

# Dobré bývanie

Obnova  
bytového  
domu

Piatok 21. februára 2020

mimoriadna komerčná príloha

## Ako finančovať opravu domu

Bytových domov, ktoré potrebujú rekonštrukciu, je stále veľa. Kde však na to zohnať peniaze? Využiť možno výhodné úvery aj niektoré podporné programy.

Obnova bytových domov predstavuje nielen zateplenie fasády a strechy, ale aj výmenu okien či dverí, vyregulovanie vykurovania a ďalšie opatrenia. Niektoré inštitúcie požadujú i splnenie určitej úspory energie. To sa do budúcnosti určite oplatí, preto netreba šetriť ani na náročnejších úpravách.

Možnosti financovania je viacero. Na opravu systémových porúch bytového domu môže prispieť ministerstvo dopravy a výstavby dotáciou až do výšky 50 percent oprávnených nákladov. Žiadaj ich môžete napríklad na opravy konštrukcie schodísk, lodžie, balkóny a atíky bytových domov, no na rekonštrukciu obvodového plášta domu len v prípade, ak to súvisí s poruchou lodžie. Na zateplenie fasády, strechy alebo iných časťí bytoviek sa táto dotácia neposkytuje.

Pri podávaní žiadosti treba v prvom rade zhodnotiť technický stav bytového domu a na

základe toho určiť priority a postupnosť prác. Žiadosti sa podávajú každý rok od 15. januára do 28. februára, takže ak to tento rok nestihnete, pripravte si podklady na budúci rok. Vlani objem poskytnutých dotácií medziročne stúpol takmer o 75 percent.

„V roku 2019 bolo ministerstvu predložených 48 žiadostí o poskytnutie dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu, ku ktorým bola poskytnutá dotácia v celkovej výške 2 529 500 eur, pričom sa podporila obnova 1 946 bytových jednotiek v bytových domoch,“ zhŕnula Karolína Ducká, hovorkyňa rezortu dopravy a výstavby. Ako dodala, najviac žiadostí – tridsať – prišlo z Košického kraja.

**Pokračovanie - s. 14**

Prílohu Dobré bývanie  
pripravil  
**Radovan Krčmárik**



ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

INZERCIA

**VÝTAHY ZEVA**  
výroba, rekonštrukcie, montáž

- postupná modernizácia starých výťahov, ktoré výsledkom je nový výťah
- opravy a generálne opravy starých výťahov
- výroba, dodávka a montáž nových výťahov
- výroba slovenských riadiacich sústav pre výťahy
- výroba slovenských elektrokomponentov pre výťahy
- firma s 20 ročnou tradíciou
- držiteľ certifikátu kvality ISO 9001

VÝTAHY ZEVA spol. s.r.o.  
Beckovská 38  
821 04 Bratislava 2  
tel.: +421 2 4820 8620  
fax: +421 2 4820 8623  
e-mail: [zeva@zeva.sk](mailto:zeva@zeva.sk)

[www.zeva.sk](http://www.zeva.sk)

XP200112/01

# Ako finančovať opravu domu

## Dokončenie - s. 13

Štátneho fondu rozvoja bývania aj v tomto roku ponúka úveru až do 100 percent obstarávacích nákladov. Bytový dom taký úver dostane na niektoré typy obnovy, medzi ktoré patrí napríklad výmena výťahu, vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov či zateplenie na ultranízkoenergetickú úroveň stavby.

Pre samostatné typy obnovy je úroková sadzba dve percentá a doba splatnosti najviac 20 rokov. Pri viacerých kombináciách, teda pri komplexnej obnove budovy, môže žiadateľ docieliť aj úrok nula percent. Dosiahnuť ultranízkoenergetickú úroveň bytových domov sa oplatí nielen z hľadiska výhodných podmienok úveru, ale aj pre dosiahnutie veľmi nízkych prevádzkových nákladov domu v najbližších rokoch.

Podľa generálneho riadiťa Štátneho fondu rozvoja bývania Juraja Kurňavku vyhoveli vlni 592 žiadateľom o úver na obnovu bytovej budovy v celkovej výške viac ako 154,7 miliónov eur,

**„Pri členení obnovy bytového domu na etapy vlastníci minú viac peňazí ako pri jednorazovom projekte.“**

na eur, čo oproti predošlému roku znamená nárast o viac ako 47 miliónov eur.

## Využitie stavebného sporenia

Novela zákona o stavebnom sporeni, ktorá vstúpila do účinnosti v januári minulého roka, financovanie bytových domov prostredníctvom stavebného sporenia nijako zvlášť nevplyvnilla.

