

EDITORIAL

Komunikační projekt JTDJ, jehož autorem je moje maličkost, vám již 14 let přináší aktuální zprávy a nové trendy z oblasti bytové správy a bydlení. Od jeho prvních kroků jsem jej koncipoval tak, aby se stal dlouhodobým zdrojem informací pro všechny, kterým není lhostejné, jak bydlí a kteří chtějí, aby jejich bydlení bylo ekonomické, bezpečné, pohodlné a dlouhodobé. Jak se tyto cíle daří naplňovat, nemohu posoudit já, ale vy, naši čtenáři a posluchači.

Vše kolem nás se vyvíjí a není tomu jinak ani s komunikačním projektem JTDJ. Za dobu své působnosti jsme oslovili desetitisíce bytových domů, kterým jsme předali značné množství odborných znalostí a informací z široké oblasti témat spjatých s bydlením. Mnohým z vás jsme podali pomocnou ruku a v mnoha případech jsme vám pomohli vyřešit problémy, které vás v bytových domech trápily. A právě poradit a nabídnout vhodné řešení ke zdárnému vyřešení problému, se dostává do popředí našeho zájmu a vývoje. Projekt se mění a rozšiřuje své nabízené aktivity!

První zásadní změna proběhla letos v průběhu měsíce února. Projekt se osamostatnil. Po zvážení jeho růstu, jsme se s bývalým majitelem dohodli, že pro všechny bude efektivnější, aby projekt nadále „šel“ svou vlastní cestou. Od letošního března jsem tedy nejen autorem a řešitelem projektu, ale také jeho majitelem. Rád říkám, že se projekt po čtrnácti letech vrátil ke svému autorovi. Tato změna vytváří nejen nový prostor rozvoje aktivit, ale také velmi zavazuje k tomu, aby tento krok byl krokem vpřed, nikoliv zpět. Za sebe mohu slíbit, že udělám vše pro to, abychom i v budoucnu byli i nadále studnicí informací v oblasti bydlení.

Druhá změna velmi úzce souvisí s tou první. Do budoucna chceme projekt orientovat nejen jako pasivní zdroj informací, ale také jako aktivní nástroj v rámci všech aktivit souvisejících s obnovou a správou bytových domů. Prostřednictvím odborníků a zkušených specialistů na poradenství, vám budeme i nadále pomáhat a případně také ovlivňovat státní aparát k našemu společnému cíli — k důstojnému a modernímu bydlení.

Třetí změna celkem pochopitelně souvisí s lidmi, kteří se na realizaci projektu podíleli a budou podílet. Chci poděkovat všem, se kterými jsem doposud spolupracoval, a kteří do projektu vtiskli kus sebe. Těm, kteří to se mnou vydrželi a na realizaci pokračují, velice děkuji.

V období letošního jara jsem, jak pevně věřím, sestavil tým, jenž představuje nejsilnější lidské seskupení, jaké doposud realizaci projektu zabezpečovalo. Jsem přesvědčen, že tuto změnu, v kladném slova smyslu, ucítíte i vy, naši čtenáři i aktivní posluchači a účastníci projektu JTDJ.

Přeji si, ať i v tomto čísle naleznete informace, které vás budou nejen inspirovat, ale také vám pomohou s plánovanými úpravami vašich domovů. Těším se na další setkání a spolupráci s vámi všemi.

Ing. Petr Němec
Ředitel projektu



OBSAH ČÍSLA

1/2013

Občanské sdružení Pro náš dům	3
40 miliard...	4
Panel 2013	6
Dotace Pro náš dům	8
Průkaz energetické náročnosti budovy	10
Co se skrývá pod pojmem inženýring	12
Zateplujeme půdu	15
Tepelné izolace v kontaktních zateplovacích systémech	16
Okna na všechny způsoby	18
Správný čas na výměnu radiátoru	20
Osvětlete váš domov pomocí LED osvětlení	22
Bezpečný dům opět v akci!	26
LED: atraktivní volba pro osvětlení domácností	28
Větší natočení trubkových kolektorů rozšiřuje uplatnění	30
AISECO: se vzduchem to umíme	33
Šetřete náklady za topení s vlastním komínem	34
Kaskádové kotelny	36
Internetová nástěnka	40

● PRO NÁŠ DŮM

Informační bulletin PRO NÁŠ DŮM 1/2013
vyšlo v Brně v červnu 2013
nákladem 20 000 ks
vychází 2x ročně / neprodejné

VYDAVATEL / REDAKCE:
Ing. Petr Němec
Šumavská 35, 602 00 Brno, Česká republika,
IČ: 163 33 179
e-mail: redakce@pronasdum.cz,
tel.: 541 532 540, www.pronasdum.cz

ŠÉFREDAKTOR: Ing. Petr Němec
petr.nemec@pronasdum.cz

VEDOUcí VYDÁNÍ: Mgr. Pavla Šuránová
pavla.suranova@pronasdum.cz

TISK: Severotisk s. r. o., Ústí nad Labem

GRAFICKÉ ZPRACOVÁNÍ A SAZBA:
MgA. Jan Pohořelický

Foto na obálce:
© Sn0wball1 | Imagio.cz | Dreamstime.com

Redakce nezodpovídá za obsah inzerce.
Přetiskování článků a fotografií bez písemného
souhlasu vydavatelství je zakázáno.

