



# Zvýhodněný úvěr na FVE pro BD a SVJ



**UMÍME ALE PORADIT, JAK JI PROFINANCOVAT**

- v ČR dnes existuje cca 8 300 BD a 74 500 SVJ
- v ČSOB vede účet (platební styk) cca **28 100** BD/SVJ (z toho cca 3 200 klientů je v Poštovní spořitelně) – to znamená, že jsme mateřskou bankou pro více než **třetinu** těchto subjektů
- z pohledu stavu úvěrů současný tržní podíl ČSOB u SVJ dlouhodobě osciluje kolem **30%**
- v tomto segmentu má tedy banka velice silné postavení a dobré jméno – to je důvodem, proč se i do budoucna chce výrazně angažovat při financování investic do obnovitelných zdrojů energií v bytových domech.

- razantní růst cen energií vyvolává větší zájem o alternativní řešení – OZE (*obnovitelné zdroje energií*)
- jejich většímu rozšíření má napomáhat dotační program „Nová Zelená úsporám pro bytové domy“
- oproti loňskému roku narůstá zájem o instalaci FVE a tepelných čerpadel (*39% v r. 2022 nově schválených úvěrů bude částečně splaceno z dotace programu NZÚ*),
- hlavní boom by měl začít v r. 2023 v souvislosti s novelou Energetického zákona (*zrušení povinnosti mít sdružené odběrné místo, vyšší limit pro výrobu elektřiny bez licence*) – tou odpadly dvě největší brzdy rychlejšího rozvoje FVE na bytových domech.



## Počátkem roku 2023 vstoupily v platnost dvě důležité právní normy:

- novela Energetického zákona – zvyšuje výkon FVE, do kterého není nutné mít licenci na výrobu elektřiny – z 10 na 50 kWp (většina domů by se tam měla vejít) a není nutné ani stavební povolení
- nová vyhláška Energetického regulačního úřadu – ruší povinnost mít v bytovém domě sdružené (jednotné) odběrní místo (není tedy k instalaci FVE již nutný souhlas 100% vlastníků)

## Program „Nová zelená úsporám pro bytové domy“:

- náhrada za program IROP – určeno BD/SVJ z celé ČR
- příjem žádostí o dotace začal 12. 10. 2021
- kromě zateplení jsou podporována i další opatření, vedoucí ke zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie na provozu bytového domu (*zateplení, výměna zdroje vytápění, fotovoltaika, dešťovka, solární ohřev vody atd.*)
- žádost o dotaci lze podat před, v průběhu i po ukončení investice (*předpokládáme, že většina klientů o ni bude žádat předem – a ještě před uzavřením úvěrové smlouvy*)
- o dotaci lze žádat na investice zahájené po 1. 1. 2021 – podmínkou je, že investice musí být realizována dodavatelsky
- žádosti o dotace lze podávat do 30. 6. a pak po 1. 9. 2023)
- dotace může činit až 50% z celkových přímých výdajů

- při posuzování žádosti klienta o poskytnutí úvěru banka vychází ze situace, kdy úvěr musí být prokazatelně návratný ze zdrojů BD/SVJ („fonde oprav“) i v případě, kdyby dotace nakonec poskytnuta nebyla
- podmínkou banky je, že na měsíční splátku může být použito **max. 85%** měsíčního příspěvku do „fonde oprav“
- aby banka snížila požadavky na nutnou výši příspěvku do „fonde oprav“, nabízí v případech, kdy klient již žádost o dotaci podal, možnost využití výjimečné splatnosti až **30 let**
- pokud klient chce mít **možnost** provést mimořádnou splátku úvěru z dotace bez sankce, pak toto musí bance sdělit již při podání žádosti o úvěr
- banka takovou možnost **zahrne** do úvěrové smlouvy

- po vyplacení dotace NZÚ na účet klienta je možné tyto prostředky **použít** na provedení částečné mimořádné splátky úvěru
- pokud má klient v úvěrové smlouvě uvedenu **možnost** provést mimořádnou splátku úvěru bez sankce, je pak už jen na jeho **rozhodnutí**, jak s dotací naloží (zda ji k provedení mimořádné splátky použije celou nebo jen její část, popř. zda si celou dotaci ponechá a možnosti mimořádné splátky tak vůbec nevyužije)
- ze zkušeností ČSOB s obdobným programem (IROP) vyplývá, že téměř všechna BD/SVJ použila dotaci na provedení mimořádné splátky úvěru, kdy při současném zachování výše měsíční splátky došlo k výraznému **zkrácení konečné splatnosti úvěru** (a tím i k úspoře úrokových nákladů za celou dobu splatnosti)



