

Otvorene o obnove bytových domov

Na čo nezabudnúť pri príprave žiadosti

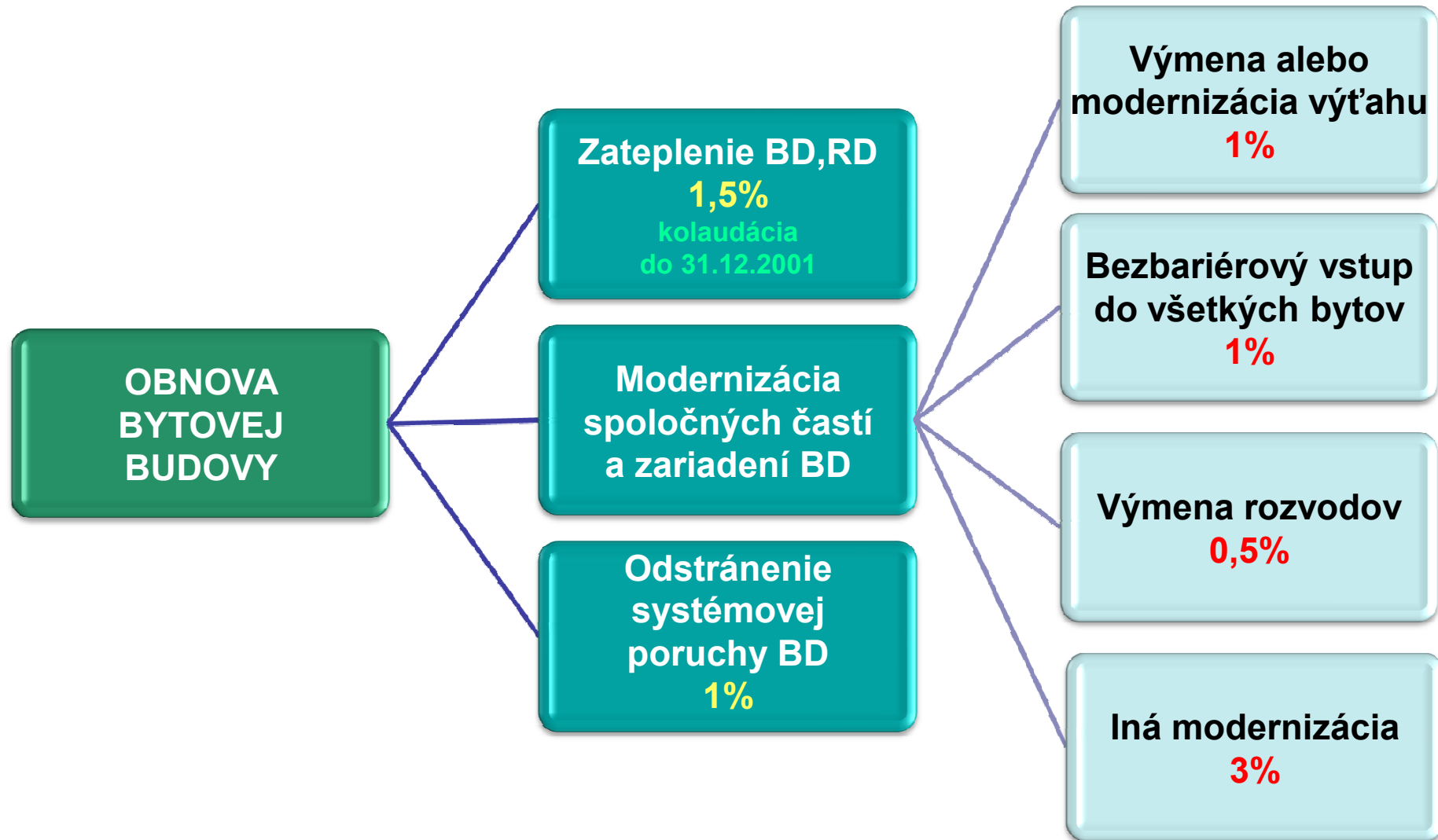
Konferencia
Piešťany 14. – 15.4.2015



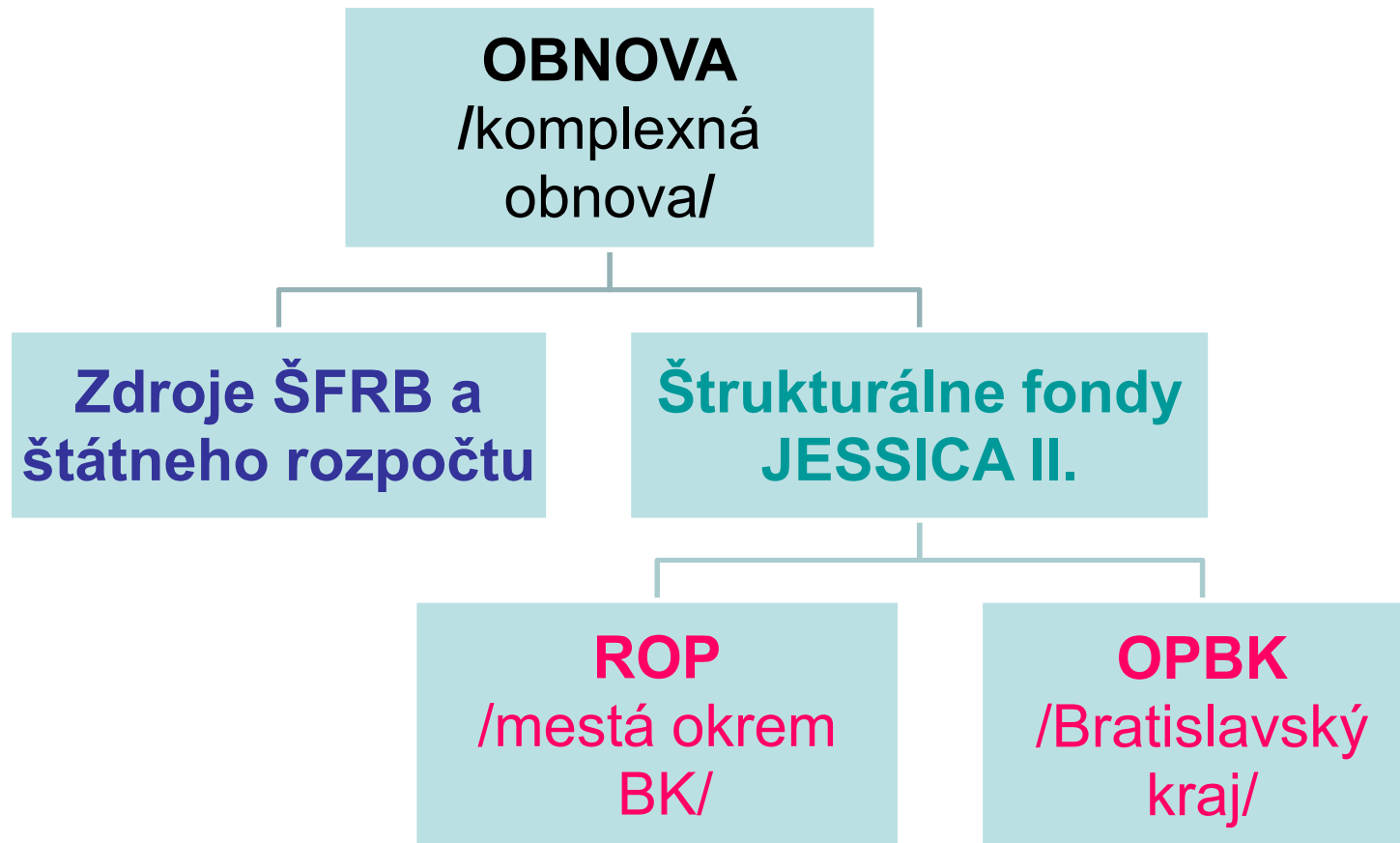
Postupovať v zmysle platnej legislatívy

- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania účinnosť od 1.1.2014
- Vyhláška č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti účinnosť od 1.1.2014
- **Súvisiaca legislatíva**
 - Zákon č. 205/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov účinnosť od 1.10.2014

Kombinácia viacerých účelov obnovy



1 žiadosť – možnosť financovania z viacerých zdrojov ← súhlas žiadateľa



Dodržať max. a min. limit úveru

Typ obnovy	Max. úver	Podiel z OC	Min. úver	Úrok. sadzba	Lehota splatnosti	
Zateplenie bytového domu	85 € / m ² zateplenej plochy	75%	---	1,5 %	20 rokov	
Zateplenie rodinného domu	45 € / m ² zateplenej plochy		---	1,5 %	20 rokov	
Odstránenie systémovej poruchy bytového domu	70 € / m ² podlahovej plochy bytu		30 € /m ² PP bytu		1,0 %	20 rokov
Výmena, alebo modernizácia výťahu	32 500 € / výťah				1,0 %	20 rokov
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome	70 € / m ² podlahovej plochy bytu				0,5 %	20 rokov
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome	110 € / m ² podlahovej plochy bytu				1,0 %	20 rokov
Iná modernizácia bytového domu	90 € / m ² podlahovej plochy bytu				3,0 %	20 rokov

