pro šest bytů. V suterénu domu se nachází společné technické zázemí, sklepy (cca 10m²

pro každý byt), dvě kočárkárny, sušárna a prádelna, která je v současné době také využívána jako sušárna.

Tab. 3: Technické údaje o domu

Technické údaje	v metrech
Výška budovy	11,9
Délka budovy	31
Šířka budovy	10,8
Další technické údaje	v m²
Zastavěná plocha	326
Podlahová plocha bytů	775
Průměrná výměra bytové jednotky	64,6
Nejmenší bytová jednotka	64
Největší bytová jednotka	65,2

Zdroj: Projektová dokumentace

Dům prošel v posledním desetiletí několika úpravami, které postupně vedly k částečné modernizaci budovy a k úsporám energií.

V roce 2001 byla provedena rekonstrukce a hydraulické vyvážení otopného systému, došlo k nainstalování termoregulačních ventilů. Tento projekt zajistila firma EMBRA BRNO a celkový náklad činil 90 tisíc Kč.

Na podzim roku 2001 došlo k zateplení štítů v celkové ploše 269 m², kterou provedla firma ALZO Vyškov a náklad na zateplení byl 201 tisíc Kč. Tímto zateplením došlo ke zvýšení tepelného odporu o $R=1,92 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

6. prosince 2001 byl vyměněn velký ohřívač vody s kapacitou 1600 litrů za malý stojatý Austria VT 501 s kapacitou 500 litrů. Výměnu provedla firma VRBA – Blansko, náklad činil 70 tisíc Kč.

K další modernizaci objektu došlo v roce 2006, kdy byla zateplena střecha přidáním tepelné izolace, čímž se zvýšil tepelný odpor o $R=2,857 \text{ m}^2\text{K/W}$. Zateplení plochy 341 m^2 provedla firma SOPAT Dolní Lhota za 368 tisíc Kč. Tento projekt měl zajistit 21% úsporu tepla na celý bytový dům.

V letech 2007 a 2008 došlo k postupné výměně starých dřevěných oken za plastová. Tato výměna byla provedena v devíti ze dvanácti bytů. Zbývající tři byty mají stále okna původní. Dále byly vyměněny vstupní dveře, okna na chodbách a sklepní okénka.

Všechny tyto investice byly hrazeny z vlastních zdrojů, nashromážděných ve fondu oprav.

4.2 Ekonomika domu

Bytový dům byl dlouhá léta součástí bytového družstva Macocha SBD Blansko. Koncem roku 1999 došlo k bezúplatnému převodu jednotlivých bytových jednotek do vlastnictví samotných nájemníků a vzniklo **Společenství vlastníků domu Al. Skotáka 2, 4 Blansko 678 01**. Na základě smluv o převodu vlastnictví bytů bylo ujednáno, že o správu, provoz a opravy společných částí domu se bude i nadále starat bytové družstvo Macocha SBD Blansko.

Vlastníci bytů hradí pravidelnými měsíčními zálohami příspěvky na provoz a správu domu a zálohy na služby. Jedná se o následující zálohy:

1) Zálohy na provozní výdaje

- Fond oprav
- Pojistné
- Pojištění odpovědnosti
- Správa

2) Zálohy na služby

- Osvětlení
- Voda

3) Zálohy na teplo

Nejdůležitějšími položkami placených záloh jsou z hlediska finanční nákladnosti příspěvky do fondu oprav a zálohy za teplo. Tyto dvě položky tvoří více jak 80% hodnoty celkových měsíčních záloh. Rozpis záloh je uveden v příloze 1.

4.2.1 Fond oprav

Po vzniku Společenství vlastníků domu Al. Skotáka 2, 4, Blansko (dále také SVJ) v roce 1999, toto SVJ založilo účet u Československé obchodní banky, na který vlastníci bytových jednotek pravidelně měsíčně zasílají příspěvky do fondu oprav. Tyto peněžní prostředky jsou následně použity na opravy a modernizace společných prostor domu (např. oprava střechy). Výše těchto příspěvků se mění v závislosti na plánovaných, či neplánovaných nákladech na údržbu domu. SVJ si odhlasovalo, že výše příspěvků pro jednotlivé byty bude stanovena vždy fixní částkou, pro všechny byty stejnou. Na toto rozhodnutí měl vliv především fakt, že rozdíly v plochách bytů jsou minimální.



Graf 1: Vývoj měsíčních příspěvků do fondu oprav v jednotlivých letech

Zdroj: Rozpis záloh v jednotlivých letech

Z předcházejícího grafu je patrné, že postupem času docházelo k navyšování příspěvku. Hlavním důvodem navyšování byly postupné úpravy domu, které byly financovány vždy z vlastních zdrojů. O roku 2004 zůstává výše příspěvku do fondu oprav ve stejné výši a to 750 Kč měsíčně za jeden byt. Výše příspěvku do fondu oprav nyní vychází na 14,15 Kč na m² započtené plochy¹². Do fondu oprav se ročně vybere přes 100 tisíc Kč.

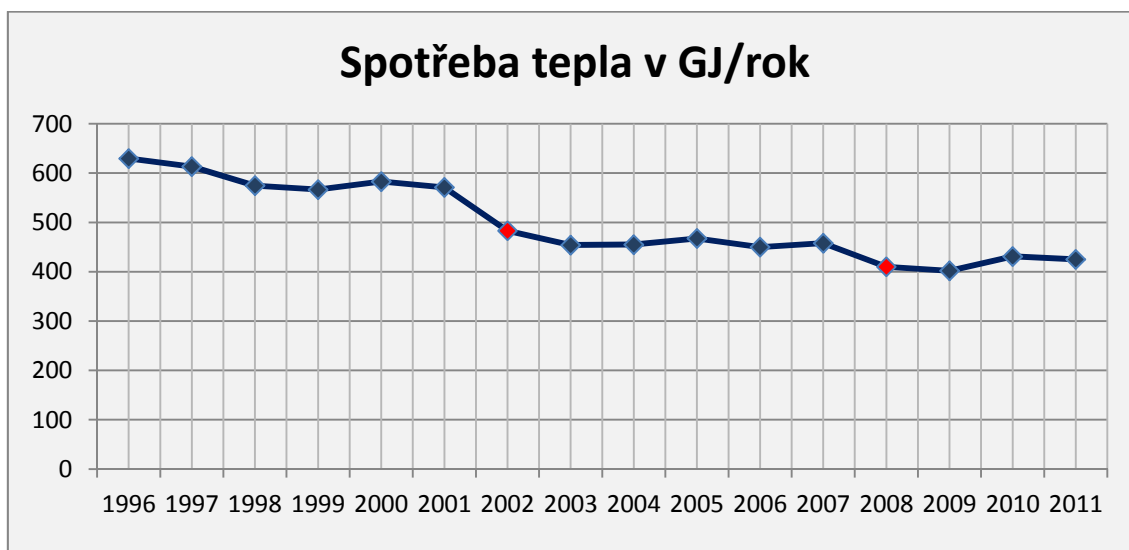
4.2.2 Náklady na teplo a teplou vodu

Dodávky tepla a teplé vody pro daný bytový dům provádí společnost Zásobování teplem s. r. o. se sídlem v Blansku. V roce 2000 provedla společnost modernizaci tepelné soustavy ve městě Blansku, díky čemuž se snížily ztráty při rozvodech tepla a zvýšila se energetická účinnost soustavy pro více jak 6 tisíc bytů.

Náklady na vytápění tvoří 70% z celkových nákladů na zásobování tepla a teplá voda zbylých 30%. Náklady na ohřev teplé vody se dále dělí následujícím způsobem. 70% nákladů se hradí dle skutečně naměřené spotřeby a zbylých 30% paušálním poplatkem

¹² Započtenou plochou se rozumí vytápěná plocha bytu, která činí 53m² na jeden byt. Celková započtená plocha bytového domu je 636 m².

(např. ztráty při dodávce, případně chyby na vodoměrech). Je tedy zřejmé, že náklady na vytápění tvoří velkou položku a je třeba hledat možnosti snížení těchto nákladů. Z tohoto důvodu SVJ v roce 2001 nechala nainstalovat termoregulační ventily, které snížily spotřebu tepla, což také dokazuje následující graf 2. Ten znázorňuje vývoj celkové spotřeby tepla na vytápění a teplou vodu pro bytový dům v jednotlivých letech v GJ.



Graf 2: Vývoj spotřeby tepla v jednotlivých letech

Zdroj: Zúčtovací list záloh a nákladů za jednotlivé roky

Spotřeba tepla mezi roky 2001 a 2002 klesla z původních 571 GJ za rok na 483 GJ, což představuje pokles spotřeby tepla o 16%. K dalšímu významnému snížení došlo mezi roky 2007 a 2008, kdy byla provedena postupná výměna většiny starých dřevěných oken za dvojitá plastová. Díky těmto opatřením došlo ke snížení spotřeby tepla na vytápění a také ke snížení celkových nákladů vynaložených na teplo. Jak se vyvíjely celkové náklady na spotřebu tepla v letech 1996 – 2011 ukazuje tabulka 4.

Tab. 4: Přehled ročních nákladů na teplo v jednotlivých letech

Celkové náklady bytového domu vynaložené na teplo v jednotlivých letech			
Rok	Spotřeba v GJ	Cena 1 GJ	Celkové náklady v Kč
1996	629,60	215	135 364,00
1997	613,20	271	166 177,20
1998	574,60	272	156 291,20
1999	566,70	279	158 109,30
2000	582,80	292	170 177,60
2001	571,00	319	182 149,00
2002	483,00	340	164 220,00
2003	454,00	329	149 366,00
2004	455,00	401	182 455,00
2005	467,60	437	204 341,20
2006	450,00	526	236 700,00
2007	458,00	544	249 152,00
2008	410,00	609	249 690,00
2009	402,50	609	245 122,50
2010	431,00	527	227 137,00
2011	425,00	551	234 175,00
Celkem	7 974,00	-	3 110 627,00

Zdroj: Zúčtovací listy záloh a nákladů

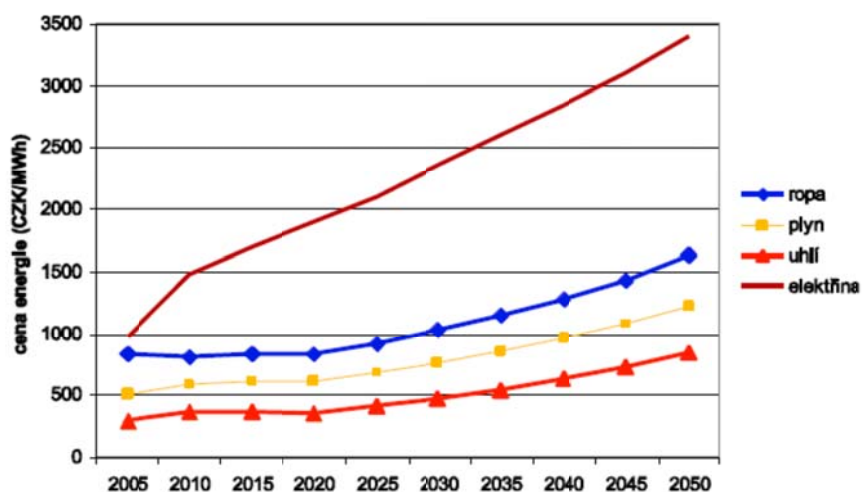
Na postupné snižování spotřeby tepla mělo vliv provedení těchto úprav:

- 1) Zateplení štítů v celkové výměře 269 m²
- 2) Termoregulace otopné soustavy – ta zajistila, že v každé vytápěné místnosti domu je dosahováno stejné teploty 22°C. Tato termoregulace byla provedena pomocí úpravy množství vody proudící do radiátorů a úpravou teploty vody kolující v radiátorech.
- 3) Výměna ohřívače teplé vody – dříve byl používán ohřívač s kapacitou 1600 litrů. Z důvodu malé spotřeby byl tento ohřívač vyměněn za nový s kapacitou 500 litrů. Díky této výměně se ušetřily náklady na ohřev vody, která ležela v boileru a nebyla spotřebována.
- 4) Výměna a zaizolování stupaček
- 5) Zateplení střechy.

4.2.3 Vývoj cen energií

Pro výrobu tepla jsou hlavními surovinami elektrická energie a zemní plyn. Nárůst cen těchto energií za poslední desetiletí byl výrazný. U elektrické energie se od roku 2000 do roku 2009 jednalo v průměru o nárůst 8% ročně, u zemního plynu dokonce o 11% ročně. (35)

Graf 3 představuje jednu z variant budoucího vývoje cen jednotlivých energií. Většina odborníků se shoduje v názoru, že ceny energií budou i nadále růst. Cena elektrické energie by měla narůstat výrazně rychleji než cena ropy, uhlí a zemního plynu. Hlavním důvodem nárůstu cen elektřiny je rychlejší nárůst poptávky než v případě ostatních energií. (30)



Graf 3: Předpokládaný vývoj cen energií

Zdroj: (30)

4.3 Dosud provedená částečná revitalizace

Po převodu bytů do osobního vlastnictví a vzniku SVJ, začalo SVJ s postupnou revitalizací bytového domu. Hlavním důvodem pro obnovu jednotlivých částí bytového

domu bylo dosažení nižších nákladů na vytápění. Dům byl v té době 40 let starý a izolace obvodového pláště již nebyla plně funkční.

4.3.1 Zateplení štítů

Prvním bodem revitalizace bylo v roce 2001 zateplení štítů domu v celkové výměře 269 m². Díky této investici došlo ke zvýšení tepelného odporu z původní hodnoty 1,07 m²K/W na novou hodnotu 2,99 m²K/W.

Výpočet součinitele prostupu tepla U a celkové úspory ze zateplení v GJ za rok:

$$U_1 = 1 / 1,07 = 0,93$$

$$U_2 = 1 / R = 1 / 2,99 = 0,33$$

$$\Delta E = (U_1 - U_2) / 3,25 = 0,185 \text{ GJ/rok na m}^2$$

$$\text{Celkové úspory} = 0,185 * 269 = \mathbf{49, 8 \text{ GJ/rok}}$$

U₁ ... prostup tepla před zateplením

U₂ ... prostup tepla po zateplení

R ... tepelný odpor

ΔE ... výpočet roční úspory tepla v GJ na 1m² obvodové konstrukce.

Díky zateplení štítů došlo ke snížení nákladů vynaložených na teplo o cca 50 GJ za rok. Jednalo se o investici ve výši 201 000 Kč. V následující tabulce jsou vyjádřené úspory v korunách v jednotlivých letech s reálnými cenami za 1 GJ. Jak se z tabulky 5 patrné, tato investice se SVJ vrátila již v roce 2010.

Tab. 5: Úspora zateplením štítů

Úspora zateplením štítů				
rok	úspora v GJ	cena 1 GJ	úspora v Kč	úspora v Kč celkem
2002	50	340	17 000	17 000
2003	50	329	16 450	33 450
2004	50	401	20 050	53 500
2005	50	437	21 850	75 350
2006	50	526	26 300	101 650
2007	50	544	27 200	128 850
2008	50	609	30 450	159 300
2009	50	609	30 450	189 750
2010	50	527	26 350	216 100
2011	50	551	27 550	243 650
Úspora celkem			243 650	243 650

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3.2 Zateplení střechy

Dalším důležitým krokem ke snížení spotřeby tepla bylo zateplení střechy v roce 2006. Jednalo se o zateplení plochy 341,47 m² v celkové hodnotě 368 tisíc Kč. V tomto případě došlo ke zvýšení tepelného odporu o $R = 2,857 \text{ m}^2\text{K/W}$. Pro výpočet úspory tepla musíme počítat pouze s plochou střechy, která se nachází nad vytápěnými byty, což představuje asi 265 m². Zbytek zateplené plochy nemá vliv na úsporu tepla při vytápění.

Výpočet součinitele prostupu tepla U a celkové úspory ze zateplení v GJ za rok:

$$U_1 = 1 / R = 1 / 4,097 = 0,24$$

$$U_2 = 1 / 1,24 = 0,81$$

$$\Delta E = (U_2 - U_1) / 3,25 = (0,81 - 0,24) / 3,25 = 0,175 \text{ GJ/rok na m}^2$$

$$\text{Celkové úspory} = 0,175 * 265 = \mathbf{46,375 \text{ GJ/rok}}$$

Zateplení střechy mělo přinést úsporu tepla ve výši cca 46,375 GJ/rok. Problémem této investice však byl fakt, že toto zateplení přineslo úsporu bytům pouze v nejvyšším

patře, ale nedotklo se bytových jednotek v prvním a druhém poschodí. Zateplení třetího podlaží narušilo dosavadní vyváženost topné soustavy, kdy ve všech bytech při určité poloze regulátoru na radiátorech bylo všude stejně teplo. Tato skutečnost nadále platila pro byty v prvním a druhém poschodí. Pro byty ve třetím podlaží toto přestalo platit, jelikož topné zařízení bylo schopné dodávat více tepla, než bylo potřeba. Docházelo tedy k tomu, že v bytech v nejvyšším podlaží se větralo a v ostatních bytech se topilo stejně. Dle vypočítané úspory ještě nedošlo k návratnosti investice. Jestliže předpokládáme růst ceny tepla o 5% ročně, mělo by dojít k navrácení nákladů na zateplení začátkem roku 2019. V případě, že by cena tepla rostla pomaleji, návratnost by se prodloužila nebo naopak.

