



Úvěrování oprav  
bytových domů  
ve vlastnictví BD a SVJ



**UMÍME ALE PORADIT, JAK JI PROFINANCOVAT**

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

- ČSOB poskytuje úvěry standardně se splatností až **25 let** (vč. období čerpání)
- při žádosti o dotaci z Programu NZÚ je možné nastavit splatnost výjimečně až na 30 let
- čím delší splatnost, tím nižší měsíční splátka
- čím delší splatnost, tím ale klient zaplatí celkem více na úrocích
- cílem ČSOB je poradit klientům optimální délku splatnosti s ohledem na jejich možnosti

## BD/SVJ po bance převážně požadují:

- **fixní sazbu na celou dobu splatnosti (max. 15 let)**  
**Doporučení:** vhodné v době, kdy sazby jsou relativně nízké; výhodou je, že nehrozí nutnost navyšovat příspěvek do „FO“
- **fixní sazbu s částečnou fixací (např. na prvních 5 let)**  
**Doporučení:** vhodné v době, kdy je do budoucna očekáván pokles sazeb nebo tvorba zdrojů na předčasné splacení úvěru
- **sazba na 15 let je dnes o více než 0,6% nižší než na 5 let ☹**

---

**NEROZHODUJTE SE DLE NIŽŠÍ ÚROKOVÉ SAZBY, ALE DLE NIŽŠÍCH ÚROKOVÝCH NÁKLADŮ ZA CELOU DOBU SPLÁCENÍ (rozdíl je dán použitým vzorcem pro výpočet anuity)**

- měsíc co měsíc na korunu stejná splátka
- část anuity je určena na splácení úvěru a část na splácení úroků
- anuitu lze spočítat pouze při fixní sazbě
- **výhoda – příděl do „fondu oprav“ se nemusí průběžně upravovat**
- anuitní formu splácení úvěru využívá u ČSOB 98% BD a SVJ

Požadované zajištění úvěru při průměrné zadluženosti < **800 000 Kč** / 1 byt:

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

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

- biankosměnka

- zástava nemovitosti (administrativně náročné)

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

- většinou se obojí schvaluje nadpoloviční většinou hlasů vlastníků, přítomných na *shromáždění vlastníků*

---

**BD** - Nutný souhlas s provedením investice, s přijetím úvěru a formou jeho zajištění v souladu se zákonem (ZOK) a platnými stanovami BD

- většinou se vše schvaluje nadpoloviční většinou hlasů členů BD, přítomných na *členské schůzi BD*



## 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
- dotace může činit až 50% z celkových přímých výdajů
- dotace je vyplacena až po ukončení investiční akce !!!

- splatnost úvěru **max. 25 let** (vč. období čerpání)
- na měsíční splátku může být použito **max. 85%** měsíčního příspěvku do „fonde oprav“; banka klienta a návratnost úvěru posuzuje jako kdyby žádnou dotaci nakonec nedostal
- při podání žádosti o úvěr klient musí bance sdělit, zda chce mít **možnost** provést mimořádnou splátku úvěru bez sankce (*dotace NZÚ je vyplácena až po dokončení investice*)
- banka takovou možnost **zahrne** do úvěrové smlouvy
- pak už je jen na **rozhodnutí klienta**, jak s dotací naloží
- téměř všechna BD/SVJ použila dotaci NZÚ/IROP na provedení mimořádné splátky úvěru při současném zachování výše měsíční splátky došlo k výraznému **zkrácení konečné splatnosti úvěru** (a úspoře úrokových nákladů).

Pozn.: ve výjimečných případech banka umožní využít splatnost úvěru až 30 let (*po získání dotace ale **povinnost** ji použít na mimořádnou splátku*)

## ▪ Východisko:

- celkové náklady **5 mil. Kč**, dotace **1,5 mil. Kč (30% nákladů)**
  - úvěr **5 mil. Kč**, úr. sazba **4,9%** (*fix 15 let*), splatnost 25 let (*1 rok čerpání, 24 let splácení*), měsíční splátka **29 557 Kč**.
- =====

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

- měsíční splátka: **29 557 Kč** („fond oprav“ *min. 34 800 Kč*)
  - za **24 let** splácení činí úroky: **3 512 485 Kč**
- 

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

- mimořádnou splátkou se sníží úvěr na **3,5 mil. Kč**
- při měsíční splátce **29 575 Kč** se splácení zkrátí na **13,5 roku**
- za **13,5 roku** bude na úrocích zaplaceno: **1 291 219 Kč**

**Díky použití dotace na mimořádnou částečnou splátku úvěru lze ušetřit téměř **2,22 mil. Kč** na úrokových nákladech !!!**

- 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

# Zvýhodněný úvěr na FVE

- 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 uspořit 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>



- BDBB – Bytové domy bez bariér (snad opět od 11/2023)
- zejména na výstavbu výtahu v domě, kde nikdy nebyl
- dotace až 50% uznatelných výdajů – max. 800 000 Kč/výtah
- na rozdíl od NZÚ je dotace z programu BDBB vyplácena průběžně a lze ji rovnou využít na proplácení dod. faktur
- tomu odpovídá i ČSOB praktikovaný model úvěrování, který klientům minimalizuje úrokové náklady
- ČSOB poskytuje úvěr pouze na tu část nákladů investice, která není kryta dotací a úvěr se čerpá až po vyčerpání dotace
- při této variantě odpadá mimořádná splátka z dotace BDBB
- úrokové náklady tak jsou výrazně nižší, a to díky tomu, že úvěr není poskytován na krytí rozpočtových nákladů celé investice a jeho čerpání (*i platba úroků*) je zahájeno později



**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