B. Tabuľka pre výpočet výšky úveru – príloha č. 10

B: Návrh výšky podpory								
Por.č.10 Tabuľka pre výpočet výšky úveru								
Typ obnovy:	Obstarávacía cena /€/	Max. úver 75% OC	Posudzovaný údaj		Max. úver /€/ podľa typu obnovy	Max. možný úver /€/	Úrok %	
Zateplenie bytového domu	0,00	0,00	zatepľovaná plocha m ²	0,00	max. 85 €/ m ² zatepľovanej plochy	0,00	0,00	1,5%
Odstránenie systémovej poruchy	0,00	0,00	podlahová plocha bytov m ² počet syst. porúch	0,00 1	max. 70 €/m ² podl. plochy bytu na 1 syst. por.	0,00	0,00	1,0%
Výmena alebo modernizácia výtahu	0,00	0,00	počet obnovovaných výtahov	0,00	max. 32 500 € na 1 výtah	0,00	0,00	1,0%
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome	0,00	0,00	podlahová plocha bytov m ²	0,00	max. 70 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,00	0,5%
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome	0,00	0,00	podlahová plocha bytov m ²	0,00	max. 110 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,00	1,0%
Iná modernizácia bytového domu	0,00	0,00	podlahová plocha bytov m ²	0,00	max. 90 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,00	3,0%
Spolu	0,00	0,00				0,00	0,00	0,0%
Podlahová plocha bytov m²	0,00							
Minimálny úver v €		0,00						
Maximálny úver v €		0,00						
Požadovaný úver v €		0,00						
		VYHOVUJE						
<u>Pozn.</u>								
Žiadateľ vyplní príslušné hodnoty len v podfarbených bunkách. Výška max. úveru a úrok sa vypočítajú automaticky.								
Výšku požadovaného úveru je potrebné zaokrúhliť na celé desiatky eur smerom nadol (§8, ods. 4 zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB)								
PP bytov = súčet plochy obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás.								

Výpočet výšky úveru

min. limit úveru \leq **požadovaná hodnota** \leq max. limit úveru

- ak požadovaný úver $>$ max. limit
 \Rightarrow *upraví sa výšku úveru na max. limit.*
- ak požadovaný úver $<$ ako minimálny limit
 \Rightarrow *úver sa neprizná*

Výška úveru sa zaokrúhľuje na celé desiatky eur smerom nadol

Základné prílohy k žiadosti 1/1

1. Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP – v zmysle **novely zákona č. 182/1993 Z.z.**

- **Zvýšenie počtu hlasov pri začatí schôdze - 2/3 hlasov** všetkých vlastníkov bytov a NP v dome
- **Zvýšenie počtu hlasov pri rozhodovaní** o úvere, zabezpečení úveru, zmene výkonu správy **do 1 roka** od platného hlasovania – súhlas **4/5** väčšiny vlastníkov

Základné prílohy k žiadosti 1/2

2. Stavebné povolenie alebo ohlásenie stavby - v zmysle stavebného zákona
3. Kolaudačné rozhodnutie na budovu (pri zatepľovaní - do r. 2002)
4. List vlastníctva bytového domu
5. Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
6. Projektové energetické hodnotenie budovy + **sumarizácia výsledkov** (pri zateplení)
7. Zmluva so zhotoviteľom stavby + rozpočet
8. Odborný dozor investora
9. Preukázanie zabezpečenia úveru – FPÚO, banková záruka, nehnuteľnosť

Podmienky poskytnutia úveru na zateplenie 1/1

1. úspora potreby tepla na vykurovanie minimálne o **35 %**
2. budova bola daná do užívania **pred rokom 2002**
3. súčasťou projektového riešenia sú nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy - oprava vystupujúcich častí stavby, **napr. lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výtahu, výmena otvorových výplní**
 - odstránenie systémovej poruchy pred zateplením
4. vyregulovanie vykurovacej sústavy
5. predloženie správy z inšpekcie zhotoviteľa

Podmienky poskytnutia úveru na zateplenie 1/2

6. monitoring spotreby tepla na vykurovanie

- žiadateľ preukáže údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 2 ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti,
- žiadateľ sa v zmluve o poskytnutí úveru zaviaže poskytnúť údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 3 ročné vyúčtovacie obdobia nasledujúce po dokončení zateplenia alebo za 5 ročných vyúčtovacích období, ak na zateplenie bola poskytnutá podpora z príjmov z **EÚ**,