Tab. 6: Úspora zateplením střechy

Úspora zateplením střechy				
rok	úspora v GJ	cena 1 GJ	úspora v Kč	úspora v Kč celkem
2007	46,375	544	25 228	25 228
2008	46,375	609	28 242	53 470
2009	46,375	609	28 242	81 713
2010	46,375	527	24 440	106 152
2011	46,375	551	25 553	131 705
2012	46,375	615	28 521	160 226
2013	46,375	646	29 947	190 172
2014	46,375	678	31 444	221 616
2015	46,375	712	33 016	254 632
2016	46,375	748	34 667	289 299
2017	46,375	785	36 400	325 700
2018	46,375	824	38 220	363 920
2019	46,375	865	40 131	404 052
Úspora celkem			404 052	-

Zdroj: Vlastní zpracování

4.3.3 Výměna oken

V letech 2007 – 2008 docházelo k postupné výměně původních dřevěných oken a balkónových dveří za plastová s dvojsklem. Nová okna a dveře mají celkovou hodnotu součinitele prostupu tepla $U = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Původní hodnota tohoto ukazatele byla

přibližně dvojnásobná. Okna byla vyměněna v devíti bytech. Ve třech bytových jednotkách jsou stále okna původní.

4.4 Návrh dokončení revitalizace

V současné době je budova zateplena ze tří stran. Jsou zatepleny boční štíty a střecha. Zateplení tedy není kompletní a ani na pohled nevypadá dům jako zrekonstruovaný. Proto se návrh dokončení revitalizace tohoto bytového domu stal hlavním cílem této práce. Jedná se o dokončení úplného zateplení domu ze všech stran, čímž dojde k dalšímu snížení nákladů vynaložených za teplo a zhotovení nové fasády, která by dům znatelně oživila.

Hlavním problémem dokončení revitalizace je neochota převážné většiny vlastníků, kteří nechtějí přistoupit na to, že by si SVJ vzalo úvěr na dokončení zateplení a modernizace jejich domu. V domě žijí převážně důchodci, kteří úvěr odmítají a to i v případě, kdy jeden z vlastníků navrhoval dokončit revitalizaci, na kterou mohlo SVJ dostat dotaci z programu Zelená úsporám a investice do zateplení by již byla navrácena.

Předmětem dokončení revitalizace jsou následující položky:

- zateplení přední a zadní strany obvodového pláště budovy,
- zateplení stropů v suterénu domu,
- dokončení výměny oken za plastová ve třech bytech,
- nová fasáda domu,
- zateplení a renovace chodeb.

4.4.1 Výpočet úspory tepla při dokončení revitalizace

Z plánovaných prací mají vliv na úsporu tepla tyto činnosti:

- zateplení přední a zadní strany obvodového pláště budovy,
- zateplení stropů v suterénu, zateplení chodeb,

- výměna oken.

Ostatní činnosti jsou prováděny za účelem modernizace bytového domu a zvýšení tržní hodnoty objektu.

Pro tento bytový dům dosud nebyl vypracován energetický audit, jelikož SVJ nevyužilo žádnou státní dotaci na obnovu bydlení. Energetický audit si nechali vypracovat vlastníci vedlejšího bytového domu, kteří v roce 2011 provedli kompletní revitalizaci bytového domu a zažádali o dotaci z programu Zelená úsporám. Jedná se o totožné bytové domy postavené ve stejném roce, ze stejného materiálu, proto lze použít hodnoty součinitele prostupu tepla U , vypočítané nezávislým technickým poradcem z oblasti energetické náročnosti budov. Pokud by si však SVJ odhlasovalo provedení dokončení revitalizace a případné využití některé z dotací, muselo by si nechat vypracovat vlastní energetický audit.

Zateplení přední a zadní strany obvodového pláště

Jedná se o zateplení plochy $2 \times 356,5 \text{ m}^2$. Po odečtu plochy oken, která v každém bytě činí cca $10,2 \text{ m}^2$, bude mít celková zateplovaná plocha rozměr cca $590,6 \text{ m}^2$. Pro výpočet úspory tepla však počítáme s plochou $435,6 \text{ m}^2$, jelikož toto je velikost plochy, která je vytápěná a jejím zateplením lze ušetřit. Rozdíl celkové zateplené plochy a plochy pro výpočet úspory tepla tvoří plocha nevytápěných prostor (suterén a konstrukce střechy).

Vnější stěny budou tepelně izolovány kontaktním zateplovacím systémem z pěnového polystyrenu tloušťky 100 mm.

Výpočet úspory tepla, dle hodnot součinitelů prostupu tepla U uvedených v energetickém auditu:

$$U_1 = 1,031 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$U_2 = 0,214 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$\Delta E = (U_1 - U_2) / 3,25 = 0,2514 \text{ GJ/rok na m}^2$$

$$\text{Celkové úspory} = 0,2514 * 435,6 = \mathbf{109,51 \text{ GJ/rok}}$$

U_1 ... prostup tepla před zateplením

U_2 ... prostup tepla po zateplení

ΔE ... výpočet roční úspory tepla v GJ na 1m^2 obvodové konstrukce.

Při použití hodnot součinitele prostupu tepla z energetického auditu by úspora ze zateplení činila **109,51 GJ za rok**.

Výpočet úspory tepla, dle údajů z vlastních sledování SVJ:

Jeden z vlastníků bytu již několik let podrobně sleduje, kolik SVJ platí za teplo, a jak se náklady na teplo mění s postupným prováděním revitalizačních prací na domě. Na základě těchto sledování lze spočítat přibližnou úsporu ze zateplení obvodového pláště budovy.

$$U_1 = 0,9346 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$U_2 = 0,2653 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$\Delta E = (U_1 - U_2) / 3,25 = 0,2059 \text{ GJ/rok na m}^2$$

$$\text{Celkové úspory} = 0,2059 * 435,6 = \mathbf{89,7 \text{ GJ/rok}}$$

Při použití údajů z vlastního sledování SVJ by úspora ze zateplení přední a zadní strany obvodového pláště přinesla úsporu tepla ve výši **89,7 GJ za rok**.

Úspora tepla dle vlastních měření a výpočtů je cca o 18 % nižší, než úspora vypočítaná dle hodnot uvedených v energetickém auditu. Tento rozdíl může být způsobený tím, že firma, která vypracovala energetický audit, použila údaje o prostupu tepla od firmy, jež

zateplení domů provádí. Údaje těchto firem jsou stanoveny na základě měření, která zpravidla probíhají v ideálních podmínkách, a proto tyto naměřené hodnoty jsou proti hodnotám naměřeným v běžných podmínkách často nadhodnocené.

Zateplení stropní konstrukce nad suterénem

Podhledy stropů nad technickým podlažím budou izolovány stejným zateplovacím systémem z pěnového polystyrenu tloušťky 100 mm jako obvodové stěny. Jedná o zateplení plochy 250 m². Pro výpočet je opět nutné odečíst zateplení stropů, nad kterými nejsou vytápěné byty. Celková plocha pro výpočet úspory tepla je 215 m².

Výpočet úspory tepla dle hodnot U z energetického auditu:

$$U_1 = 1,117 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$U_2 = 0,301 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$$

$$\Delta E = (U_1 - U_2) / 3,25 = 0,251 \text{ GJ/rok na m}^2$$

$$\text{Celkové úspory} = 0,251 * 215 = \mathbf{53,97 \text{ GJ/rok.}}$$

U_1 ... prostup tepla před zateplením

U_2 ... prostup tepla po zateplení

ΔE ... výpočet roční úspory tepla v GJ na 1m² obvodové konstrukce.

Dle hodnot vypočítaných z údajů uvedených v energetickém auditu, by úspora tepla ze zateplení byla **53,97 GJ/rok**.

Na základě vlastních měření a výpočtů SVJ by zateplení stropů nad suterénem mohlo ušetřit cca **38,5 GJ/rok**.

Výměna oken

Větší část původních dřevěných oken a balkónových dveří byla postupně vyměněna za plastová. Zbývají vyměnit okna a dveře ve třech bytech, jedná se o plochu cca 30,6 m². Hodnota součinitele prostupu tepla u nových plastových oken s izolačním dvojsklem byla stanovena na $U = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Celková úspora z výměny zbývajících oken bude činit cca **11,3 GJ/rok**.

4.4.2 Celkové úspory při dokončení zateplení

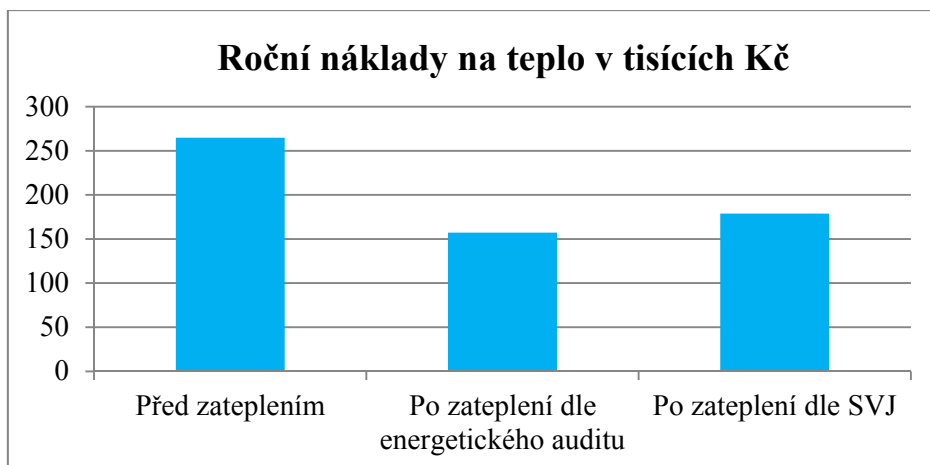
Při realizaci výše uvedených prací by došlo ke kompletnímu zateplení bytového domu ze všech stran a ke značné úspoře nákladů vynaložených na vytápění. Celková úspora tepla při dokončení revitalizace se liší dle výpočtu na základě údajů z energetického auditu a dle výpočtů z vlastních sledování SVJ. Výši roční úspory spotřebovaných gigajoulů v obou variantách znázorňuje tabulka 7.

Tab. 7: Roční úspora tepla při dokončení revitalizace

Zateplovací práce	Úspora [GJ/rok]	
	dle energetického auditu	dle údajů SVJ
Dokončení zateplení obvodového pláště	109,51	89,7
Zateplení stropů v suterénu	53,97	38,5
Výměna zbývajících oken	11,3	11,3
Celkem	174,78	139,5

Zdroj: Energetický audit, údaje SVJ, vlastní zpracování

Jestliže uvažujeme průměrnou roční spotřebu tepla před dokončením zateplení 430 GJ, při dnešní průměrné ceně 615,77 Kč/GJ, můžeme stanovit roční náklady na teplo pro bytový dům, viz graf 4.



Graf 4: Roční náklady na teplo

Zdroj: Vlastní zpracování

V současné době činí roční náklady na spotřebu tepla více jak 260 tisíc Kč. Jestliže by se zrealizovalo zateplení dle návrhu, mohlo by SVJ ročně ušetřit cca 85 tisíc Kč. V případě, že bychom vycházely z údajů energetického auditu, úspora by činila až 107 tisíc Kč za rok.

Předpokládá se, že cena tepla bude v budoucnu narůstat. Na vývoj cen energií má vliv mnoho faktorů, které nelze předvídat, proto tedy není možné předem přesněji určit budoucí cenu 1 GJ tepla. Pro další výpočty uvažujeme, že nárůst ceny 1 GJ se bude pohybovat okolo 3% ročně. Tabulka 8 ukazuje, kolik by mohlo SVJ zateplením v dalších letech ušetřit.

Tab. 8: Předpokládaná úspora z dokončení revitalizace v jednotlivých letech

Rok	Úspora v jednotlivých letech			
	Energetický audit		Údaje SVJ	
	Cena 1 GJ	Roční úspora [Kč]	Cena 1 GJ	Roční úspora [Kč]
2012	615,77	-	615,77	-
2013	634,24	110 853,01	634,24	88 476,91
2014	653,27	114 178,60	653,27	91 131,22
2015	672,87	117 603,96	672,87	93 865,16
2016	693,05	121 132,08	693,05	96 681,11
2017	713,85	124 766,04	713,85	99 581,54
2018	735,26	128 509,02	735,26	102 568,99
2019	757,32	132 364,29	757,32	105 646,06
2020	780,04	136 335,22	780,04	108 815,44
2021	803,44	140 425,28	803,44	112 079,91
2022	827,54	144 638,03	827,54	115 442,30
2023	852,37	148 977,17	852,37	118 905,57
2024	877,94	153 446,49	877,94	122 472,74
2025	904,28	158 049,88	904,28	126 146,92
2026	931,41	162 791,38	931,41	129 931,33
2027	959,35	167 675,12	959,35	133 829,27
2028	988,13	172 705,38	988,13	137 844,15
2029	1 017,77	177 886,54	1 017,77	141 979,47
2030	1 048,31	183 223,13	1 048,31	146 238,86
2031	1 079,76	188 719,83	1 079,76	150 626,02
2032	1 112,15	194 381,42	1 112,15	155 144,80
2033	1 145,51	200 212,86	1 145,51	159 799,15
Celkem	-	3 178 874,73	-	2 537 206,92

Zdroj: Vlastní zpracování

5 VÝBĚR REALIZÁTORA DOKONČENÍ REVITALIZACE

Již známe rozsah stavebních prací, které je třeba na domě udělat. Dalším krokem je výběr stavební firmy, která dokončení revitalizace provede. Rozhodnutí o výběru dodavatele může být klíčové.

Při výběru dodavatele stavebních prací je třeba provést výběrové řízení. SVJ by mělo oslovit několik stavebních firem a nechat si od nich vypracovat cenovou nabídku. Tyto nabídky je třeba odborně posoudit a vybrat firmu, jež dokončení revitalizace provede.

5.1 Parametry dodavatele

Při výběru by měl být kladen důraz především na porovnání následujících parametrů:

- cena revitalizace,
- záruční doba,
- certifikáty ISO,
- reference,
- generální dodavatel,
- dodací podmínky a další.

Pro účely diplomové práce byla použita cenová nabídka a položkový rozpočet stavebních prací, které vypracovala firma Letostav spol. s r. o. pro sousední bytový dům A. Skotáka 6, 8 v roce 2011. Z této nabídky byly vybrány pouze ty stavební práce, které je třeba provést pro dokončení revitalizace bytového domu A1. Skotáka 2, 4 s přihlédnutím ke zvýšení sazby DPH. Pro další dvě cenové nabídky jsem přímo oslovila stavební firmy, které nabídky vypracovaly.

5.1.1 Letostav spol. s r. o.

Název: Letostav spol. s r. o.
IČO: 16343794
Sídlo: Letovice, Nádražní 12, PSČ 679 61
Den zápisu: 31. 07. 1991 (23)

„Náplň činnosti:

- Provádění staveb občanské, bytové a zemědělské výstavby,
- rekonstrukce a modernizace,
- provádění staveb rodinných domů,
- provádění půdních vestaveb a zateplování objektů, revitalizace bytových domů,
- výstavba a rekonstrukce telekomunikačních staveb, základových stanic pro mobilní operátory a televizní převaděče.“¹³

Letostav spol. s r. o. je od roku 2000 držitelem Certifikátu ČSN EN ISO 9001:2009 a v roce 2006 dále získala Certifikát ČSN EN ISO 14001:2005. (27)

Tato společnost provedla desítky zdařilých regenerací a zateplení bytových domů v Blansku. Byla také realizátorem komplexní revitalizace sousedního bytového domu v roce 2011, viz obrázek 2.

¹³ LETOSTAV spol. s r. o. *Výběr realizátora stavebních prací*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-11]. Dostupné z: <http://www.letostav.cz/>



Obr. 3: Provedená revitalizace – Letostav, Al. Skotáka 6, 8 Blansko

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 9: Cenová nabídka – Letostav spol. s r. o.

Druh provedených stavebních prací	Předběžná cena v Kč
Zateplení fasády	560 208
Zateplení stropu sklepních prostor	214 325
Výměna oken ve třech bytech	95 151
Ostatní zateplení (ostění, společné chodby)	155 608
Probarvená omítka štítů	187 650
Lešení	220 243
Ostatní práce	264 500
Celková cena bez DPH	1 697 685
14 % DPH	199 889
Celková cena včetně DPH	1 897 574

Zdroj: Nabídka Letostav spol. s r. o.

Záruční doba na stavební dílo je poskytována v délce 60 měsíců, na nátěry pak v délce 36 měsíců. Společnost provádí regenerace bytových domů zpravidla ve lhůtě do 1 měsíce.