„V prípade sporenia spoločenstiev vlastníkov bytov sa zmenila iba výška štátnej prémie, ktorá je 2,5 percenta

z ročných vkladov, maximálne 70 eur. Iné opatrenia novely nemali vplyv na financovanie obnovy bytových domov,“ vysvetlil Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne.

Štátnej prémii bytový dom získava podľa pravidla - jedna štátna prémia na každé štyri byty v dome. V uplynulom roku požiadalo o úver na obnovu celkom 267 bytových domov v celkovom objeme 42,5 milióna eur. V porovnaní s rokom 2018 zaznamenali v Prvej stavebnej sporiteľni len mierny pokles v objeme necelých päť percent.

V tomto roku pokračuje ešte aj program SlovSEFF III, vytvorený Európskou bankou pre obnovu a rozvoj (EBRD). Je určený na financovanie projektov udržateľnej energie a tieto finančie sa poskytujú zúčastneným finančným inštitúciám - slovenským bankám. Aktuálne je do toho zapojená VÚB a UniCredit Bank.

Okrem týchto štandardných úverov však SlovSEFF III môže poskytnúť bytovému domu návratný grant vo výške 10 percent z úveru pri 40-percentnej úspore energie. Keď obnova domu prekročí túto hranicu úspory, grant sa zvyší na 15 percent. Na jeho získanie treba však projekt, ktorý obsahuje aspoň dve z desiatich opatrení na zvýšenie energetickej účinnosti uvedených na internetovej stránke SlovSEFF III.

## Zvýhodnené úvery v bankách

Slovenské banky stále poskytujú historicky najvýhodnejšie úvery na bývanie, a to nielen súkromným osobám, ale aj bytovým domom. Niektoré banky pripravujú úvery so zníženou úrokovou sadzbou zo zdrojov Európskej únie.

„V roku 2019 sme poskytvali úvery z úverovej linky Rozvojovej banky Rady Európy so zníženou úrokovou sadzbou od 0,25 percenta ročne. Zvýhodnenie je garantované pre zmluvy podpísané do 31. marca 2020,“ pripomenula hovorkynia Slovenskej sporiteľne Marta Česnaková.

Ako spresnila, v uvedenej ponuke chce banka pokračovať aj v tomto roku a na príprave podmienok sa pracuje. VÚB banka poskytuje investičný úver pre

bytové domy s dobu splatnosti až 25 rokov, a to až do výšky 100 percent realizovanej investícii.

„Úverom je tiež možné refinancovať úver na obnovu bytového domu poskytnutý v inej banke alebo refundovať náklady vynaložené do šiestich mesiacov pred uzavretím zmluvy,“ priblížil Dominik Miša, PR manažér VÚB.

## Účinný postup

Obnovu bytového domu je efektívne spraviť komplexne a naráz, čiastkové riešenia nie sú výhodné ani technicky, ani finančne.

„Pri členení na etapy vlastníci minú viac peňazí ako pri jednorazovom projekte - preplatiť viacnásobné využívanie lešenia a techniky, úroky úverov sa im tiež zvýšia,“ varoval Jaroslav Varga, konateľ stavebnej firmy Izola Košice.

V súčasnosti sa pri zateplení bytoviek musia podľa zákona kvôli požiarnej bezpečnosti používať prvky z nehorľavej minerálnej vlny, takže mnoho domov si minerálnu vlnu vyberá ako tepelnouizolačný materiál na celú plochu zateplenia.

Asociácia výrobcov minerálnej vlny však upozorňuje, že na slovenskom trhu stavebných materiálov pribúdajú nové značky minerálnych izolácií, ktoré sú pre našich stavbárov neznáme, ich kvalita nie je preverená praxou a pri niektorých z nich kontrola Slovenskej obchodnej inspekcie zistila závažné nedostatky.

„Neznáme výrobky vykazujú značnú odchýlku v súčiniteľte tepelnej vodivosti, čo ich zaraduje o niekoľko tried kvality nižšie, ako deklarujú. Investori aj stavbári by preto mali dobré zvážiť, akú značku tepelnej izolácie využijú, aby predišli havarijným stavom svojich projektov,“ zdôraznil Vladimír Beňo, aplikačný manažér výrobcu minerálnych izolácií Knauf Insulation.

Podľa zákona musí žiadosť o úver odsúhlasiť minimálne dvojtretinová väčšina vlastníkov bytov v dome. Neocenitelné je mať na stavbe technický dozor, ktorý má s takými prárami skúsenosť, kontroluje dodržiavanie technologických predpisov a postupu prác a zodpovedá za



FOTO: PRVDA: PAVEL MAJERSKÝ / AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