7. na obstaranie alebo zateplenie bytovej budovy nebola poskytnutá podpora zo ŠFRB alebo dotácia z MDVRR SR

Tabuľka zatepľovanej plochy

- a) zateplené plochy **pred podaním žiadosti**
- b) zatepľované plochy **v rámci účelu systémových porúch**
- c) zatepľované plochy **v rámci účelu zateplenie**

Výmena otvorových konštrukcií

- v spoločných priestoroch – 100%
- v bytoch – min. 85%



áno

nie



Obrázky – zdroj internetové stránky

Zatepľovaná plocha – pre výpočet výšky úveru na zateplenie

Do zatepľovanej plochy sa **nezapočítava**:

- plocha deliacich konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom,
- Zatepľovaná plocha nebytových priestorov využívaných na podnikateľské účely
- Zatepľovaná plocha riešená v rámci systémových porúch



Do zatepľovanej plochy sa **započítava aj**:

- zatepľovaná plocha **garáží**
- zatepľovaná plocha **vystupujúcich častí stavby** napr. lodžia, balkón, strojovňa výtahu a pod.
- Všetky vymieňané otvorové konštrukcie na bytov aj v spoločných priestoroch



Obrázky – zdroj internetové stránky

Odstránenie systémovej poruchy BD

Zoznam systémových porúch bytového domu

Príloha č. 2 k zákonu č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB – 12 druhov SP

- odborný posudok o existencii a spôsobe odstránenia SP
- evidenčný list systémovej poruchy – vzor je na www.sfrb.sk
- na stavbe sa musia realizovať minimálne činnosti uvedené v prílohe č. 2 k zákonu o ŠFRB
- **SP „f“ - možnosť výmeny balkónovej, lodžiovej dosky**

Modernizácia alebo rekonštrukcia BD

- a) výmena alebo modernizácia výt'ahu (*vybudovanie nového výt'ahu v tomto účele nie je možné*)
- b) výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome
- c) realizácia prác, ktoré zabezpečia bezbariérový prístup do všetkých bytov (*možnosť vybudovania nového výt'ahu*)
- d) Iná modernizácia



Výmena výt'ahu a spoločných rozvodov

- **Nevyžaduje** sa stavebné povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu – udržiavacie práce
- V žiadosti **musí byť** predložená
 - technická správa a zjednodušený projekt
 - zmluva so zhotoviteľom
 - rozpočet
 - odsúhlasenie na schôdzi

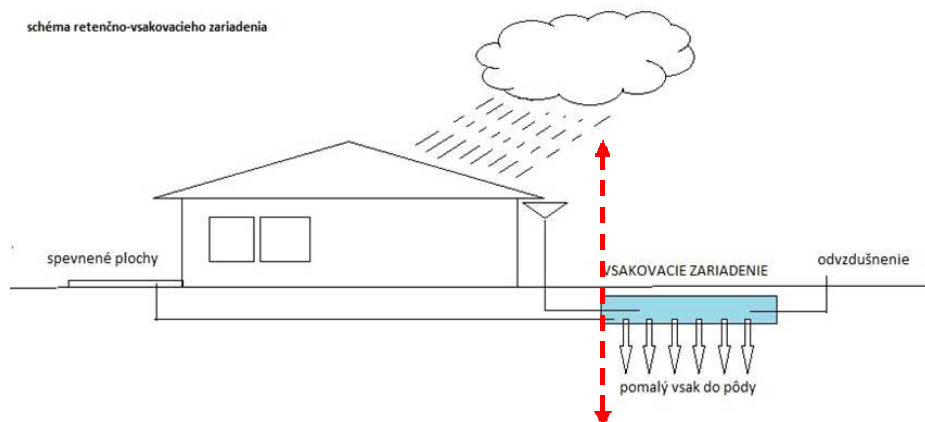


Obrázky – zdroj internetové stránky

Prípojky

Prípojky

- kanalizačná po revíziu kanalizačnú šachtu,
- vodovodná po vodomernú šachtu,
- plynová po domovú regulačnú skrinku (hlavný uzáver plynu)



Obrázky – zdroj internetové stránky

Podanie žiadosti

Miesto podania žiadosti: mestský úrad v sídle okresu príslušného podľa miesta stavby

Termín podania: 15. 1. – 31.10.