Registrace MK ČR E21268
ISSN 1805-983X
© Ing. Petr Němec 2013



OKOLO BYTU

fórum pro bytová družstva a SVJ

www.okolobytu.cz

Bytová družstva a SVJ mohou mít mnoho společného. Stačí, pokud je čeká rekonstrukce domu, nefungují vztahy mezi sousedy či se musí řešit některý z dalších mnoha problémů, které každodenní život v bytovém domě přináší.

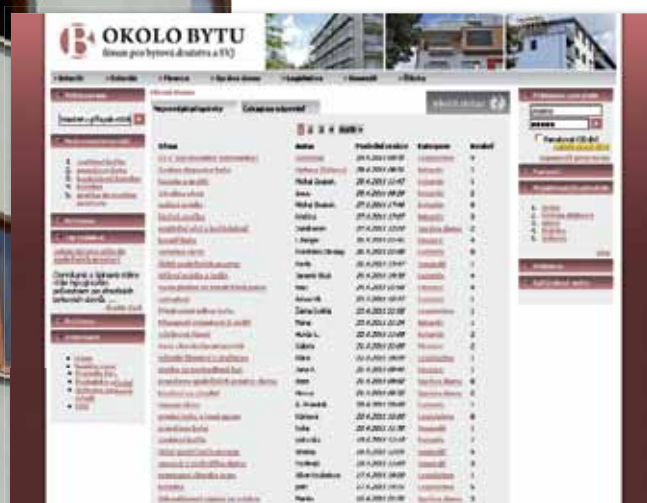
Pro zjednodušení vzájemné komunikace a předávání praktických poznatků a zkušeností jsme pro vás vytvořili **nový diskusní portál Okolo bytu**.

- Přidejte se se svým tématem nebo dotazy
- Požádejte o odbornou radu specialisty z oboru
- Sdílejte své znalosti a zkušenosti s ostatními

O čem právě nejvíce diskutujete?

- Pračka do malého prostoru ➤
- Jak řešit vytápění ➤
- Pronajímáme byt ➤
- Zasklení lodžie ➤

www.okolobytu.cz



Občanské sdružení PRO NÁŠ DŮM

Sdružování patří mezi jednu z nejstarších a nejzákladnějších aktivit lidstva, neboť je pro nás přirozené setkávání s lidmi, se kterými chceme sdílet ať už stejné či rozdílné názory, obohacovat se o nové myšlenky a nápady, případně hájit společné zájmy a hodnoty. Principiálně se lidé sdružují proto, aby dosáhli svých cílů. Občanské sdružení Pro náš dům svým úsilím nabízí východisko pro společné řešení problémů v oblasti bydlení.

Ať už potřebujete na schůzi bytové správy prosadit změny týkající se např. komplexní revitalizace či dílčí opravy vašeho domu, je zřejmé, že k tomu budete potřebovat dostatek odborných a přesvědčujících informací z dané oblasti, o které opřete své argumenty, a prosadíte své záměry.

Občanské sdružení Pro náš dům je vaším silným spojencem, jenž vám tyto informace poskytne v přehledné a lehce stravitelné formě. Usnadníme vám zorientovat se nejen v legislativě, možnostech financování, ale i v dalších mezioborových tématech souvisejících s bytovou problematikou. Zprostředkujeme vám odborná školení a vzdělávací semináře v oblasti bytové správy a pomůžeme vám

tak zajistit ekonomické, bezpečné, kvalitní a moderní bydlení za rozumnou cenu.

Je pravda, že v současné době můžeme nalézt sdružení či svazy s obdobnou náplní a cíli. Máme však obavy, že mnohé z nich tyto vize nezaplní tak, jak by bylo potřeba. Občanské sdružení Pro náš dům vytváří jasnou a průhlednou platformu, která přesně definuje to, co nabízí, zabezpečuje a realizuje. Naši předností je aktivní přístup ke členské základně. Nečekáme, až přijdete s požadavkem, ale aktivně s vámi průběžně komunikujeme, zajímáme se o vaše potřeby a problémy, které s vámi konzultujeme a radíme vám, jak je zdárně vyřešit. Nabízíme vám cenné rady a současně upozorňujeme na

novinky a změny v legislativě, v oblasti technologií a materiálů, zdrojů tepla a energií a dalších oblastí souvisejících se správou a údržbou domů.

Být členem se vyplatí

Přidružené členství vám nabízí řadu významných slev u poskytovatelů zboží a služeb, a také výhodné ceny na služby o. s. Pro náš dům.

Sdružení Pro náš dům vám nabízí pomocnou ruku a hájí vaše zájmy. Být ve spojení s lidmi, kteří sledují stejné cíle a sdílí společné zájmy, je pro vás výhodné. Staňte se proto členy občanského sdružení Pro náš dům, neboť náš společný hlas bude mít větší váhu než hlas jednotlivce.