5.1.2 PROFIPLAST, spol. s r. o.

Název: PROFIPLAST, spol. s r. o.
IČO: 44964544
Sídlo: Brno, Vranovská 38, PSČ 614 00
Den zápisu: 31. prosince 1991 (23)

Společnost vznikla v roce 1991. Jejím původním podnikatelským záměrem bylo dodávat a montovat plastová okna, eurookna, hliníková okna a příslušenství. V roce 2003 rozšířila předmět činnosti o kompletní regenerace bytových domů a stala se držitelem certifikátu řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001, který se vztahuje na tyto činnosti:

- revitalizace bytových domů,
- dodávka a montáž otvorových výplní,
- dodávka a montáž zateplovacích systémů,
- příprava staveb. (6)

Firma poskytuje záruční dobu na zateplení v délce 60 měsíců. Realizace stavebních prací je prováděna ve lhůtě 1 – 2 měsíce. Pro zateplení jsou používány materiály Weber terranova, Caparol a Stomix.

Společnost provedla spoustu zdařilých revitalizací cihlových a panelových domů v Brně (např. bytové domy na ulici Provazníková, Fryčajova, Úvoz, Kotlářská a Kotěrova). Firma se soustřeďuje především na domy v Brně. Dle slov obchodního manažera by chtěli svoji činnost rozšířit i do okolních měst a revitalizace bytového domu Al. Skotáka 2, 4 v Blansku by pro firmu byla dobrou referencí.



Obr. 4: Provedená revitalizace – PROFIPLAST, Kotěrova, Brno

Zdroj: www.profiplast.eu

Tab. 10: Cenová nabídka – PROFIPLAST spol. s r. o.

Druh provedených stavebních prací	Předběžná cena v Kč
Zateplení fasády	505 622
Zateplení stropu sklepních prostor a chodeb	237 500
Výměna oken ve třech bytech	117 684
Ostatní zateplení (ostění, společné chodby)	115 827
Probarvená omítka štítů	133 814
Lešení	167 747
Ostatní práce	348 228
Celková cena bez DPH	1 626 422
14 % DPH	227 699
Celková cena včetně DPH	1 854 121

Zdroj: Nabídka PROFIPLAST spol. s r. o.

Kompletní předběžná cenová nabídka firmy PROFIPLAST spol. s r. o. je uvedena v příloze 3. Z této nabídky byla odečtena položka s pořadovým číslem 8 (doteplení štítů) v hodnotě 186 944 Kč bez DPH, jelikož konkurenční nabídky tuto položku neřeší.

5.1.3 DECPLAST okna s. r. o.

Název: DECPLAST okna s. r. o.
IČO: 25902083
Sídlo: Brno, Nováčkova 813/19, PSČ 614 00
Den zápisu: 13. března 2002 (23)

Společnost působí pod hlavičkou firmy DECPLAST, která zahájila svoji činnost výrobou plastových oken v roce 1994 v Trnávce. Později svoji činnost rozšířila a o kompletní revitalizace bytových a rodinných domů. Dále zajišťuje komplexní servis při přípravách revitalizace (např. vypracování Energetického auditu, vyhotovení projektové dokumentace, poradenskou činnost při řešení financování investičního záměru). (18)

Společnost je držitelem certifikátu managementu jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001 a dále získala certifikáty ČSN EN ISO 14001:2005 a ČSN OHSAS 18001:2008. (18)

DECPLAST okna s. r. o. poskytuje záruku na dílo v délce 5 let. Realizace stavebních prací je prováděna ve lhůtě cca 1 měsíc.

Hlavní činností této firmy nadále zůstává výroba a montáž plastových a dřevěných oken. Revitalizace jsou pouze doplňkovou činností. Většina dosud provedených revitalizací byla provedena na domech panelového typu. Pro zateplení jsou používány materiály Weber terranova.



Obr. 5: Provedená revitalizace – DECPLAST, Brno

Zdroj: www.decplast.cz

Tab. 11: Cenová nabídka – DECPLAST okna s. r. o.

Druh provedených stavebních prací	Předběžná cena v Kč
Zateplení fasády	492 650
Zateplení stropu sklepních prostor	193 750
Výměna oken ve třech bytech	105 350
Ostatní zateplení (ostění, společné chodby)	119 160
Probarvená omítka štítů	140 800
Lešení	157 300
Ostatní práce	286 000
Celková cena bez DPH	1 495 010
14 % DPH	209 301
Celková cena včetně DPH	1 704 311

Zdroj: Nabídka DECPLAST okna s. r. o.

5.2 Posouzení nabídek a výběr realizátora stavebních prací

Vyhodnocení realizátora stavebních prací bylo provedeno na základě porovnání stanovených kritérií, kterým je přiřazena váha. Rozhodující kritéria a jejich váhu znázorňuje tabulka 12.

Tab. 12: Kritéria výběru dodavatele stavebních prací

Parametr	Váha
Cena	0,45
Reference	0,30
Záruční doba	0,15
Termín dodání	0,10

Zdroj: Vlastní zpracování

Ceně je přidělena nejvyšší váha 0,45. Není však rozhodující veličinou, jelikož se jedná o předběžně vypracované cenové nabídky, které se při přesné kalkulaci mohou změnit. Důležitým kritériem jsou reference, jimž byla přidělena váha 0,3. Pokud má firma dobré reference, je vidět, že svoji práci odvádí kvalitně. Každý čerstvě zrevitalizovaný dům vypadá dobře, ale po 10 letech už to tak v mnohých případech neplatí. Záruční doba dostala váhu 0,15 z důvodu, že nejsou zaznamenány velké rozdíly mezi jednotlivými dodavateli. Termín dodání je ohodnocen váhou 0,1, jelikož se realizace stavebních prací pohybuje v rozmezí 1 - 3 měsíce, což je pro SVJ přijatelné.

Jednotlivým kritériím je přiřazeno bodové hodnocení na stupnici 1 – 3, přičemž hodnota 1 je považována za nejlepší.

Tab. 13: Vyhodnocení výběru realizátora stavebních prací

Firma	Cena Kč	Cena	Reference	Záruční doba	Termín dodání	Hodnocení
LETOSTAV	1 897 574	3	2	1	1	2,2
PROFIPLAST	1 854 121	2	1	1	2	1,55
DECPLAST	1 704 311	1	3	1	1	1,6
Váha		0,45	0,3	0,15	0,1	

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě stanovených kritérií byla pro realizaci stavebních prací zvolena firma PROFIPLAST, spol. s r. o., která má nejlepší bodové hodnocení, ačkoli se nejedná o nejlevnější nabídku. Firma PROFIPLAST, spol. s r. o. má nejvíce dobrých referencí,

což bylo pro výběr této firmy rozhodující. V ostatních kritériích se firma pohybuje na podobných hodnotách jako její konkurenti. Druhou v pořadí je firma DECPLAST okna s. r. o., která má nejlevnější nabídku, avšak má málo referencí a soustředí svoji pozornost spíše na revitalizaci panelových domů. Na třetím místě skončila společnost Letostav, spol. s r. o., jejíž nabídka byla nejdražší.

6 FINANCOVÁNÍ DOKONČENÍ REVITALIZACE

Realizátorem stavebních prací byla zvolena firma PROFIPLAST spol. s r. o., jejíž cenová nabídka je 1 854 121 Kč.

Dokončení revitalizace zahrnuje provedení následujících prací:

Tab. 14: Provedené stavební práce při revitalizaci

Druh provedených stavebních prací	Předběžná cena v Kč
Zateplení fasády	505 622
Zateplení stropu sklepních prostor a chodeb	237 500
Výměna oken ve třech bytech	117 684
Ostatní	765 616
Celková cena bez DPH	1 626 422
14 % DPH	227 699
Celková cena včetně DPH	1 854 121

Zdroj: Cenová nabídka PROFIPLAST spol. s r. o.

Investiční záměr bude financován částečně z vlastních zdrojů, jež byly nashromážděny ve fondu oprav, zbývající část bude pokryta bankovním úvěrem.

6.1 Rozpis financování

Rozpis financování

Investiční záměr	1 854 121 Kč
Použité prostředky z fondu oprav	350 000 Kč
Výše bankovního úvěru	1 504 121 Kč

V ceně investičního záměru je zahrnuta výměna oken ve třech bytech. V ostatních bytech byla okna vyměněna na vlastní náklady majitelů, proto tyto náklady musí být rozpočítány pouze na tři byty, ve kterých výměna proběhne, nikoli na všechny byty v domě. Majitelé bytů, kde je třeba výměnu oken provést, mají možnost zaplatit výměnu oken z vlastních zdrojů, nebo navýšit fond oprav a výměnu postupně splácet. Jestliže by výměna oken ve všech bytech byla hrazena z vlastních zdrojů, výše úvěru by byla 1 386 437 Kč.

Tab. 15: Výše úvěru připadající na 1 bytovou jednotku a na 1 m² obytné plochy

Výše úvěru	Úvěr včetně výměny oken	Úvěr bez výměny oken
Celkem	1 504 121,00 Kč	1 386 437,00 Kč
Na 1 bytovou jednotku	125 343,42 Kč	115 536,42 Kč
Na 1 m ² obytné plochy	1 940,80 Kč	1 788,95 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Předcházející tabulka 15 znázorňuje úvěrové zatížení bytového domu a jednotlivých bytových jednotek, bez ohledu na to, zda jsou v bytě vyměněná okna.

Pokud se majitelé bytů, kteří nemají doposud okna vyměněná, rozhodnout financovat doplatek za okna z vlastních zdrojů, bude úvěrové zatížení všech bytových jednotek stejné a to ve výši 115 536,42 Kč. Navíc každý z nich uhradí doplatek ve výši 39 228 Kč z vlastních zdrojů, viz tabulka 16.

Tab. 16: Výše úvěru na 1 bytovou jednotku + doplatek za výměnu oken

Výše úvěru	Bez financování oken	Doplatek za okna
Celkem	1 386 437,00 Kč	117 684,00 Kč
Na 1 bytovou jednotku	115 536,42 Kč	39 228,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě, že by majitelé nechtěli doplatek za okna hradit z vlastních zdrojů, navýšil by se úvěr na 1 504 121 Kč a úvěrové zatížení těchto bytů by vzrostlo na 154 764,42 Kč. Toto navýšení by se odrazilo ve zvýšení příspěvků placených do fondu oprav.

Tab. 17: Úvěrové zatížení bytového domu a jednotlivých bytů

Výše úvěru	Bytový dům	Bytová jednotka
9 bytových jednotek (bez výměny oken)	1 039 827,78 Kč	115 536,42 Kč
3 bytové jednotky (včetně oken)	464 293,26 Kč	154 764,42 Kč
Celkem	1 504 121,04 Kč	-

Zdroj: Vlastní zpracování

V současné době do fondu oprav každý měsíc přitéká 9 000 Kč (750x12). Výši měsíčního příspěvku bude třeba navýšit, dle požadavků úvěrující banky tak, aby bylo zajištěno bezproblémové splácení úvěru.

6.2 Výběr parametrů úvěru

V současné době se nacházíme v období nízkých úrokových sazeb. Z tohoto důvodu je tedy velice příznivá doba na dokončení revitalizace bytového domu, která bude financována prostřednictvím bankovního úvěru. V období nízkých úrokových sazeb je vhodné volit delší dobu fixace úrokové sazby. Naproti tomu je třeba zvážit, zda SVJ nebude chtít dát mimořádnou splátku v průběhu doby splatnosti a zkrátit tak dobu splácení. Dalším důležitým parametrem úvěru je zajištění. SVJ požaduje poskytnutí úvěru bez zajištění zástavním právem k nemovitosti a bez směnky.

Požadované parametry úvěru:

- splatnost 10 – 15 let,
- fixace úrokové sazby 5 let,
- úvěr bez zajištění,

- maximální výše příspěvku do fondu oprav 1200 Kč na 1 bytovou jednotku/měsíc.

6.3 Výběr poskytovatele bankovního úvěru

Pro informace o možnostech financování revitalizace bytového domu jsem osobně navštívila pět poboček bankovních ústavů. Jednotlivé nabídky je třeba posuzovat z několika hledisek, nikoli pouze na základě nabízené úrokové sazby.

Rozhodující parametry jsou:

- úroková sazba,
- forma splácení,
- čerpání úvěru,
- poplatek za vyřízení úvěru,
- poplatek za vedení úvěrového účtu,
- doba splatnosti,
- fixace úrokové sazby,
- minimální zajištění,
- možnost mimořádné splátky,
- nutnost založení běžného účtu,
- poplatek za vedení běžného účtu,
- vzdálenost pobočky bankovního ústavu,
- ostatní parametry.

6.3.1 Česká spořitelna, a. s.

Historie České spořitelny sahá až do roku 1825, kdy zahájila svoji činnost pod názvem Spořitelna česká. V roce 1992 se stala akciovou společností s obchodním názvem Česká spořitelna, a. s. Od roku 2000 je členem silné skupiny Erste Group a má cca 5,3 milionů klientů. Česká spořitelna, a. s. má přes 650 retailových poboček. (14)

Parametry úvěru

Úroková sazba:	stanovuje se individuálně dle doby splatnosti a doby fixace
Forma splácení:	anuitní splátky
Čerpání:	na základě faktur, čerpání přímo dodavateli
Poplatek za vyřízení:	zdarma
Poplatek za vedení úvěrového účtu:	150 Kč/měsíc
Doba splatnosti:	standardně 15 let, výjimečně 20 let
Fixace úrokové sazby:	od 1 roku až na celou dobu splácení
Zajištění:	do 200 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku bez zajištění
Mimořádné splátky:	při změně fixace zdarma, mimo fixaci poplatek 6% ze zůstatku úvěru v případě refinancování, v případě mimořádné splátky z vlastních zdrojů 3% z dlužné částky. Mimořádné splátky z dotací jsou zdarma.
Nutnost založení běžného účtu:	ANO
Poplatek za vedení BÚ:	150 Kč/měsíc
Nejbližší pobočka:	Smetanova 3, Blansko

Parametry běžného účtu

Běžný účet v rámci programu Domov zahrnuje:

- platební kartu Visa business,
- internetové bankovníctví SERVIS 24,
- vyhotovení a odeslání měsíčního výpisu. (14)

6.3.2 Komerční banka, a. s.

Komerční banka, a. s. byla založena v roce 1990 a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Řadí se mezi přední bankovní instituce v ČR. V současnosti má přes 1,5 milionu klientů a téměř 400 poboček. (25)

Parametry úvěru

Úroková sazba:	individuální dle doby splatnosti a doby fixace
Forma splácení:	anuitní splátky, výše splátky max. do 80% výše měsíčních příspěvků do fondu oprav
Čerpání:	na základě faktur, čerpání přímo dodavateli
Poplatek za vyřízení:	zdarma
Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 Kč/měsíc
Doba splatnosti:	až 20 let
Fixace úrokové sazby:	od 1 roku až na celou dobu splácení
Zajištění:	do 300 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku bez zajištění
Mimořádné splátky:	při změně fixace zdarma, v ostatních případech za poplatek
Nutnost založení běžného účtu:	ANO
Poplatek za vedení BÚ:	169 Kč/měsíc
Nejbližší pobočka:	Nám. Republiky 3, Blansko

Parametry běžného účtu

Profi účet pro bytová družstva a SVJ obsahuje:

- vedení účtu s možností čerpání povoleného debetu,
- 10 příchozích a odchozích položek zdarma,
- elektronický měsíční výpis,

- embosovanou platební kartu,
- elektronické nebo telefonní bankovníctví,
- možnost získání měsíčního bonusu ve výši 42 Kč v rámci konceptu MojeOdměny. (25)

6.3.3 Československá obchodní banka, a. s.

ČSOB byla založena v roce 1964, je součástí skupiny KBC. V retailovém bankovníctví působí na českém trhu pod dvěma značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna. V současnosti má asi 3 miliony klientů, kteří jsou obsluhováni na 251 pobočkách ČSOB a v obchodních místech České pošty, kterých je cca 3200. (16)

Parametry úvěru

Úroková sazba:	stanovuje se individuálně, tři možnosti úrokové sazby (úroková sazba PRIBOR ¹⁴ + pevná marže v %, fixní sazba na celou dobu splatnosti, fixní sazba s částečnou fixací)
Forma splácení:	anuitní splátky, výše splátky max. do 85% výše měsíčních příspěvků do fondu oprav
Čerpání:	na základě faktur, po dobu čerpání se platí závazková provize z nevyčerpané částky (0,1 – 3,5% p. a.)
Poplatek za vyřízení:	akce od 1.4.2012 do 31.12.2012 zdarma, standardně 0,5% z výše úvěru min. 5000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu:	250 Kč/měsíc
Doba splatnosti:	standardně 15 let, výjimečně 20 let
Fixace úrokové sazby:	1 – 15 let, možnost pohyblivé sazby

¹⁴ PRIBOR = úroková sazba vyjadřující cenu peněžních prostředků na mezibankovním trhu, vyhlášená Českou národní bankou.

Zajištění:	do 300 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku bez zajištění, pouze je vyžadována blokáce dvojnásobku měsíční splátky na BÚ
Mimořádné splátky:	mimo fixaci zpoplatněny, poplatek se vypočítává individuálně dle výše zůstatku úvěru a doby splatnosti
Nutnost založení běžného účtu:	ANO
Poplatek za vedení BÚ:	150 Kč/měsíc
Nejbližší pobočka:	Rožmitálova 6, Blansko
Ostatní:	možnost získat příspěvek ve výši 1% z objemu úvěru na základě doložení čestného prohlášení o tom, že provedené práce přinesou úsporu energie.