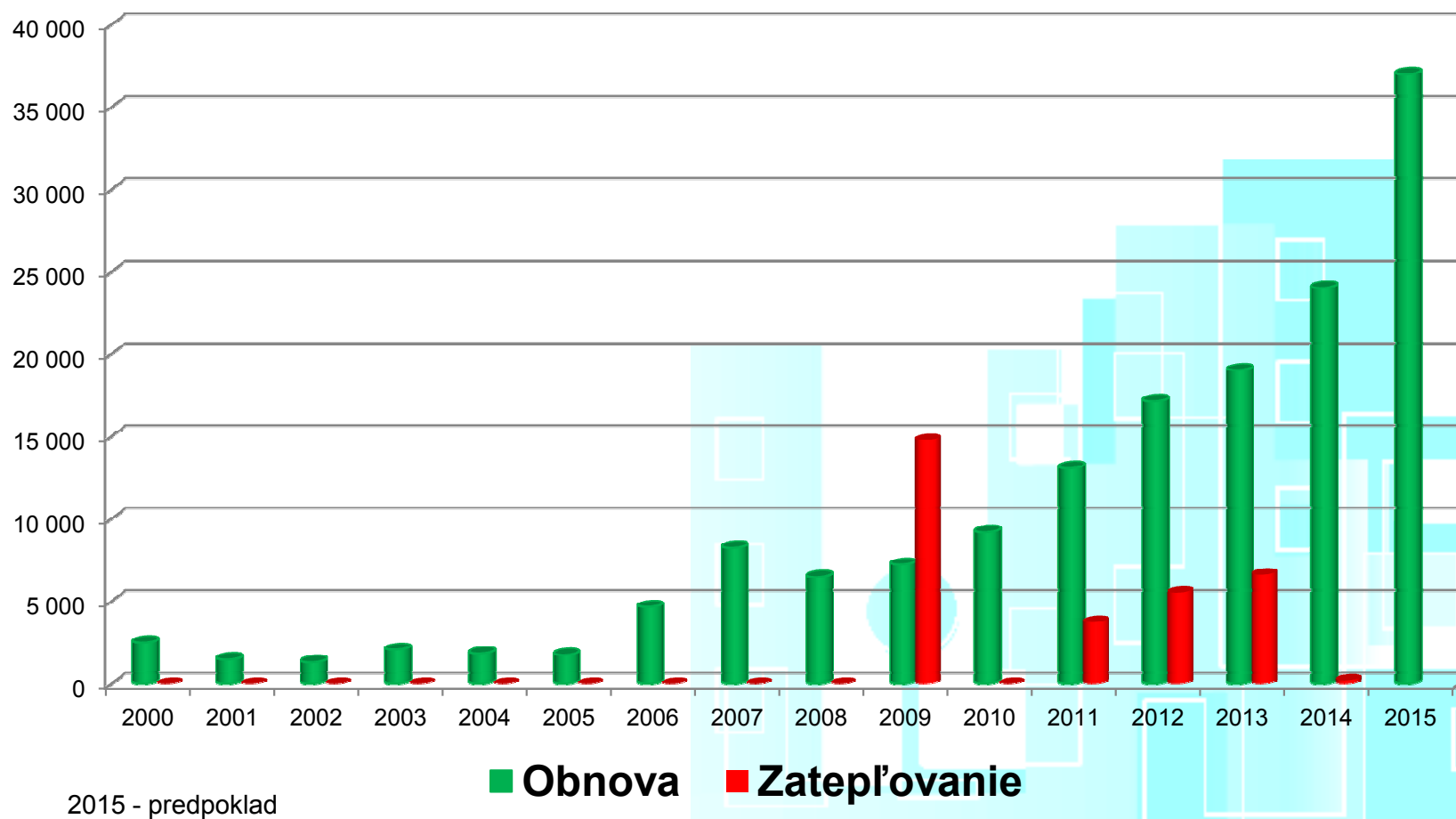
Obrázky – zdroj internetové stránky

Počet žiadostí v roku 2014

podľa jednotlivých podúčelov

Žiadateľ	Zateplenie	Iná modernizácia	Odstránenie systémovej poruchy	Výmena rozvodov	Výmena výťahov	Vybudovanie bezbariér. prístupu	Zateplenie financované z EÚ
FO	2	0	0	0	0	0	0
Obec	2	1	1	0	1	0	0
Správca, SVB	574	489	403	358	232	2	4
Spolu	578	490	404	358	233	2	4
Celkový počet žiadostí doručených na obnovu bytovej budovy							682

Vývoj podpory zo ŠFRB na obnovu a zatepľovanie podľa počtu podporených bytov



Obnova bytovej budovy

Ďakujem za pozornosť

Štátny fond rozvoja bývania
Lamačská cesta 8
833 04 Bratislava 37
e-mail: info@sfrb.sk

Ing. Zuzana Petrášová, ŠFRB, petrasova@sfrb.sk