Nabízíme informační a poradenské služby v oblastech:

- » revitalizace
- » správy a údržby bytových fondů
- » zdroje tepla a teplé vody a energetiky
- » legislativy týkající se bydlení

Dále nabízíme:

- » zajištění předrealizačních příprav
- » termovizní měření jakéhokoli objektu, které odhalí tepelné ztráty a pomůže vám ušetřit
- » vystavení průkazu energetické náročnosti budov
- » odborná školení v oblasti legislativy, energetiky a mezilidských vztahů
- » internetovou nástěnkou pro usnadnění komunikace ve vašem domě
- » Dotace Pro náš dům
- » a mnoho dalšího souvisejícího s tématy bytové a domovní správy

Roční členský příspěvek přidruženého člena činí 1.000,- Kč + 50,- Kč/b.j. na rok.

Příklady ročních cen za bytový dům

Dům 24 b. j.	2.200,- Kč
Dům 36 b. j.	2.800,- Kč
Dům 72 b. j.	4.600,- Kč

Autor: Pavla Šuráňová
Foto: Pro náš dům, o. s.

www.ospronasdum.cz



40 MILIARD...

...to už je docela slušná suma peněz. Když si k tomu ještě představíte, že takové peníze byly investovány do oprav bytových domů, pak výsledkem je více než 10,5 tis. opravených budov a v nich několik set tisíc spokojených družstevníků či vlastníků. Číslo uvedené v titulku tohoto článku není zvoleno nikterak náhodně. Přesně tolik úvěrových prostředků totiž do současné doby poskytla ČSOB svým klientům z řad bytových družstev a společenství vlastníků jednotek (SVJ) právě na opravy a rekonstrukce jejich nemovitostí.

Na to, jak se zájem vlastníků domů o jejich revitalizaci projevil v potřebě čerpání úvěrových zdrojů, jsme se zeptali Ing. Ladislava Kouckého, manažera ČSOB pro bytová družstva a SVJ.

Pokud bychom měli zhodnotit, jak bytová družstva a SVJ v uplynulých letech přistupovala k péči o svůj bytový fond, pak lze konstatovat, že oproti stavu před deseti lety je zájem o opravy, rekonstrukce a modernizace jejich bytových domů daleko vyšší. Zatímco v letech 2000–2010 poskytla ČSOB bytovým družstvům a SVJ úvěry v objemu necelých 30 miliard korun, pak jen za roky 2011 a 2012 tito klienti vyčerpali dalších více než 10 miliard korun. To, že více než třetinu všech dosud poskytnutých úvěrů na tyto účely čerpala bytová družstva a SVJ právě u ČSOB, nás na jednu stranu těší, na stranu druhou nám to potvrzuje skutečnost, že se ČSOB dlouhodobě daří udržovat parametry těchto úvěrů na konkurenceschopné úrovni, a proto

jsou i atraktivní pro většinu družstev a SVJ v České republice.

Jak hodnotíte poptávku po úvěrech na opravy a rekonstrukce bytových domů v minulých dvou letech a jaká očekávání máte do roku letošního?

Je pravdou, že v roce 2012 se tempo oprav bytových domů oproti roku předchozímu mírně zpomalilo. Důvody byly dva. Řada bytových družstev a SVJ se rozhodla investovat v roce 2011 a vyhnout se tak prodražení investice o 4% spojené s očekávaným zvýšením DPH v roce následujícím. Druhým důvodem byla existence podpory státu, realizovaná formou dotací z programu Panel. Oproti tomu rok 2012 byl prvním rokem za posledních deset let, kdy stát takové investice nikterak nepodpořil. Dle odhadu ČSOB se to projevilo mj. ve snížení zájmu o čerpání úvěrů na tyto účely přibližně o pětinu předchozího stavu. I tak však peněžní ústavy v loňském roce poskytly bytovým družstvům a SVJ přibližně 13 až 15

miliard nových úvěrů. V letošním roce je ale situace trochu jiná. Nejenže stát začíná podporovat opravy a rekonstrukce bytových domů formou úrokově zvýhodněných úvěrů, ale zejména banky letos nabízejí úvěry za opravdu výborné cenové podmínky. Úrokové sazby z komerčních úvěrů se pohybují hluboce pod 4%, a jsou tak jen o něco vyšší než úroky u státem nabízených zvýhodněných úvěrů. Navíc na státem nabízené nízkouročené úvěry je v letošním roce vyčleněna jen velmi omezená částka, a tudíž většina zájemců se bude muset obrátit se svou žádostí o úvěr opět na banky. Z tohoto pohledu očekáváme, že zájem družstev a SVJ o čerpání bankovních úvěrů bude v letošním roce obdobný jako loni.

Nebojíte se konkurence v podobě úrokově zvýhodněných úvěrů, nabízených v tomto roce Státním fondem rozvoje bydlení?