Parametry běžného účtu

ČSOB Družstevní konto obsahuje:

- mimořádné pásmové úročení,
- platební karta zdarma,
- sms zprávy s informacemi o pohybech na účtu,
- zvýhodněné elektronické transakce. (16)

Cena za vedení ČSOB Družstevního konta bez elektronického bankovníctví je 150 Kč/měsíc. V případě zřízení internetového bankovníctví je účtován poplatek za vedení účtu 130 Kč/měsíc + poplatek za používání elektronického bankovníctví 115 Kč/měsíc, dohromady tedy 245 Kč/měsíc. (16)

6.3.4 UniCredit bank

UniCredit bank vznikla sloučením dvou finančních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Pod dnešním názvem působí na českém bankovním trhu od roku 2007. (37)

Parametry úvěru

Úroková sazba:	4,95% p. a. při fixaci na 5 let, 5,15 % p. a. při fixaci 10 let
Forma splácení:	anuitní splátky
Čerpání:	na základě faktur
Poplatek za vyřízení:	5 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu:	300 Kč/měsíc
Doba splatnosti:	standardně 10 let, výjimečně 15 let
Fixace úrokové sazby:	5 nebo 10 let
Zajištění:	do limitu 300 tisíc Kč na bytovou jednotku pouze zástava pohledávek z běžného účtu
Mimořádné splátky:	mimo fixaci za poplatek 0,5% z výše mimořádné splátky, min. 5 000 Kč, při fixaci zdarma
Nutnost založení běžného účtu:	ANO
Poplatek za vedení BÚ:	190 Kč/měsíc
Nejbližší pobočka:	Wanklovo náměstí 1436, Blansko
Ostatní:	maximální limit 300 tis. Kč na bytovou jednotku, respektive 15 milionů na SVJ. Minimální velikost objektu 12 bytových jednotek, maximální hodnota poskytnutého úvěru do 30% odhadní ceny nemovitosti.

Parametry běžného účtu

Konto domov zahrnuje:

- internetové nebo telefonní bankovníctví,

- neomezený počet transakcí provedených prostřednictvím internetového bankovníctví v rámci tuzemského platebního styku,
- zvýhodněné pásmové úročení,
- vedení termínovaných vkladů. (37)

6.3.5 Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

Stavební spořitelna Wüstenrot vstoupila na český trh v roce 1993, kdy byl přijat zákon o stavební spoření. Dále svoji činnost rozšířila o oblast životního pojištění a v roce 2003 začala nabízet hypoteční úvěry. (38)

Parametry úvěru

Úroková sazba:	4,49% p. a. s fixací na 5 let
Forma splácení:	anuitní splátky
Čerpání:	na základě faktur
Poplatek za vyřízení:	0,8% z výše úvěru, min. 8000 Kč, max. 25 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu:	150 Kč/měsíc
Doba splatnosti:	5 – 25 let
Fixace úrokové sazby:	5 let
Zajištění:	vinkulace pojistného plnění z pojištění nemovitosti, dle výše úvěru může být požadována bankovní záruka nebo ručitel.
Mimořádné splátky:	při změně fixace zdarma, bez sankce v rámci každého fixačního období do výše 10% z výše úvěru, v ostatních případech poplatek 10% z výše mimořádné splátky
Nutnost založení běžného účtu:	NE
Poplatek za vedení BÚ:	0 Kč/měsíc
Nejbližší pobočka:	Nám. Osvobození 841, Kuřim

Parametry běžného účtu

Vedení běžného účtu zdarma, včetně internetové banky a zadávání transakcí přes internetovou banku. (38)

6.4 Výpočet nákladů na úvěr z jednotlivých nabídek

Při porovnávání jednotlivých nabídek jsou zvažovány dvě možnosti výše úvěru. První úvěr ve výši 1 504 121 Kč (dále varianta A) zahrnuje náklady na výměnu zbývajících oken, druhá varianta ve výši 1 386 437 Kč (dále jen varianta B) počítá s tím, že majitelé bytů uhradí výměnu oken z vlastních zdrojů.

U všech níže uvedených nabídek se počítá se stejnou úrokovou sazbou po celou dobu splatnosti úvěru. Jedná se však o sazby, které mají fixaci 5 let, proto se celkové náklady mohou oproti výpočtům změnit. Nelze dopředu odhadnout, jaké úrokové sazby budou na bankovním trhu za 5 let, avšak se dá očekávat, že všechny banky budou mít sazby podobné. Pokud bychom se nyní rozhodli pro banku, jež by při fixaci výrazně navýšila úrokovou sazbu, je možné úvěr snadno refinancovat úvěrem z jiné banky, která by nabídla výhodnější podmínky.

Česká spořitelna, a. s.

Česká spořitelna, a. s. vyžaduje, aby příspěvky do fondu oprav tvořily minimálně 114% výše splátky. Úroková sazba pro tento úvěr se splatností 10 let a dobou fixace 5 let byla stanovena pracovníkem banky na 4,05% p. a.

Tab. 18: Náklady na úvěr se splatností 10 let - Česká spořitelna

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	120	120
Úroková sazba [% p. a.]	4,05	4,05
Splátka [Kč/měsíc]	15 307	14 109
Zaplaceno celkem [Kč]	1 836 840	1 693 080
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	0	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	18 000	18 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	18 000	18 000
Celkem [Kč]	1 872 840	1 729 080
Fond oprav celkem [Kč/měsíc]	17 450	16 085
Fond oprav [bytová jednotka Kč/měsíc]	1 454	1 340

Zdroj: Informace sdělené pracovníkem banky + vlastní zpracování

Obě výše uvedené varianty překračují stanovenou maximální hranici měsíčního příspěvku do fondu oprav. Z tohoto důvodu se dále uvažuje pouze se splatností 15 let tak, aby úvěr výrazně neovlivnil výdaje vlastníků bytů.

Při splatnosti 15 let a době fixace 5 let, byla úroková sazba stanovena pracovníkem banky na 4,15% p. a.

Tab. 19: Náklady na úvěr se splatností 15 let - Česká spořitelna

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	180	180
Úroková sazba [% p. a.]	4,15	4,15
Splátka [Kč/měsíc]	11 239	10 360
Zaplaceno celkem [Kč]	2 023 020	1 864 800
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	0	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	27 000	27 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	27 000	27 000
Celkem [Kč]	2 077 020	1 918 800
Fond oprav celkem [Kč/měsíc]	12 813	11 811
Fond oprav [bytová jednotka v Kč/měsíc]	1 068	984

Zdroj: Informace sdělené pracovníkem banky + vlastní zpracování

Při variantě A jsou celkové náklady na úvěr **2 077 020 Kč** a minimální příspěvek do fondu oprav na jednu bytovou jednotku **1 068 Kč/měsíc**. U varianty B činí náklady na úvěr **1 918 800 Kč** a minimální výše fondu oprav **984 Kč/měsíc** na bytovou jednotku. Úvěr lze poskytnout bez zajištění.

Komerční banka, a. s.

Na základě předběžné nabídky na úvěr byla úroková sazba pro obě varianty úvěru stanovena ve výši 4,05% p. a.

Tab. 20: Náklady na úvěr - KB

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	180	180
Úroková sazba [% p. a.]	4,05	4,05
Splátka [Kč/měsíc]	11 164	10 290
Zaplaceno celkem [Kč]	2 009 520	1 852 200
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	0	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	36 000	36 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	30 420	30 420
Celkem [Kč]	2 075 940	1 918 620
Fond oprav [Kč/měsíc]	13 955	12 863
Fond oprav [bytová jednotka v Kč/měsíc]	1 163	1 072

Zdroj: Informace sdělené pracovníkem banky + vlastní zpracování

Celkové náklady na úvěr u varianty A činí **2 075 940 Kč** a minimální měsíční příspěvek do fondu oprav je **1 163 Kč/měsíc** na bytovou jednotku. U varianty B jsou náklady stanoveny na **1 918 620 Kč** a příspěvek do fondu oprav na 1 bytovou jednotku činí **1 072 Kč/měsíc**. Obě varianty splňují podmínku banky, pro poskytnutí úvěru bez zajištění.

Československá obchodní banka, a. s.

ČSOB stanovuje sazby individuálně. Předběžná úroková sazba pro úvěr se splatností 15 let a fixací pět let byla pracovníkem banky stanovena na 4,35% p. a.

Tab. 21: Náklady na úvěr – ČSOB

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	180	180
Úroková sazba [% p. a.]	4,35	4,35
Splátka [Kč/měsíc]	11 391	10 500
Zaplaceno celkem [Kč]	2 050 380	1 890 000
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	0	0
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	45 000	45 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	27 000	27 000
Poskytnutý příspěvek (1%)	15 041	13 864
Celkem [Kč]	2 107 339	1 948 136
Fond oprav celkem [Kč/měsíc]	13 402	12 353
Fond oprav [bytová jednotka v Kč/měsíc]	1 117	1 029

Zdroj: Informace sdělené pracovníkem banky + vlastní zpracování

Při úrokové sazbě 4,35% p. a. činí náklady na variantu A **2 107 339 Kč** a povinný příspěvek do fondu oprav je **1 117 Kč/měsíc** na bytovou jednotku. Varianta B by SVJ stála **1 948 136 Kč** a minimální příspěvek do fondu oprav činí **1 029 Kč**. U obou variant byl zohledněn příspěvek ve výši 1% z poskytnutého úvěru, který banka připsuje svým klientům jako bonus. Úvěr lze poskytnout bez zajištění zástavním právem. Jediné zajištění je blokáce dvojnásobku měsíční splátky úvěru na běžném účtu. U varianty A jde o částku 22 782 Kč, u varianty B se jedná o 21 000 Kč.

UniCredit bank

Tab. 22: Náklady na úvěr – UniCredit bank

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	180	180
Úroková sazba [% p. a.]	4,95	4,95
Splátka [Kč/měsíc]	11 855	10 928
Zaplaceno celkem [Kč]	2 133 900	1 967 040
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	5 000	5 000
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	54 000	54 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	34 200	34 200
Celkem [Kč]	2 227 100	2 060 240
Fond oprav celkem [Kč/měsíc]	13 948	12 857
Fond oprav [bytová jednotka v Kč/měsíc]	1 162	1 071

Zdroj: Informace sdělené pracovníkem banky + vlastní zpracování

Pokud by SVJ financovalo dokončení revitalizace úvěrem od UniCredit bank, u varianty A by celkové náklady na úvěr činily **2 227 100 Kč** a minimální příspěvek do fondu oprav by byl **1 162 Kč/měsíc** na bytovou jednotku. U varianty B jsou náklady **2 060 240 Kč** a příspěvek do fondu oprav **1 071 Kč/měsíc**. Úvěr lze zřídit bez povinnosti zajištění zástavním právem nebo směnkou.

Wüstenrot – stavební spořitelna, a. s.

Tab. 23: Náklady na úvěr – Wüstenrot

Parametry	Výše úvěru 1 504 121 Kč	Výše úvěru 1 386 437 Kč
Doba splatnosti [měsíce]	180	180
Úroková sazba [% p. a.]	4,49	4,49
Splátka [Kč/měsíc]	11 499	10 599
Zaplaceno celkem [Kč]	2 069 820	1 907 820
Poplatek za vyřízení úvěru [Kč]	12 033	11 092
Poplatek za vedení úvěru [Kč/doba splatnosti]	27 000	27 000
Poplatek za vedení běžného účtu [Kč/doba splatnosti]	0	0
Celkem [Kč]	2 108 853	1 945 912
Fond oprav celkem [Kč/měsíc]	13 529	12 470
Fond oprav [bytová jednotka v Kč/měsíc]	1 127	1 039

Zdroj: www.wustenrot.cz + vlastní zpracování

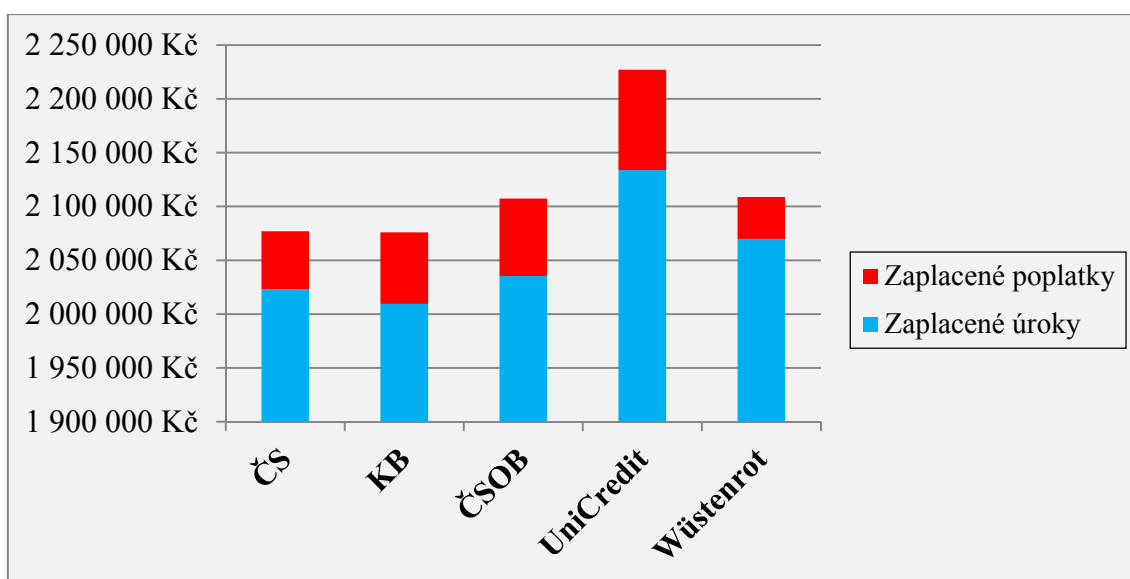
Poslední oslovenou společností je Wüstenrot, u níž by celkové náklady na variantu A činily **2 108 853 Kč** a minimální příspěvek do fondu oprav by byl **1 127 Kč/měsíc** na bytovou jednotku. V případě varianty B jsou náklady stanoveny na **1 945 912 Kč** a příspěvek do fondu oprav **1039 Kč/měsíc**.

6.5 Porovnání jednotlivých nabídek

Podmínky, které byly stanoveny SVJ pro rozhodování o úvěru splnily všechny oslovené finanční instituce.

Jednalo se o tyto podmínky:

- splatnost úvěru 10 – 15 let,
- fixace úrokové sazby 5 let,
- úvěr bez zajištění,
- maximální výše příspěvku do fondu oprav 1 200 Kč na 1 bytovou jednotku/měsíc.

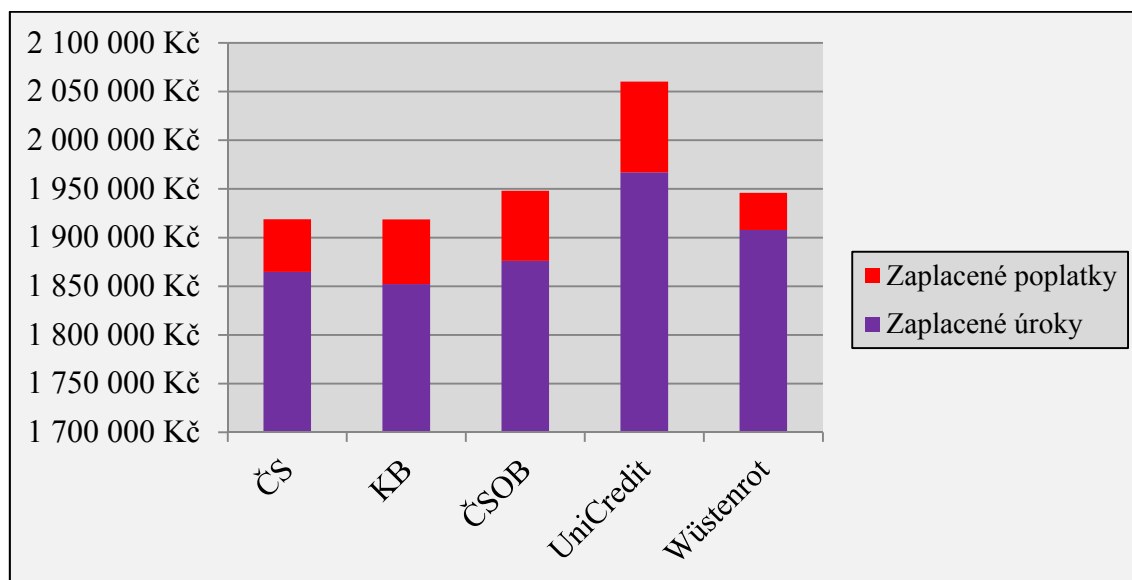


Graf 5: Srovnání nákladů na úvěr ve výši 1 504 121 Kč (varianta A)

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejnižší náklady na financování dokončení revitalizace jsou u úvěru poskytovaného Komerční bankou, a. s., kde by celkové náklady činily 2 075 940 Kč. Druhou v pořadí je Česká spořitelna, a. s. za jejíž úvěr by SVJ zaplatilo 2 077 020. Přestože jsou oba úvěry téměř stejně nákladné, rozdíl je v poměru úroků a poplatků. U KB jsou nižší náklady na úrok a vyšší poplatky než v případě ČS. Úvěr od ČSOB vychází v porovnání s předchozími banky o cca 30 tisíc Kč dráž. Obdobně jako úvěr od ČSOB vychází úvěr od Wüstenrot, který má nižší poplatky, a to především díky vedení běžného účtu

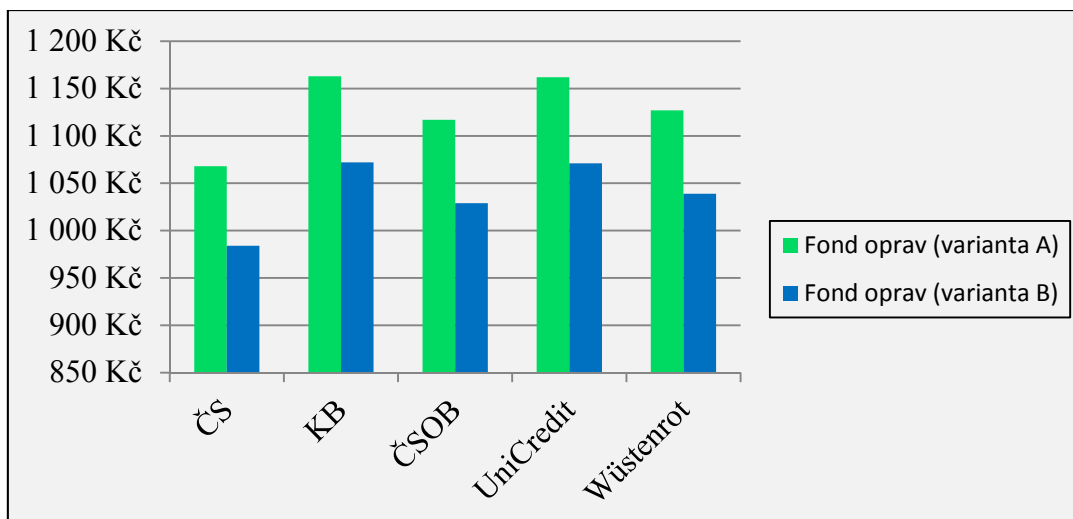
zdarma. Úvěr od UniCredit bank vychází o 151 tis Kč draž než úvěr od Komerční banky, a. s.