- na základě konzultací s řadou firem, které se specializují na instalaci FVE, jsme získali základní informace, potřebné k nastavení optimálních parametrů úvěrování
- návratnost investice by se měla standardně pohybovat mezi pěti až osmi lety; dotace NZÚ je cca 35% nákladů investice
- náklady na instalaci se v přepočtu na jeden byt pohybují mezi 110 000 až 140 000 Kč (po dotaci NZÚ 70 000 – 100 000 Kč)
- klienti prý většinou požadují, aby úvěr mohl být splácen alespoň po dobu 10 let
- protože dotace je vyplacena až po dokončení investice (a po jejím finančním vypořádání) je dle názoru banky nutné primárně poskytnout úvěr se splatností **15 let**, jehož splatnost, po provedení mimořádné splátky z dotace NZÚ a při současném zachování výše měsíční splátky, bude následně zkrácena přibližně na 8 let

- ČSOB od 1. 1. 2023 nabízí „Zvýhodněný úvěr na FVE“, poskytovaný za jednotné podmínky v celé pobočkové síti
- podmínkou je, že účelem úvěru je pouze instalace FVE, zadluženost na byt do 150 000 Kč, splatnost max. 15 let
- úvěr má tyto hlavní parametry:
  - splatnost max. 15 let a fixní sazba na 5, 10, 15 let (ta aktuálně nejnižší)
  - možnost mimořádné splátky z dotace NZÚ
  - jednotná velice nízká marže
  - poplatek za poskytnutí 0,- Kč
  - poplatek za rezervaci zdrojů (závazková provize) 0,- Kč
  - měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu 100 Kč
  - bez zajištění (u BD i SVJ – i u již zadlužených klientů)
  - součet splátek až do 85% příspěvku do fondu oprav
  - po celou dobu splácení je vedení běžného účtu u ČSOB bez poplatku

Cílem ČSOB je podporovat OZE a další „zelená řešení“.

## ▪ Východisko:

- celkové náklady **3 mil. Kč**, dotace **1,05 mil. Kč (35% nákladů)**
  - úvěr **3 mil. Kč**, úroková sazba **4,9%** (*fix 15 let*), splatnost 15 let (*půl roku čerpání, 14,5 roku splácení*), měsíční splátka **24 119 Kč**
- =====

## A) Varianta **BEZ** mimořádné splátky z dotace NZÚ:

- měsíční splátka: **24 119 Kč** („fond oprav“ *min. 28 500 Kč*)
  - za **14,5 roku** splácení činí úroky: **1 196 774 Kč**
- 

## B) Varianta **S** mimořádnou splátkou z dotace NZÚ:

- mimořádnou splátkou se sníží úvěr na **1,95 mil. Kč**
- při měsíční splátce **23 985 Kč** se splácení zkrátí na **8,25 roku**
- za **8 a čtvrt roku** bude na úrocích zapláceno: **424 552 Kč**

**Díky použití dotace na mimořádnou částečnou splátku úvěru lze ušpóřit téměř **770 tis. Kč** na úrokových nákladech !!!**

# Jakou fixací zvolit: 5Y nebo 15Y?

## Východisko:

- dnes je úroková sazba s fixací na 15 let (**4,9%**) cca o **0,5%** nižší než sazba s fixací na 5 let (**5,4%**)

=====

### A) Úvěr 1,95 mil. Kč, splatnost 8,25 roku, fix na 15 let = **4,9%**

- při měsíční splátce **23 985 Kč** bude za **8,25 roku** na úrocích zapláceno: **424 552 Kč**

### B) Úvěr 1,95 mil. Kč, splatnost 8,25 roku, fix na 5 let = **5,4%**

- jistina úvěru se po 4,5 letech splácení sníží na cca **994 000 Kč**
- za 4,5 r. splácení (po **24 453 Kč**) bude na úrocích zapláceno **364 546**
- pokud za dalších 3,75 roku má být úvěr splacen při podobné měsíční splátce (po **23 426 Kč**), musí být úroková sazba na 3,75 roku < **3,1%**
- při sazbě **3,1%** bude za 3,75 roku úrocích zapláceno: **60 177 Kč**
- součet úroků:  $364\ 546 + 60\ 177 =$  **424 743 Kč**

**Fixace úrokové sazby na 5 let by se vyplatila tehdy, pokud při její refixaci bude za 5 let nová sazba nižší než **3,1%****

# Jakou fixací zvolit: 5Y nebo 15Y?

Dnes je úroková sazba s fixací na 15 let (**4,9%**) cca o **0,5%** nižší než sazba s fixací na 5 let (**5,4%**) – **tabulkový pohled**

## A) Úvěr 1,95 mil. Kč, splatnost 8,25 roku, fix na 15 let = **4,9%**

výše úvěru	úroková sazba	délka splácení	měsíční splátka	min. výše fondu oprav	úroky za 8,25 roku
1 950 000	<b>4,90%</b>	<b>8,25</b>	23 985	28 500	<b>424 552</b>