Musím přiznat, že úroková sazba u státem úrokově zvýhodněných úvěrů se sice pohybuje mírně



pod úroveň, kterou dnes nabízí většina komerčních peněžních ústavů, ale na tyto zvýhodněné úvěry je letos vyčleněno jen minimum zdrojů. Podle odhadů ČSOB jsou státem podporované úvěry letos schopné uspokojit maximálně jednu patnáctinu požadavků bytových družstev a SVJ. Toto tvrzení opírám o následující skutečnosti. Jediným zatím fungujícím programem, který nabízí úrokově zvýhodněné úvěry, je program Panel 2013+. První dohodnutá částka ve výši 210 mil. Kč bylo de facto během jednoho měsíce od zahájení příjmu žádostí vyčerpána. Je otázkou, zda se SFRB podaří získat dalších avizovaných 500 milionů korun zdrojů na jeho pokračování v roce 2013. Druhým, teprve připravovaným programem, je program JESSICA. Ten sice nabízí 600 milionů korun na zvýhodněné úvěry, ale žádosti bude možné podávat nejdříve na podzim tohoto roku. Program JESSICA je navíc zatím omezen pouze na 41 měst se schváleným Integrovaným plánem rozvoje měst, a protože se bude jednat o úvěry z prostředků Evropské unie, budou od žadatelů vyžadovány velmi vysoké nároky na administrativu. Ze zkušeností ČSOB s uplatňováním obdobného programu (IPRM) vyplývá, že téměř žádné SVJ není schopno bez

pomocí nějaké poradenské či konzultační firmy připravit podklady pro takovou žádost. Navíc tyto úvěry, na rozdíl od úvěru bankovních, budou znamenat i zvýšenou administrativu pro žadatele po celou dobu jejich splácení. To je jeden z důvodů, proč očekáváme, že řada SVJ nebude ochotna kvůli o procento nižší úrokové sazbě podstupovat nutnost zvýšeného dokladování a raději zvolí jednodušší úvěr bankovní. Navíc ani jeden z těchto programů neumožňuje žadateli pokrýt úvěrem celé náklady investice, resp. tyto úvěry je možné získat jen na určité procento, programem uznatelných investičních nákladů. Pokud někomu v tomto výčtu aktuálních podpor chybí zmínka o programu Nová zelená úsporám, vyhlášeném na období 2013–2020, pak zástupce bytových družstev a SVJ zklamou. Podle posledních informací se minimálně do roku 2015 nepočítá s tím, že by dotace z tohoto programu byly určeny na revitalizaci bytových domů.

Připravila ČSOB na letošní rok nějaké zvýhodnění, které by podpořilo zájem bytových družstev a SVJ o čerpání úvěrů?

Stejně jako každý rok se i v roce letošním snažíme podmínky poskytování úvěrů něčím zatraktivnit.

To, že ČSOB nabízí až dvacetiletou splatnost úvěrů a současně nepožaduje u SVJ žádné zajištění úvěru (u BD pouze formou biankosměnky), se stalo v posledních letech již standardem. Letos však banka přichází i s další výhodou, která by měla zajímat zejména ty klienty, kteří se rozhodují, zda s investicí začít právě letos a financovat ji s použitím úvěru. ČSOB nejen že nepožaduje žádné zapojení vlastních zdrojů do financování investice, ale navíc u ní za schválení a poskytnutí úvěru nezaplátíte žádný poplatek. ČSOB garantuje, že u všech úvěrů pro bytová družstva a SVJ, u kterých dojde k podpisu úvěrové smlouvy v období od 1. dubna až do konce tohoto roku, nebude účtován žádný poplatek za posouzení žádosti o úvěr a jeho poskytnutí. Tato nabídka se týká nejen úvěrů účelově určených na opravy a rekonstrukce bytových domů ve vlastnictví bytových družstev a SVJ, ale vztahuje se i na případy, kdy tito klienti použijí úvěr od ČSOB na refinancování svého úvěru u jiného peněžního ústavu.

Děkujeme za rozhovor.

Autor: Redakce PND

Podpora rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů

PANEL 2013+

Úspěšný program na opravy a modernizace panelových a nepanelových domů fungoval od roku 2001. Program byl postaven na bázi úrokových dotací k bankovním úrokům. Podle rozsahu oprav tak SFRB pomohl zpřístupnit bankovní úvěry v celkové výši 54 miliard Kč. K těmto úvěrům byly SFRB uzavřeny smlouvy na výplatu úrokových dotací v celkovém objemu 13,66 miliard Kč. Aktivních smluv bylo na konci února 2013 na 9 400. V rámci strategie přechodu od dotačních k úvěrovým titulům byl tento program v roce 2011 ukončen a nahrazen novým programem Panel 2013+, který místo slevy k bankovním úvěrům představuje zvýhodněné nízkouročené úvěry poskytované přímo SFRB.

SFRB vyčlenil na start programu v roce 2013 a také pro ověření zájmu vlastníků bytového fondu o nedotační formu podpory 210 milionů Kč. Zájem a poptávka žadatelů ještě před otevřením příjmu žádostí značně převyšovala startovní alokaci. Proto je SFRB připraven v průběhu roku 2013 navýšit celkový objem až na 1 miliardu Kč ročně.

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., kterým se řídí podmínky pro poskytování zvýhodněných úvěrů na opravy a modernizace bytových domů bez rozdílu technologie výstavby, nabylo účinnosti 11. ledna 2013. Od tohoto data Fond také přijímá žádosti o úvěry. Žádost mohou podávat vlastníci bytového fondu bez rozdílu vlastnictví, tedy jak právnické, tak fyzické osoby, města a obce, družstva a SVJ.