Graf 6: Srovnání nákladů na úvěr ve výši 1 386 437 Kč (varianta B)

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě varianty B vychází úvěr poskytnutý Komerční bankou, a. s. i Českou spořitelnou téměř stejně nákladný. Rozdíl je v řádu stovek korun. Nejdraž opět vychází úvěr od UniCredit bank, na kterém by SVJ přeplatilo o 141 tis Kč více, oproti úvěrům od ČS a KB. Srovnatelné jsou nabídky od ČSOB a Wüstenrot, které vychází o 29 tisíc Kč, respektive o 27 tisíc Kč nákladněji oproti ČS a KB.



Graf 7: Výše minimálního měsíčního příspěvku do fondu oprav v Kč/měsíc na bytovou jednotku

Zdroj: Vlastní zpracování

Minimální výše příspěvků do fondu oprav, požadovaná jednotlivými bankami, se výrazně liší. Nejnižší příspěvek vyžaduje Česká spořitelna, a. s. Při variantě A vychází příspěvek 1 068 Kč/ měsíc na bytovou jednotku (bez ohledu na to, zda jsou v bytě vyměněna okna, či nikoli), u varianty B je výše příspěvku 984 Kč/měsíc. ČSOB požaduje příspěvek ve výši 1117 Kč/měsíc u varianty A, v případě varianty B je to 1029 Kč za měsíc. V případě Wüstenrot jsou požadované měsíční příspěvky vyšší o 10 Kč na bytovou jednotku oproti ČSOB. U Komerční banky, a. s. a UniCredit bank jsou vyžadovány příspěvky nejvyšší.

Nejlevnější nabídkou v případě varianty A je úvěr od Komerční banky, a. s. Výše požadovaných příspěvků do fondu oprav je však u KB nejvyšší. Rozdíl mezi nabídkou KB a ČS u varianty A je cca 1 000 Kč za celou dobu splatnosti úvěru, u varianty B jsou náklady téměř totožné. Jelikož cenový rozdíl je minimální a rozdíl v povinných příspěvcích do fondu oprav zásadní, byla pro poskytnutí úvěru zvolena **Česká spořitelna, a. s.** Dalším důvodem pro výběr České spořitelny jako poskytovatele úvěru byly nižší poplatky za vedení běžného a úvěrového účtu.

Přestože vychází úvěr se splatností 15 let dráž než úvěr na 10 let, volíme variantu delší. Hlavním důvodem je snížení rizika rostoucího počtu neplatičů, jelikož by se měsíční příspěvek do fondu oprav při splatnosti 10 let navýšil téměř dvojnásobně oproti současnému stavu. Byla zvolena fixace úrokové sazby na 5 let. Z tohoto důvodu může SVJ při změně fixace vložit na úvěr mimořádnou splátku a tím zkrátit dobu splatnosti úvěru a snížit tak celkové výdaje na úvěr.

Formuláře České spořitelny, a. s. potřebné k vyřízení žádosti o úvěr jsou k nahlédnutí v příloze 4 a 5.

6.6 Splácení úvěru

Úvěr bude splácen pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. V anuitním plánu, který je uveden v příloze 6, je znázorněno, jak se mění poměr částky připadající na platbu úroků a na platbu úmoru.

6.6.1 Varianta A

Úvěr ve výši 1 504 121 Kč bude splácen anuitními splátkami ve výši 11 239 Kč za měsíc. Požadavek banky na fond oprav je 114% výše měsíční splátky, tedy minimálně 12 813 Kč. V průměru vychází měsíční příspěvek do fondu oprav 1 068 Kč na jednu bytovou jednotku za měsíc, tj. cca 20 Kč/m². V úvěru jsou však zahrnuty náklady na výměnu oken ve třech bytech, proto musí také majitelé těchto bytů platit větší příspěvky.

Příspěvky do fondu oprav (týká se 9 bytů s již vyměněnými okny)

V bytech, kde již jsou okna vyměněná, budou vlastníci bytů platit **863,33 Kč** na splátku úvěru a **120,67 Kč** na rezervy na opravy. Celkový minimální příspěvek do fondu oprav bude **984 Kč/měsíc**. Měsíční příspěvek pak vychází ve výši **18,57 Kč/m²** započtené

plochy. Nad rámec požadavků banky navrhuji zvýšení příspěvku na **22 Kč/ m²** započtené plochy, tak aby se tvořila větší rezerva na případné opravy a byly pokryty bankovní poplatky za vedení běžného a úvěrového účtu. Měsíční příspěvek tedy bude **1 166 Kč** na bytovou jednotku, přičemž do rezervy se bude odvádět **302,67 Kč**.

Tab. 24: Příspěvek do fondu oprav - varianta A (bez výměny oken)

Příspěvek do FO	Byt [Kč]	m ² [Kč]
Splátka úvěru	863,33	16,29
Rezerva na opravy	302,67	5,71
Celkem	1166	22

Zdroj: Vlastní zpracování

Příspěvky do fondu oprav (týká se 3 bytů, kde se budou okna vyměňovat)

Měsíční splátka úvěru bude **1 156,34 Kč** a příspěvek na opravy ve stejné výši jako u ostatních **120,67 Kč**. Celková výše měsíčního příspěvku do fondu oprav je stanovena na **1 277,01 Kč** na bytovou jednotku, což je **24,09 Kč/ m²**. Navrhuji zvýšení příspěvku na **27,50 Kč/m²**. Měsíční příspěvek bude **1458 Kč** za bytovou jednotku a z této částky bude do rezervy odváděno **301,66 Kč**. Po doplacení úvěru se výše příspěvku do fondu oprav vrátí na stejnou úroveň jako u ostatních majitelů.

Tab. 25: Příspěvek do fondu oprav - varianta A (včetně výměny oken)

Příspěvek do FO	Byt [Kč]	m ² [Kč]
Splátka úvěru	1156,34	21,82
Rezerva na opravy	301,66	5,69
Celkem	1458	27,51

Zdroj: Vlastní zpracování

6.6.2 Varianta B

Úvěr ve výši 1 386 437 Kč bude splácen anuitními splátkami ve výši **10 360 Kč/měsíc** po dobu 15 let. U této varianty budou všichni platit stejné příspěvky, jelikož výměnu

oken ve třech bytech budou majitelé financovat z vlastních zdrojů. Výše měsíční splátky úvěru připadající na bytovou jednotku byla stanovena na výši **863,33 Kč** a příspěvek na vytváření rezervy ve výši **120,67 Kč**. Celkový příspěvek do fondu oprav činí **984 Kč/měsíc**, což je **18,57 Kč/m²**. Opět navrhuji zvýšení příspěvku na **22 Kč/m²**, tedy **1 166 Kč/měsíc** na bytovou jednotku.

Tab. 26: Příspěvek do fondu oprav - varianta B

Příspěvek do FO	Byt [Kč]	m ² [Kč]
Splátka úvěru	863,33	16,29
Rezerva na opravy	302,67	5,71
Celkem	1166	22

Zdroj: Vlastní zpracování

7 NÁVRATNOST PROVEDENÉ REVITALIZACE

Délka návratnosti tohoto investičního záměru bude závislá na budoucím ekonomickém vývoji, zejména na vývoji inflace, která ovlivní růst cen za teplo a vývoj úrokových sazeb na bankovních trzích.

Za předpokladu, že úspora tepla bude ročně činit 139,5 GJ a cena 1 GJ bude v průměru růst o 3% ročně, investice do zateplení domu se navrátí v **prosinci roku 2032**. Pro výpočet byla použita varianta úvěru A ve výši 1 504 121 Kč s dobou splatnosti 15 let. Zaplacené úroky jsou počítány z anuitního plánu (příloha 6).

Tab. 27: Výpočet předpokládané návratnosti investice

Rok	Investice	Úspora	Úroky	Příjmy celkem	Kumulovaně
2012	1854121	-	10383	-1864505	-1864504
2013	-	88477	60515	27962	-1836542
2014	-	91131	57370	33761	-1802781
2015	-	93865	54092	39773	-1763008
2016	-	96681	50676	46005	-1717003
2017	-	99582	47114	52468	-1664535
2018	-	102569	43403	59166	-1605369
2019	-	105646	39534	66112	-1539257
2020	-	108815	35501	73314	-1465943
2021	-	112080	31298	80782	-1385161
2022	-	115442	26917	88525	-1296635
2023	-	118906	22351	96555	-1200081
2024	-	122473	17590	104883	-1095198
2025	-	126147	12629	113518	-981680
2026	-	129931	7459	122472	-859208
2027	-	133829	2109	131720	-727488
2028	-	137844	0	137844	-589643
2029	-	141979	0	141979	-447664
2030	-	146239	0	146239	-301425
2031	-	150626	0	150626	-150799
2032	-	155145	0	155145	4346
2033	-	159799	0	159799	164145

Zdroj: Vlastní zpracování

7.1 Předpokládané roční náklady a výnosy při revitalizaci

Opět předpokládáme, že se zateplením ročně ušetří 139,5 GJ (dle výpočtů SVJ) a cena 1 GJ bude stoupat v průměru o 3% p. a. Můžeme vypočítat, jak investice do zateplení bytového domu ovlivní hospodaření SVJ v jednotlivých letech. Pro výpočet byla zvolena varianta úvěru A ve výši 1 504 121 Kč, s měsíční splátkou 11 239 Kč a měsíčním poplatkem za vedení úvěrového účtu 150 Kč.

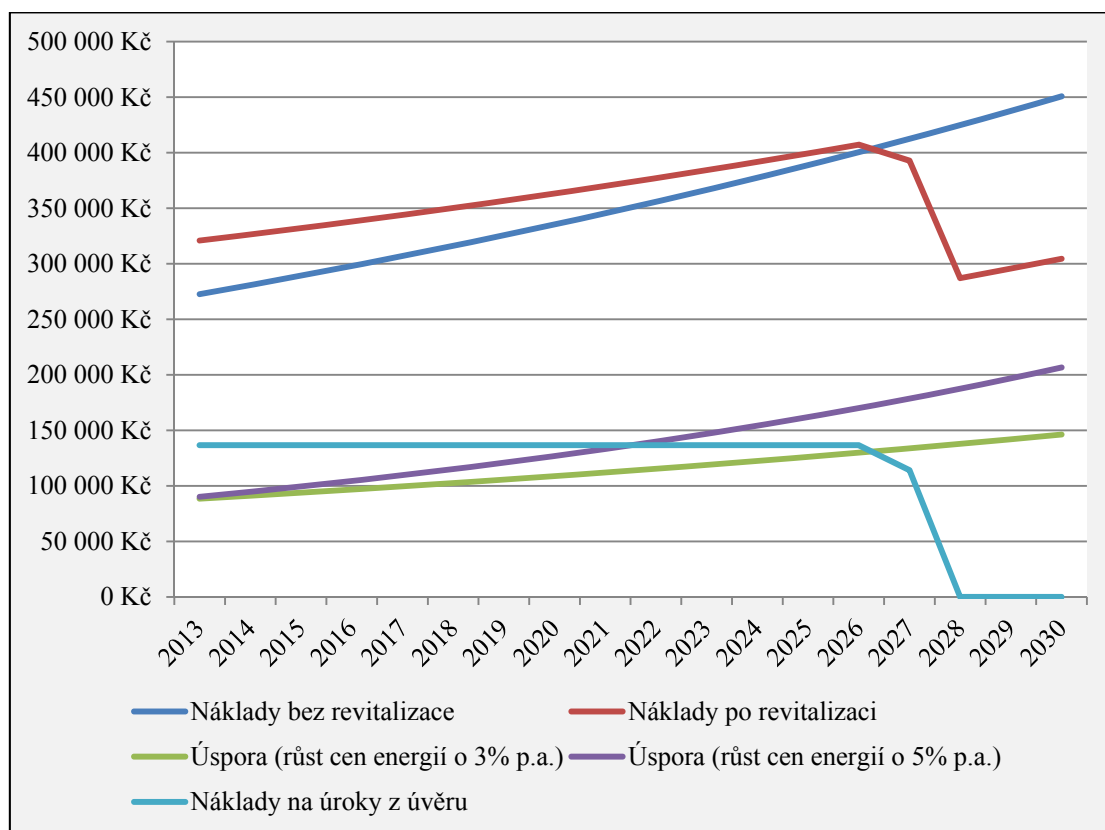
Tab. 28: Předpokládaný vývoj úspor a nákladů při revitalizaci

Rok	Roční náklady a výnosy revitalizace		
	Úspora za teplo [Kč]	Náklady na úvěr [Kč]	Rozdíl [Kč]
2012	-1 854 121,00	22778	-1 876 899,00
2013	88 476,91	136 668	-48 191,09
2014	91 131,22	136 668	-45 536,78
2015	93 865,16	136 668	-42 802,84
2016	96 681,11	136 668	-39 986,89
2017	99 581,54	136 668	-37 086,46
2018	102 568,99	136 668	-34 099,01
2019	105 646,06	136 668	-31 021,94
2020	108 815,44	136 668	-27 852,56
2021	112 079,91	136 668	-24 588,09
2022	115 442,30	136 668	-21 225,70
2023	118 905,57	136 668	-17 762,43
2024	122 472,74	136 668	-14 195,26
2025	126 146,92	136 668	-10 521,08
2026	129 931,33	136 668	-6 736,67
2027	133 829,27	114 190	19 639,27
2028	137 844,15	0	137 844,15
2029	141 979,47	0	141 979,47

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 28 je patrné, že již v prvním roce splácení bude téměř 64% nákladů na splátky úvěru pokryto úsporou za teplo. SVJ tedy ze svých zdrojů uhradí pouze 36% nákladů na úvěr, což odpovídá částce cca 48 tisíc Kč. Jestliže předpokládáme nárůst cen energií

v průměru o 3% p. a. úspora za teplo bude v dalších letech splácet větší část nákladů na úvěr a například v roce 2022 pokryje téměř 85% ročních nákladů na splátky úvěru. V posledním roce splácení úspora pokryje celkové náklady na úvěr. Po doplacení úvěru v roce 2027 roční úspora razantně vzroste a SVJ bude moci snížit příspěvky do fondu oprav.



Graf 8: Předpokládaný vývoj nákladů a úspor v jednotlivých letech

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě, že se SVJ rozhodne revitalizaci bytového domu dokončit, roční náklady na teplo do roku 2026 budou vyšší než v případě, že by se revitalizace neprovedla. V roce 2027 však tyto náklady výrazně poklesnou. Roční úspora z dokončené revitalizace se mění v závislosti na vývoji inflace, která ovlivňuje ceny energií a úrokové sazby. Za předpokladu, že by náklady na teplo rostly ročně o 5%, pak by již v roce 2022 výnosy

převyšovaly náklady na úvěr. Pokud by ceny tepla rostly o 3% ročně, posunul by se bod vyrovnání nákladů s výnosy na začátek roku 2027.