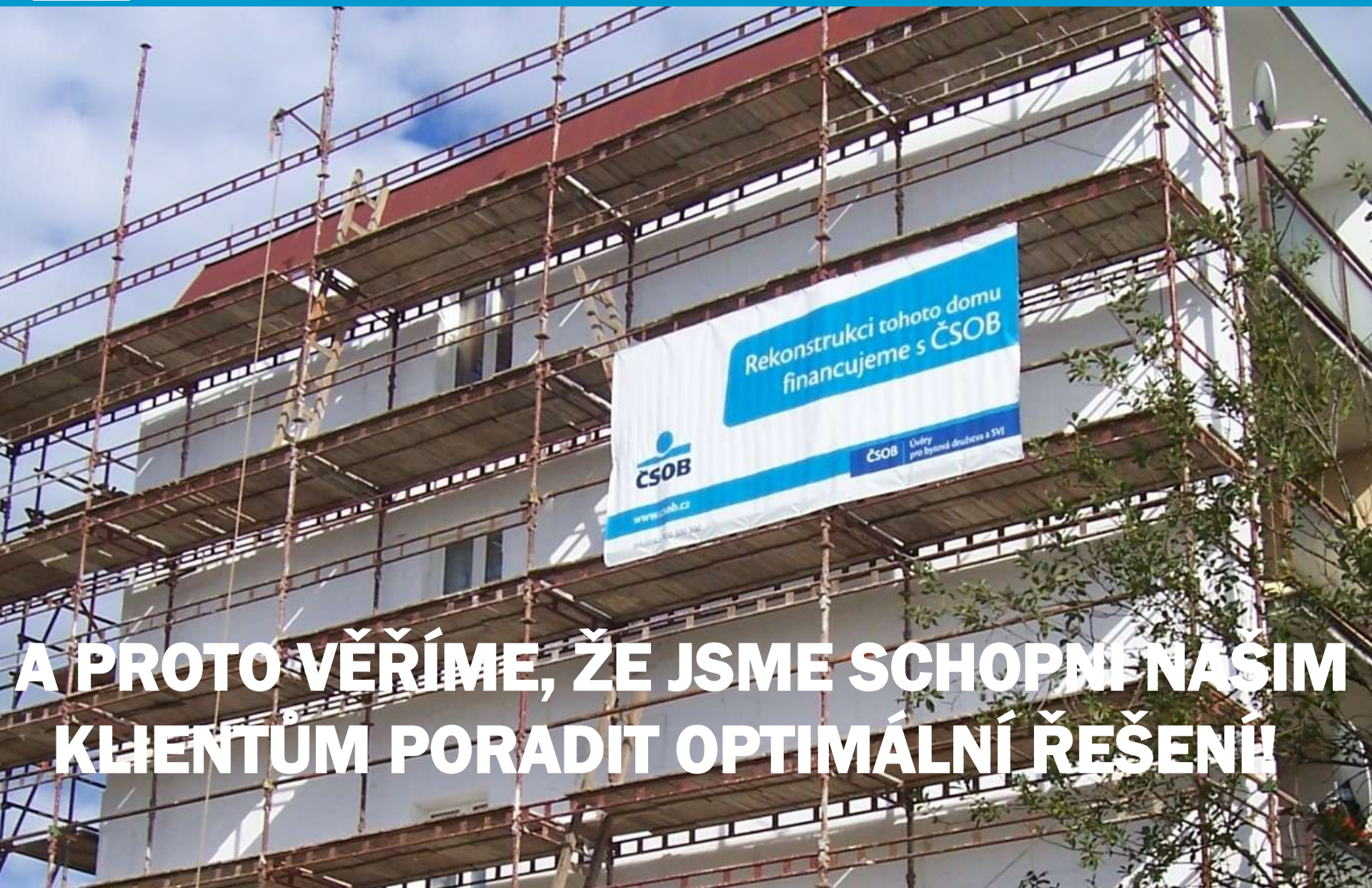
## B) Úvěr 1,95 mil. Kč, splatnost 8,25 roku, fix na 5 let = **5,4%**

Výše úvěru	úroková sazba	délka splácení	měsíční splátka	min. výše fondu oprav	úroky za 4,5 roku
1 950 000	<b>5,40%</b>	<b>4,5</b>	24 453	28 800	364 546

Stav po 5 letech při refixaci (1/2 roku čerpání a 4,5 roku splácení)

Výše úvěru	úroková sazba	délka splácení	měsíční splátka	min. výše fondu oprav	úroky za 3,75 roku
994 000	<b>3,10%</b>	<b>3,75</b>	23 426	27 700	60 177
<b>úrokové náklady celkem:</b>					<b>424 723</b>





**A PROTO VĚŘÍME, ŽE JSME SCHOPNI NAŠIM  
KLIENTŮM PORADIT OPTIMÁLNÍ ŘEŠENÍ!**





## PRO NÁŠ DŮM CHCI TO NEJLEPŠÍ A TOTÉŽ OČEKÁVÁM OD BANKY

**Výhodné úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků s atraktivními benefity**

Je v pořádku, že chcete to nejlepší. Třeba spolehlivou banku, která vám nabídne nejen výhodné parametry úvěrů na financování oprav či rekonstrukce bytových domů, ale i profesionální poradenství. Více informací získáte v našich pobočkách.

# Děkuji za pozornost

ing. Ladislav KOUCKÝ

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

737 201 292