Nízkouročené úvěry bude poskytovat přímo SFRB. Úroková sazba bude odvozena od výše Evropské referenční sazby, která je aktuálně 0,88% p.a. Konečný úrok je stanoven podle zvolené délky splatnosti, s dodržáním podmínky de minimis. Splatnost lze nastavit až na 30 let. Úrok bude fixován po celou dobu splácení. Úvěr může být až 90% rozhodných výdajů. Žádost musí být podána před zahájením prací a podmínkami nařízení vlády je příjemce podpory vázán po dobu 5 let, tedy minimálně po tuto dobu musí dům sloužit k bydlení. U programu se předpokládá běžné zajištění, nejčastěji formou ručitelského závazku.

Program naplňuje vládní Koncepti bydlení zachováním státní

investiční podpory revitalizace bytového fondu jako investici do budoucnosti, která zároveň nebude závislá na státním rozpočtu. Pro žadatele bude program minimálně stejně výhodný jako dříve poskytovaná dotace k úrokům. Příjemce podpory totiž získá úvěr za nižší úrok, než je v současnosti dostupný na trhu a navíc fixovaný po celou dobu splácení.

Základní podmínkou přiznání

této podpory je především komplexnost úprav bytového fondu – ucelený pohled si lze udělat z Přílohy č. 1 nařízení vlády č. 468/2012 Sb., kde v částech A, B, C a D je taxativně vymezeno, co musí zájemce o úvěr splňovat.

Obecně lze žádat o úvěr na opravy a modernizace vyjmenované v části A, a to buď samostatně, nebo souběžně s dalšími opravami podle částí

PODMÍNKY PROGRAMU PANEL 2013+

Program je určen pro všechny vlastníky bytových domů, bez rozdílu technologie výstavby (panelové, cihlové).

Program mohou využít družstva, společenství vlastníků, fyzické a právnické osoby, stejně jako města či obce, jež mají ve vlastnictví bytový dům.

- Úrok – již od Referenční sazby Evropské komise, která je od března 2013 0,88% p.a.
- Fixace úroku po celou dobu splatnosti, kterou lze nastavit až na dobu 30 let.
- Zajištění – standardní, formou ručitelského závazku a další formy jistění podle výše úvěru.

ÚROKOVÉ BONUSY PRO PROGRAM PANEL 2013+

SFRB ve snaze motivovat vlastníky k opravám a modernizacím bytových domů a s ohledem na zajištění rychlejší návratnosti poskytnutých úvěrů, přistoupil k diferencování úrokových sazeb. Cílem je zajistit optimální návratnost finančních prostředků, jak z pohledu možných zdrojů financování, objemu oprav, tak i z pohledu možnosti splácení žadatelů. Platí, že podle nařízení vlády 468/2012 Sb., budou úvěry poskytovány již od výše Evropské referenční sazby.

doba splatnosti úvěru	výše úroku s fixací na celou dobu splácení
do 10 let	referenční sazba Evropské unie
10 - 20 let	referenční sazba Evropské unie + 1 % p.a.
20 - 30 let	referenční sazba Evropské unie + 2 % p.a.

B, C a D. Pokud opravy a modernizace uvedené v části A bytový dům nevyžaduje nebo již byly realizovány, lze žádat o úvěr samostatně na jednotlivé opravy a modernizace podle částí B, C, D.

Část A

1. Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby.
2. Sanace statických poruch nosné konstrukce.
3. Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště.
4. Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí.
5. Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště.
6. Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály.
7. Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.
8. Vyregulování otopné soupravy.
9. Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu.

FINANČNÍ NÁSTROJ JESSICA

Státní fond rozvoje bydlení na základě požadavků v cílové skupině potenciálních příjemců státní podpory bydlení usiloval o využití i jiných než státních prostředků, dlouhodobě nedostačujících. Jeden směr představuje využití finančních prostředků z nástroje JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), které se podařilo dojednat. Tento finanční nástroj z Evropských strukturálních fondů bude poprvé prostřednictvím SFRB využit pro oblasti bydlení a jeho cílem je podporovat udržitelný rozvoj regionů formou investic.

Z tohoto zdroje budou poskytovány nízkouročené úvěry na rekonstrukce a modernizace bytových domů, připravena je fáze pilotního projektu, pro nějž je připraveno 600 milionů Kč. Z této částky je také vyčleněno 50 milionů Kč pro města a neziskové organizace na vznik sociálního bydlení. Pro zajištění tohoto programu SFRB založil Holdingový fond, jehož prostřednictvím bude

moci evropské finanční prostředky zpřístupnit obcím. Pilotní alokace je určena pro města s Integrovanými plány rozvoje měst (www.iprm.cz). V dalším programovacím období však počítáme s tím, že program nebude územně vymezen a bude tedy široce dostupný.

Zaměření programu bude podobné jako u programu Panel 2013+, bude se tedy jednat o nízkouročené úvěry na rekonstrukce a modernizace, s úrokem již od 1% p.a., fixovaným po celou dobu splatnosti, kterou bude možné nastavit také až na dobu 30 let. Finanční nástroj JESSICA bude možné využít na modernizace a rekonstrukce, není však podmíněn komplexností úprav a vlastník bytového domu může úvěr využít na opravy podle svých aktuálních potřeb.