7.2 Úprava plateb do fondu oprav a plateb za teplo

Investičnímu záměru je třeba přizpůsobit nejen příspěvky do fondu oprav, ale také výši záloh placených za teplo. V roce 2011 byla celková spotřeba tepla 425 GJ. Přibližně 70% této spotřeby tvoří náklady na vytápění. V roce 2011 tedy bylo spotřebováno na vytápění bytů cca 297,5 GJ. Zbýlých 127,5 GJ bylo použito na ohřev teplé vody. Dle výpočtů v kapitole 4 SVJ ušetří zateplením 139,5 GJ/rok, což představuje 47% úsporu při vytápění oproti současnému stavu. Náklady na ohřev vody se nezmění. Na základě těchto skutečností byly zálohy na teplo sníženy o 40% na částku 1000 Kč.

Tab. 29: Platby do fondu oprav a platby za teplo

Byt	Před revitalizací [Kč/měsíc]	Po revitalizaci	
		bez oken [Kč/měsíc]	včetně oken [Kč/měsíc]
Pojistné	16	25	25
Správa	147	147	147
Fond oprav	750	1166	1460
Zálohy na služby	421	421	421
Zálohy na teplo	1666	1000	1000
Celkem	3000	2759	3053
Rozdíl	-	-241	53

Zdroj: vlastní zpracování

Vlastníci bytů, kteří mají vyměněná okna, ušetří každý měsíc 241 Kč oproti současnému stavu. Majitelé bytů, jež by výměnu oken hradili zvýšenými příspěvky do fondu oprav, by měsíčně zaplatili o 53 Kč více než dosud.

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo nalézt optimální řešení pro dokončení revitalizace bytového domu na adrese Al. Skotáka 2, 4 v Blansku. Nejdůležitějšími úkoly bylo zjistit výši úspory tepla, kterou dokončení revitalizace přinese, vybrat stavební firmu, jež provede stavební práce a zvolit nejvýhodnější způsob financování tohoto investičního záměru. Dle mého názoru jsem cíl práce splnila.

V případě dokončení revitalizace se náklady na vytápění reálně sníží přibližně o 47% oproti současnému stavu. Jedná se o úsporu cca 140 GJ za rok, což při dnešní ceně 616 Kč/GJ představuje roční úsporu více jak 86 tisíc Kč za rok. Předpokládám, že cena 1 GJ bude v budoucnu narůstat, proto by se i výše úspory postupně zvyšovala.

Celková investice do dokončení revitalizace dle vítězné nabídky stavební firmy PROFIPLAST spol. s r. o. činí 1 854 121 Kč. V této ceně je započítána výměna starých oken ve třech bytech. SVJ by mohlo použít z vlastních zdrojů částku 350 tisíc Kč a zbylých 1 554 121 Kč by financovalo z úvěru od České spořitelny. Jednalo by se o úvěr se splatností 15 let, fixací úrokové sazby 5 let, úrokovou sazbou 4,15% p. a. a měsíční splátkou 11 239 Kč.

Minimální měsíční výše fondu oprav, požadovaná bankou činí 12 813 Kč. U bytů, kde jsou již okna vyměněna, se jedná o navýšení příspěvku do fondu oprav ze současných 14,15 Kč na m² na 18,57 Kč/m². V případě bytů, kde je třeba okna vyměnit by došlo k navýšení příspěvku na 24 Kč/m². Z důvodu vytváření rezervy na případné opravy navrhuji zvýšení příspěvku na 22 Kč/m² (pro byty bez financování výměny oken) a na částku 27,50 Kč/m² (pro byty včetně financování výměny oken). Měsíčně by tedy na účet SVJ přicházelo 14 868 Kč. V případě, že by výměnu oken financovali vlastníci ze svých zdrojů, snížila by se výše úvěru na 1 386 437 Kč a všichni by hradili do fondu oprav shodně 22 Kč/m².

Na návratnost investičního záměru má vliv především budoucí vývoj cen energií. V případě růstu cen energií o 3% ročně by se investice SVJ navrátila za 20 let. Vlastníci by však zvýšení nákladů na bydlení nepocítili. Přestože by se navýšil měsíční příspěvek do fondu oprav, na druhé straně by se snížily zálohy hrazené za teplo a měsíční výdaje na bydlení by se téměř nezměnily.

V současné době se dokončení revitalizace aktivně neřeší a to zejména z toho důvodu, jelikož mezi vlastníky panují rozdílné názory. Většina z majitelů bytů má strach ze zadlužení a ze zvýšení nákladů vynaložených na bydlení. Hlavní problém vidím zejména v tom, že velká část majitelů jsou lidé v důchodovém věku, kteří mají negativní pohled na úvěrové financování, a je třeba tento pohled změnit. I přestože mohlo SVJ v minulých letech využít dotaci z programu Zelená úsporám ve výši cca 500 tisíc Kč a dokončit zateplení budovy, nestalo se tak. V současné době je tato dotace pozastavena, proto s částkou, kterou by bylo možné z programu získat, ve své práci nepočítám. Dle aktuálních informací by se však měly státní dotace na podporu rozvoje bydlení obnovit v roce 2013. Pevně věřím, že tato práce pomůže přesvědčit vlastníky bytů, aby dokončení revitalizace opravdu uskutečnili.

LITERATURA

- 1) BERAN, V. *Bytové domy: moderní formy výstavby a revitalizace*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2010. 182 s. ISBN 978-80-01-04635-7.
- 2) KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vydání Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- 3) KONEČNÝ, M. *Finance podniku*. 7. doplněné vydání Brno: Zdeněk Novotný, 2005. 86 s. ISBN 80-7355-053-9.
- 4) MINISTERSTVO VÝSTAVBY A TECHNIKY ČSR. *Bytová výstavba a bydlení v územích ČSSR*. Praha: Terplan, 1977. 133 s.
- 5) POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vydání Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- 6) PROFI am BAU CM. *Zateplovací systém PROFI*. Brno, 2010. 19 s. – reklamní materiál.
- 7) STROUHAL, J. *Finanční řízení firmy v příkladech*. 1. vydání Brno: Computer Press, 2006. 178 s. ISBN 80-251-0913-5.
- 8) VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
- 9) Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů, ze dne 24. března 1994.

- 10) ZEMAN, V. *Bankovníctví 2. díl*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 99 s. ISBN 978-80-214-3581-0.
- 11) AČSS. *Stavební spoření v ČR*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/stavebni-sporeni-v-cr/>
- 12) BYDLÍME.COM. *Vznik společenství vlastníků jednotek* [online]. 2011 [2011-11-05]. Dostupné z: <http://bydlime.com/transformace/vznik-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.html>
- 13) ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Investiční úvěr*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-10]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/podnikatele-firmy-a-institute/mesta-a-obce/investicni-uver/o-produktu-d00009572>
- 14) ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. *Parametry běžného účtu*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/>
- 15) ČSOB. *Úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-10]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Firmy/Bytova-druzstva/Stranky/Uvery-pro-bytova-druzstva-a-spolecenstvi-vlastniku-jednotek.aspx>
- 16) ČSOB. *Parametry běžného účtu*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/>
- 17) ČTK. *Zelená úsporám už letos nezateplí*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-10]. Dostupné z : <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/114703-zelena-usporam-uz-letos-nezatepli/>

- 18) DECPLAST. *Revitalizace panelových a cihlových domů*. [online]. 2012 [cit.2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.decplast.cz/Zelena-usporam-panelove-a-cihlove-domy.html>
- 19) D-PRODUKT. *Bytové domy*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.d-produkt.cz/bytove-domy/>
- 20) EKOWAT. *Energetický audit budov*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-06]. Dostupné z: <http://www.ekowatt.cz/cz/sluzby/energeticky-audit>
- 21) HYPOINDEX. *Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/prevod-druzstevniho-bytu-do-osobniho-vlastnictvi/>
- 22) JAK TO DĚLAJÍ JINDE. *Desatero základních rad při revitalizaci bytového domu*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.jaktodelaji.cz/clanek/Desatero-zakladnich-rad-pri-revitalizaci-bytoveho-domu>
- 23) JUSTICE. *Obchodní rejstřík*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: www.justice.cz
- 24) KASTEN. *Kompletní rekonstrukce bytových domů*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.kasten.cz/sluzby/rekonstrukce-bytovych-domu/priprava-sanace/energeticky-audit-a-prukaz-energeticke-narocnosti-budovy.html>
- 25) KOMERČNÍ BANKA, a. s. *Parametry běžného účtu*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/>

- 26) KOŘISTKA, M. *Třetí vlna privatizace*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-04].
Dostupné z: <http://koristka.bigblogger.lidovky.cz/c/82712/Bude-pokracovat-bytove-druzstevni-socializmus.html>
- 27) LETOSTAV spol. s r. o. *Výběr realizátora stavebních prací*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-11]. Dostupné z: <http://www.letostav.cz/>
- 28) MĚŠEC. *Stavební sporení pro právnické osoby*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-na-stavebni-sporeni-pro-pravnicke-osoby/>
- 29) MIMASERVIS. *Revitalizace*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.mimaservis.cz/revitalizace>
- 30) NEZÁVISLÁ ODBORNÁ KOMISE. *Prognóza cen energií*. [online]. 2012 [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/assets/media-centrum/aktualne/Pracovni-verze-k-oponenture.pdf>
- 31) ODHADONLINE. *Dokončení převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-05]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/clanky/17-prevod-druzstevniho-bytu-do-osobniho-vlastnictvi-dokonceni/>
- 32) PETRŽÍLKOVÁ. *Rozúčtování záloh na služby a fond oprav*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-10]. Dostupné z: <http://www.petrzilkova.cz/view.php?cislocclanku=2005100501>
- 33) PROFIPLAST. *Reference*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.profiplast.eu/>
- 34) SBD MÍR. *Historie družstva*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-02]. Dostupné z: <http://www.sbdmir.cz/historie-druzstva.php>

- 35) STO. *Vývoj cen energií*. [online]. 2012 [cit. 2012-04-15]. Dostupné z: http://www.sto.cz/57798_CZ-Investo%C5%99i-V%C3%BDvoj_cen_energi%C3%AD.htm
- 36) TZBINFO. *Příjem žádost Zelená úsporám končí*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-17]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/zelena-usporam-na-tzb-info/6881-prijem-zadosti-zelena-usporam-skoncil>
- 37) UNICREDITBANK. *Parametry běžného účtu*. [online]. 2012 [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/>
- 38) WÜSTENROT. *Top Revit*. [online]. 2011 [cit. 2011-11-11]. Dostupné z: <http://www.wustenrot.cz>
- 39) ZELENÁ ÚSPORÁM. *Popis programu*. [online]. 2012 [cit. 2012-01-11]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Počet nově postavených obytných domů na území Československa	14
Tab. 2: Přehled poplatku za založení stavebního spoření a úvěru	35
Tab. 3: Technické údaje o domu	43
Tab. 4: Přehled ročních nákladů na teplo a v jednotlivých letech	48
Tab. 5: Úspora zateplením štítů	51
Tab. 6: Úspora zateplením střechy	52
Tab. 7: Roční úspora tepla při dokončení revitalizace	57
Tab. 8: Předpokládaná úspora z dokončení revitalizace v jednotlivých letech	59
Tab. 9: Cenová nabídka – Letostav spol. s r. o.	62
Tab. 10: Cenová nabídka – PROFIPLAST spol. s r. o.	64
Tab. 11: Cenová nabídka – DECPLAST okna s. r. o.	66
Tab. 12: Kritéria výběru dodavatele stavebních prací	67
Tab. 13: Vyhodnocení výběru realizátora stavebních prací	67
Tab. 14: Provedené stavební práce při revitalizaci	69
Tab. 15: Výše úvěru připadající na 1 bytovou jednotku a na 1m ² obytné plochy	70
Tab. 16: Výše úvěru na 1 bytovou jednotku + doplatek za výměnu oken	70
Tab. 17: Úvěrové zatížení bytového domu a jednotlivých bytů	71
Tab. 18: Náklady na úvěr se splatností 10 let – Česká spořitelna	80
Tab. 19: Náklady na úvěr se splatností 15 let – Česká spořitelna	81
Tab. 20: Náklady na úvěr – KB	82
Tab. 21: Náklady na úvěr – ČSOB	83
Tab. 22: Náklady na úvěr – Unicredit bank	84
Tab. 23: Náklady na úvěr – Wüstenrot	85

Tab. 24: Příspěvek do fondu oprav – varianta A (bez výměny oken)	90
Tab. 25: Příspěvek do fondu oprav – varianta A (včetně výměny oken)	90
Tab. 26: Příspěvek do fondu oprav – varianta B.....	91
Tab. 27: Výpočet předpokládané návratnosti investice	92
Tab. 28: Předpokládaný vývoj úspor a nákladů při revitalizaci	93
Tab. 29: Platby do fondu oprav a platby za teplo	95

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj měsíčních příspěvků do fondu oprav v jednotlivých letech	46
Graf 2: Vývoj spotřeby tepla v jednotlivých letech	47
Graf 3: Předpokládaný vývoj cen energií	49
Graf 4: Roční náklady na teplo	58
Graf 5: Srovnání nákladů na úvěr ve výši 1 504 121 Kč (varianta A)	86
Graf 6: Srovnání nákladů na úvěr ve výši 1 386 437 (varianta B)	87
Graf 7: Výše minimálního měsíčního příspěvku do fondu oprav v Kč/měsíc na bytovou jednotku	88
Graf 8: Předpokládaný vývoj nákladů a úspor v jednotlivých letech	94

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Průkaz energetické náročnosti budovy	27
Obr. 2: Bytový dům Al. Skotáka 2, 4 Blansko	42
Obr. 3: Provedená revitalizace – Letostav, Al. Skotáka 6, 8 Blansko	62
Obr. 4: Provedená revitalizace – PROFIPLAST, Kotěrova, Brno	64
Obr. 5: Provedená revitalizace – DECPLAST, Brno	66

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Předpis příspěvku na provoz a správu domu a záloh na služby
- Příloha 2 Zúčtovací list záloh a nákladů za rok 2010
- Příloha 3 Cenová nabídka firmy PROFIPLAST spol. s r. o.
- Příloha 4 Formulář ČS - základní údaje o žadateli SVJ
- Příloha 5 Formulář ČS – žádost SVJ o poskytnutí úvěru
- Příloha 6 Anuitní plán

Příloha 1

Společenství vlastníků domu Al. Skotáka 2,4, Blansko 678 01

IČ: 26241943, Zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným KS v Brně oddíl S, vložka 555

Vlastník ev. č. 8908 bytu č. A32 hosp. stř. č. : 016 pan (paní) **Far Milan, Ing., Ludmila**
Al. Skotáka 2
678 01 Blansko

Předpis č. 4

příspěvku na provoz a správu domu a záloh na služby

V souladu se Stanovami společenství vlastníků jednotek se určuje výše příspěvků na provoz a správu domu a výše zálohy na poskytované služby s platností od :

1.7.2011

S datem platnosti předpisu vlastník bytu výslovně souhlasí.

Výše příspěvků a záloh je stanovena tak, aby kryla předpokládané náklady na provoz a správu společných částí domu a náklady na poskytované služby v kalendářním roce. Přitom musí být vytvářena dostatečná rezerva na opravy a údržbu společných částí domu.

Zálohy na provozní výdaje:

Fond oprav	750,50
Pojistné	15,50
Pojištění odpovědnosti	7,00
Správa	140,00
Celkem zálohy na provozní výdaje	913,00

Zálohy za služby:

Osvětlení	16,00
Voda	405,00
Celkové zálohy za služby	421,00

Zálohy za teplo:

Teplo	1 666,00
Celkem zálohy za teplo	1 666,00

Celková úhrada na provoz a správu domu

3 000,00

Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu nepoužitá v příslušném kalendářním roce se převádí do následujícího roku. Příspěvek na provozní výdaje (mimo splátky úvěrů) se účtuje za kalendářní rok se skutečnou výší provozních nákladů za dům. Zálohy na služby se každoročně účtují se skutečnými náklady na jednotlivé vlastníky bytu.

Celková úhrada na provoz a správu domu je splatná do 25. dne téhož měsíce. Při platbě uvádějte jako VS /var. symbol/ Vaše evidenční číslo. č.ú. 0169939646/0300

Nezaplatí-li vlastník bytu úhradu v termínu splatnosti, je povinen zaplatit společenství vlastníků úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 163/2005 Sb. ve výši repo sazby ČNB zvýšené o 7%.

Tento předpis je vyhotoven ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží vlastník bytu a druhý správce.

