

# Úver pre bytový dom nie je ako hypotéka

## Obnova panelákov sa presúva z fasády dovnútra domov

**Na vybavenie bezúročnej pôžičky zo Štátneho fondu rozvoja bývania budete potrebovať viac času.**

**V**elké investície do obnovy bytových domov si dnes už nevyžadujú dlhoročné šetrenie peňazí. Väčšina komerčných bánk pri vstupe do úverového vzťahu nevyžaduje žiadnu finančnú rezervu.

„Bytový dom nemusí mať pre poskytnutie úveru nevyhnutne našetrené vlastné prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv,“ informovala hovorkyňa Slovenskej sporiteľne Marta Cesnaková.

Nutné nebýva pri čerpaní úveru v komerčných bankách ani zkladanie nehnuteľného majetku, ako je to v prípade hypotekárnych úverov na kúpu bytu. Práve toho sa mnohí vlastníci bytov zbytočne obávajú.

„Vo VÚB postačuje iba vinkulácia peňažných prostriedkov vo výške dvojmesačnej splátky istiny úveru na účte prostriedkov fondu opráv a vinkulácia poistného plnenia bytového domu,“ uviedol hovorca VÚB Dominik Miša. V Slovenskej sporiteľni podľa Cesnakovej stačí vinkulácia poistného plnenia.

### Najprv sporiť, potom čerpať

Pri čerpaní úveru od stavebných sporiteľní sa však spoločenstvá vlastníkov bytov môžu na čerpanie úveru pripraviť dopredu.

„V rámci sporenia majú zo zákona nárok aj na štátnu prémie. Na každé štyri byty v bytovom dome pripadá jedna štátna prémie,“ povedal hovorca Prvej stavebnej sporiteľne Radovan Slobodník s tým, že na základe tohto sporenia potom môžu získať stavebný úver. Výška štátnej prémie je zhruba 70 eur.

Najvýhodnejšie úvery tradične ponúka Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB). Pri komplexnej obnove

bytového domu dokonca s nulovým úrokom.

Vlani čerpalo takýto úver v celkovej výške 107 miliónov eur viac ako 370 žiadateľov, vďaka čomu sa zlepšilo bývanie pre 17-tisíc bytových jednotiek.

„ŠFRB má na rok 2019 na obnovu bytovej budovy vyčlenených celkovo 97 400 000 eur,“ spresnil generálny riaditeľ Juraj Kurňavka.

Proces získania bezúročnej pôžičky je teda limitovaný vyčleneným objemom finančných prostriedkov a môže byť zdĺhavejší. „Ide o to, či vlastníci môžu počkať a tešiť sa z bezúročného úveru, alebo sa ponáhľajú a chcú mať obnovu hotovú čo najskôr,“ konštatovala odborníčka na správu bytov Otilia Leskovská.

### Po fasádach rozvodby

Obnova bytových domov sa podľa Leskovskej postupne presúva z fasády do ich vnútra. Kým v uplynulých dvadsiatich rokoch sa paneláky na sídliskách najmä zateplovali, teraz prichádza na rad výmena vnútorných zariadení, ako sú stúpačky, rozvodby, kotolne či výťahy.

„Doterajší ‚zateplovací boom‘ už vystriedali investície zamerané dovnútra bytových domov,“ konštatovala Otilia Leskovská.

Novela zákona o vlastníctve bytov, ktorá platí od novembra minulého roku, mierne skomplikovala schvalovacie procesy v bytových domoch. Na schválenie samotnej investičnej akcie je dnes potrebný namiesto jednoduchej väčšiny vlastníkov prítomných na domovej schôdzi súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. „To môže trochu odsunúť začatie obnovy,“ spresnila Leskovská. Samotný úver potom musí – rovnako ako predtým – schváliť dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(dsch) © SME

ILUSTRÁČNÉ FOTO – ARCHÍV SME / JÁN KROŠLÁK



## Podmienky čerpania úveru pre bytové domy

### Prvá stavebná sporiteľňa

- Ponúkaná úroková sadzba na obnovu bytových domov od 1,25 percenta ročne s fixáciou úrokovej sadzby na 1 rok.
- Minimálna výška úveru je 20 000 eur s lehotou splatnosti od 10 do 30 rokov.

### Wüstenrot stavebná sporiteľňa

- Úroková sadzba je 1,49 percenta ročne s fixáciou na 6 rokov, pričom klientom je od začiatku známa aj výška sadzby v ďalších rokoch počas splatnosti (medzi)úveru.
- Výška úveru sa môže pohybovať v rozmedzí od 1000 eur až do 3 miliónov eur pre bytový dom so splatnosťou 6 až 30 rokov.

### Slovenská sporiteľňa

- Ponúkaná úroková sadzba – vlastníci si môžu vybrať buď úrokovú sadzbu naviazanú na 1/3/6/12M EURIBOR, alebo fixnú úrokovú sadzbu s fixáciou na 3/5/10 rokov.
- Banka poskytuje úvery pre bytové domy štandardne od 7000 eur, so splatnosťou až do 25 rokov.

### Všeobecná úverová banka

- Klient má možnosť výberu variabilnej sadzby naviazanej na 3/6/12M EURIBOR + marža banky, alebo fixovanej sadzby na 5 alebo 10 rokov.
- Minimálna výška úveru je štandardne 10-tisíc eur, je však možné poskytnúť aj nižší úver. Lehota splatnosti je do 25 rokov. Refundovať možno aj náklady vynaložené maximálne pol roka pred dňom uzavretia zmluvy o úvere.

### Štátny fond rozvoja bývania

- Pri komplexnej obnove bytovej budovy (tri a viac typov obnovy) môže žiadateľ získať zvýhodnený úver s 0-percentnou úrokovou sadzbou, ktorá je nemenná počas celého splácania úveru. Inak 0,5 až 2 percentá.
- Lehota splatnosti úveru je maximálne 20 rokov.

Zdroj: stavebné sporiteľne, banky, ŠFRB