Obce a neziskové organizace mohou využít prostředky z tohoto finančního nástroje k vybudování sociálního bydlení či k rekonstrukci stávajících budov za zvýhodněných podmínek – v pilotní části je na tyto účely přímo vyhrazeno 50 mil. Kč., a pokud bude ze strany měst a obcí zájem o tuto formu podpory, je Fond připraven pro další období částku vymezenou pro tyto účely navýšit.

V souladu s podmínkami programu JESSICA nyní SFRB podle zákona o veřejných zakázkách vybere Fond rozvoje měst, který bude zajišťovat kompletní administraci a poskytování úvěrů. Ještě do konce roku 2013 by měl být program otevřen pro příjem žádostí.

Nespornou výhodou FN JESSICA je také to, že se podařilo, s Evropskou unií vyjednat notifikaci v rámci poskytování veřejné podpory, a proto příjemci nebudou limitováni podmínkou výše veřejné podpory, tzv. de minimis.

DESET ZÁSAD FN JESSICA

1. Podpořit modernizaci a rekonstrukci bytových domů v ČR ze zdrojů EU.
2. Rozdělit přidělených 609 mil. Kč do konce roku 2015.
3. Záruka zkušenosti s poskytováním podpory formou nízkouročených úvěrů.

4. Plná odpovědnost Správce FRM za návratnost prostředků státu.
5. Preference kratších dob splatnosti, tj. více úvěrů, více podpor, více podpořených projektů.
6. Jasná pravidla, pevná úroková míra po celou dobu splácení.
7. Standardní podmínky, běžné na trhu na bydlení (pravidla, dokumentace, zajištění, administrace).
8. Návratnost prostředků, které budou opět využity na podporu bydlení.
9. Pilotně 50 mil. Kč na sociální bydlení.
10. Program je podporován EU a je notifikován.

Podrobné podmínky úvěru z FN JESSICA

Pro modernizace a rekonstrukce	Pro sociální bydlení
do 10 let – 1%	do 10 let – 1%
10 - 20 let – 2%	10 - 20 let – 1,5%
20 - 30 let – 3%	20 - 30 let – 2%

Stěžejní charakteristiky úvěru z FN JESSICA

- Fixace úroků po celou dobu splácení,
- délka splatnosti úvěru až 30 let,
- možnost odkladu splátek jistiny až 2 roky bez poplatků,
- úrok placen od počátku poskytnutí úvěru,
- jistina spolu s úrokem splatná měsíčně,
- spolufinancování 25%,
- účelový úvěr použitelný jen na krytí způsobilých výdajů,
- podle absorpční kapacity stanovena výše úvěrového limitu na jeden projekt – předpoklad od 1 mil. Kč do 50 mil. Kč (max. 120 mil. Kč na jednoho příjemce),
- průměrná výše úvěru podle průzkumu trhu se předpokládá 6,6 mil. Kč.

Více informací o činnosti fondu, včetně kalkulačky pro spočítání úvěru naleznete na stránkách www.sfrb.cz

DOTACE PRO NÁŠ DŮM

– jistota efektivního použití vašich finančních prostředků

Díky dotačním titulům, zejména Panelu a Zelené úsporám, se povedlo v oblasti revitalizace bytových domů mnohé. Panelová sídliště měst projasnily pastelové barvy zateplených fasád, byla vyměněna většina oken a balkonových dveří, opraveny balkóny a lodžie. U mnohých domů nejde ani poznat, zda se jedná o novou výstavbu, či kvalitně opravený původní panelák. Přes všechnu práci, která byla dosud majiteli domů vykonána, zůstává před námi obrovský kus práce na opravách bytového fondu. Otázkou zůstává, s čím nám pomůže stát?

Stručně řečeno takřka s ničím. Povinnosti majitele domu se naopak rozrostly o celou řadu dalších činností vyplývajících ze současných či připravovaných zákonných norem navazujících na Směrnice EU. Jako první vstoupil v platnost Zákon o hospodaření energií 318/2012 účinný od 1. ledna 2013. Ten mj. vyžaduje tzv. Průkaz energetické náročnosti budov.

Dále se jedná o rizika spojená s provozem výtahu v bytovém domě. Prakticky všechny výtahy instalované do roku 1999 (a mnohé vyrobené po tomto roce) neodpovídají současným platným bezpečnostním podmínkám, a proto budou muset být vyměněny. Přitom veškerá odpovědnost za případné škody na majetku, zdraví či životě jde na vrub majitele domu, tj. vedení BD či SVJ. A tak bychom mohli pokračovat ohledně elektrických rozvodů, bytových jader, atd....