V Blansku dne 21.6.2011
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU
Al. Skotáka 2, 4
Blansko, Al. Skotáka 4/1369
678 01 Blansko
IČO: 26 24 19 43

.....
výbor společenství vlastníků

.....
podpis vlastníka bytu

Macecha (S)
stavební bytové družstvo
Pražská 66, 678 30 Blansko
IČ:00048291 Tel. 516 417 211

.....
správce

Příloha 2

Společenství vlastníků domu Al. Skotáka 2,4, Al. Skotáka 4/1369, 678 01, Blansko

IČ: 26241943

ZÚČTOVACÍ LIST ZÁLOH A NÁKLADŮ ZA ROK 2010

Evidenční číslo : **8908** Číslo HS : **016** Počet účtovaných měsíců : **12**
 Příjmení a jméno : **Fatr Milan, Ing., Ludmila** Spoluvlastnický podíl : **642 / 7750**
 Adresa : **Al. Skotáka 2** Číslo bytu : **A32** Celková plocha bytu : **64,2 m2**
678 01, Blansko Vchod : **2** Celková plocha všech bytů : **775 m2**

A. Vyúčtování záloh na správu domu

	Náklady na dům Kč	Celkový počet jednotek/dům	Náklady na jednotku Kč	Váš počet jednotek	Počet měsíců	Vaše náklady Kč	Vaše zálohy Kč
Příspěvek na správu	19 068,00	775,00 m2	24,60	64,20 m2	12	1 579,60	1 680,00
Pojistění domu	2 299,16	775,00 m2	2,97	64,20 m2	12	190,50	186,00

Vaše náklady na správu celkem 1 770,10 Kč

Vaše zálohy na správu celkem 1 866,00 Kč

Přeplatek + 95,90 Kč
 Nedoplatek - Kč

B. Vyúčtování záloh na služby

	Náklady na dům Kč	Celkový počet jednotek/dům	Náklady na jednotku Kč	Váš počet jednotek	Počet měsíců	Vaše náklady Kč	Vaše zálohy Kč
Osvětlení	7 646,00	12,00 bytů	637,17	1,00 byt	12	637,20	192,00
Voda	30 617,90	375,10 m3	81,63	26,50 m3	12	2 163,10	4 860,00
SV prádelna	89,80	1,10 m3	81,64	0,00 m3	12		0,00

Vaše náklady na služby celkem 2 800,30 Kč

Vaše zálohy na služby celkem 5 052,00 Kč

Přeplatek + 2 251,70 Kč
 Nedoplatek - Kč

C. Vyúčtování záloh na teplo a teplou vodu

Cena za 1 GJ = 493,784 Kč

Zap. podl. plocha bytu : 53,00 m2 Zap. podl. plocha všech bytů : 636,00 m2 Pro výpočet ZS TEPLA.

Podlahová plocha bytu : 55,70 m2 Podlahová plocha všech bytů : 668,40 m2 Pro výpočet ZS Ohřevu TUV.

	Základní složka	Spotřební složka
Celkem spotřeba GJ na teplo na dům :	301,56 +	0,00
Celkem spotřeba GJ na teplou vodu na dům :	0,00 +	129,24

	Náklady na dům Kč	Celkový počet jednotek/dům	Náklady na jednotku Kč	Váš počet jednotek	Počet měsíců	Vaše náklady Kč	Vaše zálohy Kč
Teplo ZS	148 905,40	636,00 m2	234,128	53,00 m2	12	12 408,80	20 076,00
Teplá voda ZS	19 145,00	668,40 m2	28,643	55,70 m2	12	1 595,40	
Teplá voda SS	44 671,80	208,70 m3	214,047	8,10 m3	12	1 733,80	
Studená voda pro TUV SS	17 035,30	208,70 m3	81,626	8,10 m3	12	661,20	

Vaše náklady na teplo a teplou vodu celkem 16 399,20 Kč

Vaše zálohy na teplo a teplou vodu celkem 20 076,00 Kč

Přeplatek + 3 676,80 Kč
 Nedoplatek - Kč

Příloha 3

Položkový rozpočet				
Rozpočet: 01 Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko			Základní rozpočet	
Objekt: 01	Název objektu: Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	JKSO:		
Stavba: 2012/23	Název stavby: Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	SKP:		
Projektant:	MJ:	Počet měrných jednotek:	0,0000	
Objednatel:	Náklady na MJ:	1 813 366,00		
Počet listů: 6	Zakázkové číslo: 2012/23			
Zpracovatel projektu:	Zhotovitel: Profiplast, spol.s r.o.			
Rozpočtové náklady				
Základní rozpočtové náklady		Ostatní rozpočtové náklady		
Z R N	HSV celkem	1 532 046,08	Ztížené výrobní podmínky	0,00
	PSV celkem	213 603,87	Oborová přírážka	0,00
	M práce celkem	14 900,00	Přesun stavebních kapacit	0,00
	M dodávky celkem	0,00	Mimostaveništní doprava	0,00
	ZRN celkem	1 760 549,96	Zařízení staveniště	52 816,50
			Provoz investora	0,00
			Kompletační činnost (IČD)	0,00
HZS	0,00	Ostatní náklady neuvedené:	0,00	
ZRN + ostatní náklady	1 813 366,46	Ostatní náklady celkem:	52 816,50	
Vypracoval:	Za zhotovitele:	Za objednatele:		
Jméno: Ing. Vlasta Bartošová Datum: 30.3.2012 Podpis:	Jméno: Tomáš Putna Datum: Podpis:	Jméno: Datum: Podpis:		
Základ pro DPH	14,0% činí:	1 813 366,46 Kč		
DPH	14,0% činí:	253 871,30 Kč		
Cena za objekt celkem:			2 067 237,76 Kč	

Stavba:	2012/23	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Základní rozpočet	List č.2
Objekt:	01	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Datum tisku: 30.3.2012	

Popis:

Cenová nabídka je předběžná, musí být upřesněna po vypracování projektové dokumentace.

Stavba: 2012/23	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Základní rozpočet	List č.3
Objekt: 01	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Datum tisku: 30.3.2012	

Rekapitulace stavebních dílů

Stavební díl	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS	Hmotnost	
11 Přípravné a přidružené práce	30 725,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
62 Úpravy povrchů vnější	1 273 572,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
94 Lešení a stavební výtahy	167 747,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	15 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
99 Staveništní přesun hmot	35 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
764 Konstrukce klempířské	0,00	73 292,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
767 Výplně otvorů vnějších	0,00	117 684,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
771 Podlahy z dlaždic a obklady	0,00	7 147,87	0,00	0,00	0,00	0,2	
799 Ostatní	0,00	15 480,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
M21 Elektromontáže	0,00	0,00	0,00	14 900,00	0,00	0,0	
D96 Přesuny suti a vybouraných hmot	10 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	
	Kč	1 532 046,08	213 603,87	0,00	14 900,00	0,00	0,2

VRN, rezerva a kompletace

Přirážka	Sazba	Základna	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0,00	1 745 649,96	0,00
Oborová přirážka	0,00	1 745 649,96	0,00
Přesun stavebních kapacit	0,00	1 745 649,96	0,00
Mimostaveništní doprava	0,00	1 745 649,96	0,00
Zařízení staveniště	3,00	1 760 549,96	52 816,50
Provoz investora	0,00	1 760 549,96	0,00
Kompletační činnost (IČD)	0,00	1 760 549,96	0,00
Rezerva rozpočtu	0,00	1 760 549,96	0,00
			52 816,50

Stavba: 2012/23	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Základní rozpočet	List č.4
Objekt: 01	Zateplení fasády A. Skotáka 2,4, Blansko	Datum tisku: 30.3.2012	

Poř. č.	Položka	Popis	MJ	Množství	Cena/MJ Kč	Cena Kč	Jedn. hm.	Celk. hm.
11		Přípravné a přidružené práce						
1	182 00-1112.R00	Pošná úprava terénu po dokončení prací obnovení trávníku	m2	472,7000	65,00	30 725,50	0,00000	0,00000
	11	Přípravné a přidružené práce				30 725,50		0,00000
62		Úpravy povrchů vnější						
2	624 01-0123.	Omytí fasády tlakovou vodou nebo ruční čištění	m2	1 198,0240	16,00	19 168,38	0,00000	0,00000
3	620 99-1121.R00	Zakrývání nebo vyčištění výplní vnějších otvorů z lešení	m2	169,0600	39,00	6 593,34	0,00000	0,00000
4	622 47-1317.	Omitka silikonová s rozdíratelnou strukturou	m2	1 110,6840	257,00	285 445,79	0,00000	0,00000
5	621 00-2.	Omitka mozaiková stěn vnějších, sl. 1-2	m2	59,4000	399,00	23 700,60	0,00000	0,00000
6	622 42-1301.RX0	Zateplovací systém ETICS s EPS tl. 30 mm ostění, nadpraží	m2	86,8840	404,30	35 127,20	0,00000	0,00000
7	622 42-1307.RX5	Zateplovací systém ETICS s EPS tl. 100 mm	m2	559,8000	544,00	304 531,20	0,00000	0,00000
8	622 42-1289.	Zateplovací systém ETICS s EPS 50mm doteplení štítů	m2	368,0000	508,00	186 944,00	0,00000	0,00000
9	622 31-1523.RX0	Zateplovací systém ETICS, soklová deska tl.100 mm sokl PERIMETR	m2	59,4000	672,00	39 916,80	0,00000	0,00000
10	622 36-187.	Zateplení stropů suterenu polystyren tl. 100mm, MW požární, vč. lešení a všech pomocných prací	m2	310,0000	950,00	294 500,00	0,00000	0,00000
11	622 36-53.	Zateplovací systém ETICS EPS tl 20mm pod parapety	m2	27,4400	215,00	5 899,60	0,00000	0,00000
12	622 48-1211.RT2	Montáž výztužné sítě do stěrkového tmelu včetně výztužné sítě a stěrkového tmelu	m2	96,0000	192,00	18 432,00	0,00000	0,00000
13	622 16-2.	Nátěr nebo nástřik stěn vnějších hmota silikonová vstupní portály, plochy mezi sklepními okny	m2	27,9400	180,25	5 036,19	0,00000	0,00000
14	621 11-.	Rohové lišty	m	449,5000	28,40	12 765,80	0,00000	0,00000
15	621 14-.	Parapetní lišty	m	98,0000	61,70	6 046,60	0,00000	0,00000
16	621 16-.	Okenní profil APU lišta	m	300,4000	72,90	21 899,16	0,00000	0,00000
17	621 12-.	Zakládací lišta	m	78,0000	97,00	7 566,00	0,00000	0,00000
	62	Úpravy povrchů vnější				1 273 572,66		0,00000

Stavba: 2012/23	Zateplení fasády A Skotáka 2,4, Elansko	Základní rozpočet	List č.5
Objekt: 01	Zateplení fasády A Skotáka 2,4, Elansko	Datum tsku: 30.3.2012	

Poř. č.	Položka	Popis	MJ	Množství	Cena/MJ Kč	Cena Kč	Jedn. hm.	Celk. hm.
94 Lešení a stavební výtahy								
18	941 94-1042.R00	Montáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1,2 m, H 30 m	m2	1 397,5500	54,00	75 467,70	0,00000	0,00000
19	941 94-1342.R00	Demontáž lešení leh.řad.s podlahami,š.1,2 m,H30 m	m2	1 397,5500	19,70	27 531,74	0,00000	0,00000
20	941 94-1292.RT3	Příplatek za každý měsíc použití lešení lešení pronajaté	m2	1 397,5500	46,33	64 748,49	0,00000	0,00000
	94	Lešení a stavební výtahy				167 747,93		0,00000
764 Konstrukce klempířské								
21	764 41-0350.R00	Demontáž oplechování parapetů,rš od 100 do 330 mm	m	98,0000	36,00	3 528,00	0,00000	0,00000
22	764 00-5.	Ukončení zateplení pod atikou - poplast. plech	m	47,6000	465,00	22 134,00	0,00000	0,00000
23	764 -K-/C4.	Oplechování parapetů poplastovaný plech r.š. do 330mm	m	98,0000	435,00	42 630,00	0,00000	0,00000
24	998 76-4204.R00	Přesun hmot pro klempířské konstr., výšky do 3€ m	kpl	1,0000	5 000,00	5 000,00	0,00000	0,00000
	764	Konstrukce klempířské				73 292,00		0,00000
767 Výplně otvorů vnějších								
25	767 00-2.	D+M okno plastové 2,05 x 1,3m	ks	12,0000	9 807,00	117 684,00	0,00000	0,00000
	767	Výplně otvorů vnějších				117 684,00		0,00000
799 Ostatní								
26	799 00-1.	Dodávka a montáž větrací mřížka spižní plastové kulatá, včetně demontáže stávajících	kus	24,0000	225,00	5 400,00	0,00000	0,00000
27	799 00-2.	D+M větrací mřížka 400x400mm, kovová vč. demontáže stávajících	ks	4,0000	520,00	2 080,00	0,00000	0,00000
28	799 00-3.	Demontáž a zpětná montáž stříšky nad vchodem	kpl	1,0000	3 000,00	3 000,00	0,00000	0,00000
29	799 00-4.	Výtažné zkoušky	kpl	1,0000	5 000,00	5 000,00	0,00000	0,00000
	799	Ostatní				15 480,00		0,00000
771 Podlahy z dlaždic a obklady								
30	771 41-1011.R00	Obklad soklíků na zateplení lodžii, v.10cm	m	28,8000	120,00	3 456,00	0,00608	0,17510
31	771 57-8011.RT3	Spára podlaha - stěna, silikonem						

Stavba: 2012/23	Zateplení fasády A Skotáka 2,4, Elansko	Základní rozpočet	List č.6
Objekt: 01	Zateplení fasády A Skotáka 2,4, Elansko	Datum tisku: 30.3.2012	

Poř. č.	Položka	Popis	MJ	Množství	Cena/MJ Kč	Cena Kč	Jedn. hm.	Celk. hm.
		Mapesil AC (fa Mapei)	m	28,8000	32,00	921,60	0,00011	0,00317
32	771 57-9793.R00	Příplatek za spárovací hmotu - plošně	m2	2,8800	10,40	29,95	0,00000	0,00000
33	771 59-1185.U00	Řezání keramické dlažby rovné	m	28,8000	55,00	1 584,00	0,00000	0,00000
34	597-63694	Dlažba neglazovaná sli nutá Taurus 300x200x9 mm	dodávka					
			m2	3,1680	365,00	1 156,32	0,00000	0,00000
	771	Podlahy z dlaždic a obklady				7 147,87		0,17827
<hr/>								
99	Staveništní přesun hmot							
35	990 00-1.	Přesun hmot pro dlažby a obklady	kpl.	1,0000	3 000,00	3 000,00	0,00000	0,00000
	99	Staveništní přesun hmot				3 000,00		0,00000
<hr/>								
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách							
36	950 -0-10.	Ostatní práce a dodávky nepostižitelné rozpočtem a projektovou dokumentací	kpl.	1,0000	15 000,00	15 000,00	0,00000	0,00000
		Demontáž antén, satelitů a stožárů na střeše						
	95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách				15 000,00		0,00000
<hr/>								
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot							
37	979 08-1111.R00	Přesun suti a vybouraných hmot + odvoz na skládku	kpl.	1,0000	10 000,00	10 000,00	0,00000	0,00000
	D96	Přesuny suti a vybouraných hmot				10 000,00		0,00000
<hr/>								
99	Staveništní přesun hmot							
38	999 28-1112.R00	Přesun hmot pro opravy a údržbu do výšky 25 m	kpl.	1,0000	32 000,00	32 000,00	0,00000	0,00000
	99	Staveništní přesun hmot				32 000,00		0,00000
<hr/>								
M21	Elektromontáže							
39	M21-002	Demontáž a zpětná montáž hromosvodu v souvislosti se zateplením, vč. revizní zprávy	kpl.	1,0000	14 900,00	14 900,00	0,00000	0,00000
		2 svody						
	M21	Elektromontáže				14 900,00		0,00000

Příloha 4



ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŽADATELI společnosti vlastníků jednotek

Žadatel:

IČO: Sídlo:

Počet členů: z toho: Právnícká osoba / Fyzická osoba ¹⁾: /

Údaje k financovanému objektu

Bytový dům

Rok výstavby: Číslo LV v KN: Panelový dům: Ano / Ne

Byty: Počet: Celková plocha bytů (m²): Počet neobsazených bytů:

Nebytové prostory: Ano / Ne Celková plocha (m²):

Platby do Fondu oprav (měsíčně)

byty: Kč

ostatní ²⁾: Kč

zůstatek na začátku roku: Kč

zůstatek k: Kč

Struktura financování projektu

Celkové náklady Kč
z toho

- fond oprav Kč

- vklady v hotovosti Kč

- úvěr Kč

Pohledávky po splatnosti

Stav k: Částka: Kč Po splatnosti (dny): Počet dlužníků:

Komentář:

Investice

realizované:

plánované:

Realizace projektu s podporou ČR/EU (Dotace/Programy):

program NOVÝ PANEL

dotace SFRB na opravy havarijních stavů panelových domů

program Zelená úsporám

.....

Správu domu provádí:

smluvní partner: Název/Jméno: IČO:

Vedení hlavního platebního styku: Banka

Kontaktní osoba: Jméno Tel

Funkce E-mail

Prohlášení

Prohlašuji, že výše uvedené údaje jsou k datu podpisu pravdivé a nebyly zamlčeny žádné skutečnosti rozhodné pro poskytnutí úvěru.

V(e) Dne

Statutární zástupce:

Jméno

Funkce podpis statutárního zástupce

¹⁾ SJM je bráno jako jeden vlastník

²⁾ např. z pronájmu nebytových prostor

Příloha 5



Ž Á D O S T

bytového družstva / společenství vlastníků jednotek

- na poskytnutí úvěru na změnu smluvních podmínek
 na poskytnutí úvěrového příslibu

Žadatel: bytové družstvo společenství vlastníků jednotek

Žadatel:

IČO: Sídlo:

Poskytnutí úvěru / úvěrového příslibu

Výše (Kč): Účel: oprava / rekonstrukce / modernizace

Úvěr: investiční hypoteční Splátky: anuitní degresivní Splácení: měsíční čtvrtletní Úroková sazba: pevná pohyblivá

Čerpání: od do Splácení: od do

Změna smluvních podmínek

Číslo smlouvy: ze dne

Důvod změny:

Popis změny:

Schválení

Schváleno dne: členskou schůzí bytového družstva / shromážděním vlastníků jednotek

Prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v žádosti jsou k datu sepsání této žádosti pravdivé a nebyly zamlčeny žádné skutečnosti rozhodné pro projednání žádosti.