Možnosti státních dotačních programů

Z hlediska financování se stát chová jako pověstný strýček Skrblík. Pravda, existují podpůrné programy, které uvádíme zde:

Program Nový Panel 2013+

Byl otevřen Státním fondem pro rozvoj bydlení k 11. lednu 2013. Podpora je poskytována formou úrokové zvýhodněných úvěrů:

- Splatnost do 10 let – úroková sazba 0,88 %
- Splatnost do 20 let – úroková sazba 1,88 %
- Splatnost do 30 let – úroková sazba 2,88 %

Celkový objem 210 mil. Kč byl vyčerpán během měsíce února tohoto roku. Konkrétně to znamenalo poskytnutí úvěrů na pouhých cca 50–60 bytových domů v celé ČR.

Program Zelená úsporám

Pro rok 2013 se počítá s podporou rodinným domům ve výši 1,4 mld. Kč z výnosů prodeje emisních povolenek. Jejich cena ovšem klesla z původních 15 euro až na 2,63 euro/ks povolenky, proto bude zřejmě celkový objem finančních prostředků nižší.

Pro rok 2014 se počítá s podporou veřejných budov. Z toho vyplývá, že nejbližší podpora bytových domů z tohoto programu může být v roce 2015.

Program Jessica

Jedná se o tzv. „evropské peníze“, které jsou určeny na zvýhodněné úvěry pro regeneraci bytových domů v celkovém objemu 600 mil. Kč. Využití je může celkem 41 měst v ČR, které realizují tzv. Integrované plány rozvoje měst na zlepšení situace v deprivovaných městských zónách. Dosud nebyl vybrán finanční instituce, která bude administrovat dotaci. Dá se tedy očekávat zahájení programu nejdříve na podzim 2013. Podpora bude realizována opět prostřednictvím zvýhodněných úvěrů do úrovně 75 % investičních prostředků.

Jak je vidět z předcházejících řádků, na podporu oprav bytových domů nelze v letošním roce získat prakticky žádné dotace. Výhled na roky příští není o mnoho lepší. Z těchto všech důvodů se občanské sdružení Pro náš dům, jako řešitel komunikačního projektu Jak to dělají jinde, rozhodlo spojit s partnery projektu a vytvořit první soukromou dotaci založenou na komerční bázi. Jedná se o Dotaci pro náš dům.

Dotace je založena na rozhodnutí partnerů projektu JTDJ poskytnout část (1–5 % dle druhu

DOTACE PRO NÁŠ DŮM:

- Je určena pro všechny domy určené převážně pro bydlení na území ČR.
- Je určena všem majitelům, bude zaslána na účet fondu oprav majitele
- Cílem je komplexní revitalizace, zlepšení kvality bydlení, snížení energetické, a tím i ekonomické náročnosti bydlení.
- Dále pak použití kvalitních materiálů, stavebních systémů a technologií od zavedených spolehlivých a certifikovaných dodavatelů a realizátorů staveb.

materiálu) ze standardní ceny výrobků, jako podporu pro dosažení komplexní revitalizace. Zde je důležité říct, že se nejedná o marketingový tah známý z hypermarketů. Žádné zdražení, po kterém následuje „bombastická“ sleva, nýbrž uvolnění části rizikové složky ceny výrobku při zachování standardní obchodní přírážky.

Co je tedy potřeba udělat pro získání Dotace?

1. Nechat si posoudit aktuální stav bytového domu, zpracovat výkaz výměr a návrh stavebních opatření pro dosažení co nejvyšší komplexnosti oprav. Posouzení vás vyjde na cca 10tis. Kč. Tento první krok je třeba udělat vždy!

Současně platí, že čím podrobnější posouzení, tím nižší riziko případných nečekaných závad do budoucna.

2. Rozhodnutí majitele nemovitosti o rozsahu oprav.
3. Podat žádost o Dotaci prostřednictvím www.dotacepronasdum.cz.
4. Následuje přidělení průvodce Dotací a sdělení předběžné výše dotace.
5. Klasické výběrové řízení dodavatele stavby.
6. Vlastní realizace (kontrola ze strany organizátora Dotace PND)
7. Ukončení stavby
8. Kontrola dodržení podmínek Dotace.
9. Označení domu tabulkou Financováno pomocí Dotace PND.
10. Výplata peněžních prostředků na účet majitele.

Příklad možné výše Dotace

- » Počítaný objem oprav bude ve výši cca 3 mil. Kč a může se týkat např. výměny oken, zateplení, opravy balkonů atp.
- » Dotace od partnerů by byla ve výši 20–30 tis. Kč
- » Na opravy budete čerpat úvěry u ČSOB. Z poskytnutého úvěru se vám tak vrátí 1 %, tj. 30 tis. Kč (POZOR, tato možnost platí pouze pro členy občanského sdružení Pro náš dům!)
- » Reálná výše Dotace je tedy 50–60 tis. Kč. Z těchto peněz lze zaplatit např. přípravné a projekční práce nebo nezávislý stavební dozor.
- » Pokud by došlo k výměně výtahu, lze získat dalších 20–30 tis. Kč.

Dotace vám dává jistotu

Je zřejmé, že Dotace Pro náš dům se svojí výší nemůže rovnat Zelené úsporám z dob největšího rozdávání peněz ze státního rozpočtu. Na druhou stranu, každý, kdo o Dotaci požádá, získá nejen finanční prostředky, ale hlavně jistotu, že použité materiály, stavební systémy a technologické postupy odpovídají svojí kvalitou českým normám a jsou na ně drženy nadstandardní záruky. To je velmi důležité, neboť v současné době tlaku na co nejnížší cenu, jsou do ČR dováženy stavební materiály, které normy nespĺňují a mnohdy ani neobsahují uváděné složky. Takovýchto materiálů (převážně z Číny) je na českém trhu asi 30–50 % (zdroj: Dektrade, Mf Dnes 6. 5. 2013).

Žádost o dotaci můžete odeslat e-mailem na adresu vladislav.hrdlicka@pronasdum.cz nebo písemně na adresu:

Ing. Vladislav Hrdlička
Pro náš dům, o. s.
Šumavská 35A
602 00 Brno



PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

- vše, co o něm potřebujete vědět

Vzhledem k tomu, že od 1. ledna letošního roku nabyl účinnosti zákon číslo 318/2012 Sb., kterým se mění zákon číslo 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, rádi bychom vás informovali o změnách, které tato právní úprava přináší. Zmíněná novela se dotkne jak majitelů domů a bytů, tak i společenství vlastníků jednotek, bytových družstev a orgánů veřejné správy, proto vám přinášíme přehledný popis informací souvisejících s průkazem energetické náročnosti budovy.

K čemu slouží?

Průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen „průkaz“) by měl vlastníkovni nemovitosti (bytu nebo domu) ukázat, do jaké míry je jeho nemovitost energeticky šetrná, tedy jak zatěžuje životní prostředí. Průkaz sleduje především ty energie, které se vynakládají na vytápění, ohřev vody, chlazení, větrání a osvětlení.

Smyslem nové právní úpravy je do budoucna vytvářet takové podmínky při nakládání s energiemi, aby se jejich potřeby blížily nule, to znamená, aby budovy byly energeticky soběstačné a čerpaly především z obnovitelných zdrojů. Zákodníci také předpokládají, že budoucí kupci nemovitostí se budou rozhodovat nejen podle lokality a ceny, ale také podle toho, kolik je bude stát samotný provoz domu, resp. bytu nebo komerčních prostor.

Naše právní úprava vychází z Evropské směrnice, která má za cíl snížit spotřebu energií a emisí CO₂, a přispět tak k ochraně životního prostředí, protože budovy jsou energetickou zátěží ve více jak 40% z celkové evropské spotřeby.

Co je jeho obsahem?

Často dochází k záměně pojmů průkaz a energetický štítek. Toto jsou dva odlišné dokumenty. Průkaz totiž

sleduje energetické vlastnosti celé budovy, zatímco energetický štítek je uveden na výrobku, který souvisí se spotřebou energie (např. kotel na vytápění). Záměna je ale zcela logická, protože samotný průkaz je tvořený de facto štítkem (jak jej známe z ledniček a praček) a protokolem k průkazu. Průkaz je tedy dokument, ve kterém je uvedené, do jaké třídy z hlediska energetické náročnosti budova spadá. Tříd existuje sedm, označují se písmeny, a to následovně:

- » A – mimořádně úsporná budova
- » B – úsporná budova
- » C – vyhovující budova
- » D – nevyhovující budova
- » E – nevhodná budova
- » F – velmi nevhodná budova
- » G – mimořádně nevhodná budova

V protokolu k průkazu pak jeho zpracovatel uvádí, proč budovu do konkrétní třídy zařadil, tedy jaká je energetická náročnost jednotlivých zdrojů (vytápění, klimatizace, osvětlení, teplá voda atd.) a navrhuje řešení, která by měla přispět k energetickým úsporám.

Kdo ho musí mít?

Pořízení průkazu není žádnou novinkou. Už od 1. ledna 2009 ho musí mít každá nová budova nebo budova, která prošla rekonstrukcí (což znamená, že buď došlo ke změně

vytápění budovy, nebo bylo rekonstruováno více jak 25% z celkové plochy její obálky) a má podlahovou plochu větší jak 1 000 m². Pokud už budova takový průkaz má, platí jí 10 let od vydání. Od letošního ledna pak průkaz musí mít všechny takové budovy bez ohledu na podlahovou plochu. Bez toho nebude vlastníkovni vystaveno kolaudační rozhodnutí.

Průkaz musí také vlastníkovni nebo společenství vlastníků vyhotovit v případě, že chce celou budovu prodat nebo ji celou pronajmout. Výjimkou jsou pouze budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší jak 50 m², kulturní památky, budovy nacházející se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, budovy sloužící k náboženským účelům, budovy pro rodinnou rekreaci, a budovy využívané pro výrobní, průmyslové nebo zemědělské účely s roční spotřebou energie do 700 GJ. Při pronájmu tzv. ucelené části budovy (což je např. bytová jednotka nebo kancelář), platí povinnost pořádit průkaz až od 1. ledna 2016.

Od 1. července letošního roku musí mít průkaz budovy, které jsou užívány orgánem veřejné moci (to znamená, že tento orgán může být v budově i jenom v nájmu) a mají celkovou energeticky vztažnou plochu větší jak 500 m², od 1. července roku 2015 pak i budovy s plochou větší jak 250 m². Za celkovou energeticky vztažnou plochu se přitom podle