V(e) Dne

Statutární zástupce:

Jméno

Funkce

.....
podpis statutárního zástupce

Přílohy: Dokumenty potřebné k projednání žádosti

Dokumenty potřebné k projednání žádosti o úvěr pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek ¹⁾

BYTOVÉ DRUŽSTVO

A) Žádost (nejlépe formulář ČS pro BD a SVJ)

B) Podklady o žadateli

- Základní údaje o žadateli (formulář ČS pro BD).
- Výpis z obchodního rejstříku ne starším 90 dnů, případně také zápis z členské schůze, ve kterém jsou uvedeny změny zapisované do obchodního rejstříku včetně kopie žádosti na krajský obchodní soud s návrhem na zápis těchto změn. ²⁾
- Výpis z katastru nemovitostí. ³⁾
- Platné stanovy. ³⁾
- Účetní výkazy v plném rozsahu (Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát) za poslední dva ukončené roky a k poslednímu uzavřenému měsíci běžného roku.
- Předpis měsíčních plateb financovaného domu v detailní struktuře (zálohy na služby, výše příspěvků do fondu oprav, ...).
- Přehled závazků vyplývajících z úvěrů, půjček, leasingů a záruk za závazky třetích stran. V případě splácení pohledávky jiného peněžního ústavu též kopii smlouvy o úvěru. ³⁾
- Doplňující informace významného charakteru (např. pronájem společných prostor, apod.).

C) Podklady o projektu

- Zápis z členské schůze, na které byla schválena (dle platných stanov žadatele) realizace investiční akce, způsob financování a základní podmínky úvěru, tj. výše úvěru, doba splatnosti a způsob zajištění. ³⁾
- Informace o projektu, zejména účel, rozpočtové náklady, časový harmonogram realizace, předpokládané termíny čerpání úvěru, informace o dodavateli, stavební povolení nebo ohlášení stavby, apod.
- Kopie pojistné smlouvy na financovanou nemovitost včetně dokladu o zaplacení pojistného. ³⁾
- Smlouva o dílo / o provedení práce s dodavatelskou firmou. ³⁾

POUZE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

A) Žádost (nejlépe formulář ČS pro BD a SVJ)

B) Podklady o žadateli

- Základní údaje o žadateli (formulář ČS pro SVJ).
- Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek ne starším 90 dnů, případně také zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, ve kterém jsou uvedeny změny zapisované do rejstříku společenství vlastníků jednotek včetně kopie žádosti na krajský obchodní soud s návrhem na zápis těchto změn. ²⁾
- Výpis z katastru nemovitostí. ³⁾
- Platné stanovy. ³⁾
- Mandátní smlouva o správě domu (pokud je uzavřena). ³⁾
- Účetní výkazy v plném rozsahu (Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát) za poslední ukončený rok a k poslednímu uzavřenému měsíci běžného roku.
- Předpis měsíčních plateb v detailní struktuře (zálohy na služby, výše příspěvků do fondu oprav, ...).
- Přehled závazků vyplývajících z úvěrů, půjček, leasingů a záruk za závazky třetích stran. V případě splácení pohledávky jiného peněžního ústavu též kopii smlouvy o úvěru. ³⁾
- Doplňující informace významného charakteru (např. pronájem společných prostor, apod.).

C) Podklady o projektu

- Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek, na kterém byla schválena (dle platných stanov žadatele) realizace investiční akce, způsob financování a základní podmínky úvěru, tj. výše úvěru, doba splatnosti a způsob zajištění. ³⁾
- Informace o projektu, zejména účel, rozpočtové náklady, časový harmonogram realizace, předpokládané termíny čerpání úvěru, informace o dodavateli, stavební povolení nebo ohlášení stavby, apod.
- Kopie pojistné smlouvy na financovanou nemovitost včetně dokladu o zaplacení pojistného. ³⁾
- Smlouva o dílo / o provedení práce s dodavatelskou firmou. ³⁾

V průběhu projednávání žádosti si může banka vyžádat doplňující informace a dokumenty.

1) Podklady, které nemusí být předloženy v originále nebo notářsky ověřené kopii, lze zaslat i elektronicky.

2) Originál nebo úředně ověřená kopie.

3) Kopii dle originálu ověří zaměstnanec ČS.

Příloha 6

Rok	Měsíc	Splátka	PS úvěru	Úrok	Úmor	KS úvěru
2012	listopad	11 239	1 504 121	5 202	6 037	1 498 084
2012	prosinec	11 239	1 498 084	5 181	6 058	1 492 026
2013	leden	11 239	1 492 026	5 160	6 079	1 485 947
2013	únor	11 239	1 485 947	5 139	6 100	1 479 846
2013	březen	11 239	1 479 846	5 118	6 121	1 473 725
2013	duben	11 239	1 473 725	5 097	6 142	1 467 583
2013	květen	11 239	1 467 583	5 075	6 164	1 461 419
2013	červen	11 239	1 461 419	5 054	6 185	1 455 234
2013	červenec	11 239	1 455 234	5 033	6 206	1 449 028
2013	srpen	11 239	1 449 028	5 011	6 228	1 442 800
2013	září	11 239	1 442 800	4 990	6 249	1 436 551
2013	říjen	11 239	1 436 551	4 968	6 271	1 430 280
2013	listopad	11 239	1 430 280	4 946	6 293	1 423 987
2013	prosinec	11 239	1 423 987	4 925	6 314	1 417 673
2014	leden	11 239	1 417 673	4 903	6 336	1 411 337
2014	únor	11 239	1 411 337	4 881	6 358	1 404 979
2014	březen	11 239	1 404 979	4 859	6 380	1 398 598
2014	duben	11 239	1 398 598	4 837	6 402	1 392 196
2014	květen	11 239	1 392 196	4 815	6 424	1 385 772
2014	červen	11 239	1 385 772	4 792	6 447	1 379 325
2014	červenec	11 239	1 379 325	4 770	6 469	1 372 857
2014	srpen	11 239	1 372 857	4 748	6 491	1 366 365
2014	září	11 239	1 366 365	4 725	6 514	1 359 852
2014	říjen	11 239	1 359 852	4 703	6 536	1 353 316
2014	listopad	11 239	1 353 316	4 680	6 559	1 346 757
2014	prosinec	11 239	1 346 757	4 658	6 581	1 340 175
2015	leden	11 239	1 340 175	4 635	6 604	1 333 571
2015	únor	11 239	1 333 571	4 612	6 627	1 326 944
2015	březen	11 239	1 326 944	4 589	6 650	1 320 294
2015	duben	11 239	1 320 294	4 566	6 673	1 313 621
2015	květen	11 239	1 313 621	4 543	6 696	1 306 925
2015	červen	11 239	1 306 925	4 520	6 719	1 300 206
2015	červenec	11 239	1 300 206	4 497	6 742	1 293 463
2015	srpen	11 239	1 293 463	4 473	6 766	1 286 697
2015	září	11 239	1 286 697	4 450	6 789	1 279 908
2015	říjen	11 239	1 279 908	4 426	6 813	1 273 096
2015	listopad	11 239	1 273 096	4 403	6 836	1 266 259
2015	prosinec	11 239	1 266 259	4 379	6 860	1 259 400

Rok	Měsíc	Splátka	PS úvěru	Úrok	Úmor	KS úvěru
2016	leden	11 239	1 259 400	4 355	6 884	1 252 516
2016	únor	11 239	1 252 516	4 332	6 907	1 245 609
2016	březen	11 239	1 245 609	4 308	6 931	1 238 677
2016	duben	11 239	1 238 677	4 284	6 955	1 231 722
2016	květen	11 239	1 231 722	4 260	6 979	1 224 743
2016	červen	11 239	1 224 743	4 236	7 003	1 217 739
2016	červenec	11 239	1 217 739	4 211	7 028	1 210 712
2016	srpen	11 239	1 210 712	4 187	7 052	1 203 660
2016	září	11 239	1 203 660	4 163	7 076	1 196 583
2016	říjen	11 239	1 196 583	4 138	7 101	1 189 483
2016	listopad	11 239	1 189 483	4 114	7 125	1 182 357
2016	prosinec	11 239	1 182 357	4 089	7 150	1 175 207
2017	leden	11 239	1 175 207	4 064	7 175	1 168 032
2017	únor	11 239	1 168 032	4 039	7 200	1 160 833
2017	březen	11 239	1 160 833	4 015	7 224	1 153 608
2017	duben	11 239	1 153 608	3 990	7 249	1 146 359
2017	květen	11 239	1 146 359	3 964	7 275	1 139 084
2017	červen	11 239	1 139 084	3 939	7 300	1 131 785
2017	červenec	11 239	1 131 785	3 914	7 325	1 124 460
2017	srpen	11 239	1 124 460	3 889	7 350	1 117 110
2017	září	11 239	1 117 110	3 863	7 376	1 109 734
2017	říjen	11 239	1 109 734	3 838	7 401	1 102 333
2017	listopad	11 239	1 102 333	3 812	7 427	1 094 906
2017	prosinec	11 239	1 094 906	3 787	7 452	1 087 454
2018	leden	11 239	1 087 454	3 761	7 478	1 079 975
2018	únor	11 239	1 079 975	3 735	7 504	1 072 471
2018	březen	11 239	1 072 471	3 709	7 530	1 064 941
2018	duben	11 239	1 064 941	3 683	7 556	1 057 385
2018	květen	11 239	1 057 385	3 657	7 582	1 049 803
2018	červen	11 239	1 049 803	3 631	7 608	1 042 194
2018	červenec	11 239	1 042 194	3 604	7 635	1 034 560
2018	srpen	11 239	1 034 560	3 578	7 661	1 026 899
2018	září	11 239	1 026 899	3 551	7 688	1 019 211
2018	říjen	11 239	1 019 211	3 525	7 714	1 011 497
2018	listopad	11 239	1 011 497	3 498	7 741	1 003 756
2018	prosinec	11 239	1 003 756	3 471	7 768	995 988

Rok	Měsíc	Splátka	PS úvěru	Úrok	Úmor	KS úvěru
2019	leden	11 239	995 988	3 444	7 795	988 194
2019	únor	11 239	988 194	3 417	7 822	980 372
2019	březen	11 239	980 372	3 390	7 849	972 524
2019	duben	11 239	972 524	3 363	7 876	964 648
2019	květen	11 239	964 648	3 336	7 903	956 745
2019	červen	11 239	956 745	3 309	7 930	948 815
2019	červenec	11 239	948 815	3 281	7 958	940 857
2019	srpen	11 239	940 857	3 254	7 985	932 872
2019	září	11 239	932 872	3 226	8 013	924 859
2019	říjen	11 239	924 859	3 198	8 041	916 818
2019	listopad	11 239	916 818	3 171	8 068	908 750
2019	prosinec	11 239	908 750	3 143	8 096	900 654
2020	leden	11 239	900 654	3 115	8 124	892 530
2020	únor	11 239	892 530	3 087	8 152	884 377
2020	březen	11 239	884 377	3 058	8 181	876 197
2020	duben	11 239	876 197	3 030	8 209	867 988
2020	květen	11 239	867 988	3 002	8 237	859 751
2020	červen	11 239	859 751	2 973	8 266	851 485
2020	červenec	11 239	851 485	2 945	8 294	843 191
2020	srpen	11 239	843 191	2 916	8 323	834 868
2020	září	11 239	834 868	2 887	8 352	826 516
2020	říjen	11 239	826 516	2 858	8 381	818 135
2020	listopad	11 239	818 135	2 829	8 410	809 726
2020	prosinec	11 239	809 726	2 800	8 439	801 287
2021	leden	11 239	801 287	2 771	8 468	792 819
2021	únor	11 239	792 819	2 742	8 497	784 322
2021	březen	11 239	784 322	2 712	8 527	775 795
2021	duben	11 239	775 795	2 683	8 556	767 239
2021	květen	11 239	767 239	2 653	8 586	758 654
2021	červen	11 239	758 654	2 624	8 615	750 038
2021	červenec	11 239	750 038	2 594	8 645	741 393
2021	srpen	11 239	741 393	2 564	8 675	732 718
2021	září	11 239	732 718	2 534	8 705	724 013
2021	říjen	11 239	724 013	2 504	8 735	715 278
2021	listopad	11 239	715 278	2 474	8 765	706 513
2021	prosinec	11 239	706 513	2 443	8 796	697 717

Rok	Měsíc	Splátka	PS úvěru	Úrok	Úmor	KS úvěru
2022	leden	11 239	697 717	2 413	8 826	688 891
2022	únor	11 239	688 891	2 382	8 857	680 034
2022	březen	11 239	680 034	2 352	8 887	671 147
2022	duben	11 239	671 147	2 321	8 918	662 229
2022	květen	11 239	662 229	2 290	8 949	653 281
2022	červen	11 239	653 281	2 259	8 980	644 301
2022	červenec	11 239	644 301	2 228	9 011	635 290
2022	srpen	11 239	635 290	2 197	9 042	626 248
2022	září	11 239	626 248	2 166	9 073	617 175
2022	říjen	11 239	617 175	2 134	9 105	608 070
2022	listopad	11 239	608 070	2 103	9 136	598 934
2022	prosinec	11 239	598 934	2 071	9 168	589 766
2023	leden	11 239	589 766	2 040	9 199	580 567
2023	únor	11 239	580 567	2 008	9 231	571 336
2023	březen	11 239	571 336	1 976	9 263	562 073
2023	duben	11 239	562 073	1 944	9 295	552 778
2023	květen	11 239	552 778	1 912	9 327	543 450
2023	červen	11 239	543 450	1 879	9 360	534 091
2023	červenec	11 239	534 091	1 847	9 392	524 699
2023	srpen	11 239	524 699	1 815	9 424	515 274
2023	září	11 239	515 274	1 782	9 457	505 817
2023	říjen	11 239	505 817	1 749	9 490	496 286
2023	listopad	11 239	496 286	1 716	9 523	486 763
2023	prosinec	11 239	486 763	1 683	9 556	477 207
2024	leden	11 239	477 207	1 650	9 589	467 619
2024	únor	11 239	467 619	1 617	9 622	457 997
2024	březen	11 239	457 997	1 584	9 655	448 342
2024	duben	11 239	448 342	1 551	9 688	438 653
2024	květen	11 239	438 653	1 517	9 722	428 931
2024	červen	11 239	428 931	1 483	9 756	419 176
2024	červenec	11 239	419 176	1 450	9 789	409 386
2024	srpen	11 239	409 386	1 416	9 823	399 563
2024	září	11 239	399 563	1 382	9 857	389 706
2024	říjen	11 239	389 706	1 348	9 891	379 815
2024	listopad	11 239	379 815	1 314	9 925	369 889
2024	prosinec	11 239	369 889	1 279	9 960	359 929

Rok	Měsíc	Splátka	PS úvěru	Úrok	Úmor	KS úvěru
2025	leden	11 239	359 929	1 245	9 994	349 935
2025	únor	11 239	349 935	1 210	10 029	339 906
2025	březen	11 239	339 906	1 176	10 063	329 843
2025	duběn	11 239	329 843	1 141	10 098	319 745
2025	květen	11 239	319 745	1 106	10 133	309 611
2025	červen	11 239	309 611	1 071	10 168	299 443
2025	červenec	11 239	299 443	1 036	10 203	289 240
2025	srpen	11 239	289 240	1 000	10 239	279 001
2025	září	11 239	279 001	965	10 274	268 727
2025	říjen	11 239	268 727	929	10 310	258 417
2025	listopad	11 239	258 417	894	10 345	248 072
2025	prosinec	11 239	248 072	858	10 381	237 691
2026	leden	11 239	237 691	822	10 417	227 274
2026	únor	11 239	227 274	786	10 453	216 821
2026	březen	11 239	216 821	750	10 489	206 332
2026	duběn	11 239	206 332	714	10 525	195 806
2026	květen	11 239	195 806	677	10 562	185 244
2026	červen	11 239	185 244	641	10 598	174 646
2026	červenec	11 239	174 646	604	10 635	164 011
2026	srpen	11 239	164 011	567	10 672	153 339
2026	září	11 239	153 339	530	10 709	142 630
2026	říjen	11 239	142 630	493	10 746	131 885
2026	listopad	11 239	131 885	456	10 783	121 102
2026	prosinec	11 239	121 102	419	10 820	110 282
2027	leden	11 239	110 282	381	10 858	99 424
2027	únor	11 239	99 424	344	10 895	88 529
2027	březen	11 239	88 529	306	10 933	77 596
2027	duběn	11 239	77 596	268	10 971	66 625
2027	květen	11 239	66 625	230	11 009	55 617
2027	červen	11 239	55 617	192	11 047	44 570
2027	červenec	11 239	44 570	154	11 085	33 485
2027	srpen	11 239	33 485	116	11 123	22 362
2027	září	11 239	22 362	77	11 162	11 200
2027	říjen	11 239	11 200	39	11 200	0