

I takto může váš dům vypadat po rekonstrukci

Výhodné úvěry pro bytová družstva a SVJ



Víme, co váš dům potřebuje

ČSOB Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Minulá léta jednoznačně prokázala, že proces revitalizace bytových domů, zaměřený zejména na snižování jejich energetické náročnosti a zkvalitnění podmínek bydlení, je vhodné pojmout komplexně. Současně se potvrdilo, že financování takové investice formou úvěru je daleko efektivnější než pouhé provádění částečných oprav cestou postupného spoření. To je důvod, proč bychom vám, zástupcům bytových družstev (BD) a společenství vlastníků (SVJ), formou této brožurky rádi poradili, jak snadno a jednoduše je možné získat finanční prostředky na opravy a rekonstrukce vašich domů. V úvěrech od ČSOB jsou promítnuty naše dlouholeté zkušenosti.

ČSOB je z pohledu vedení platebního styku mateřskou bankou pro více než třetinu všech BD a SVJ v ČR a současně i neaktivnější bankou v oblasti poskytování úvěrů na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů.

Více než 17 000 uzavřených úvěrových smluv v celkovém objemu dosahujícím 70 miliard korun jednoznačně prokazuje, že parametry úvěrů jsou nastaveny správně a podmínky úvěrování jsou atraktivní a přijatelné pro značnou část BD a SVJ v ČR. Tato částka představuje třetinu všech úvěrů, které BD a SVJ v posledních patnácti letech čerpala.

Proč si letos sjednat úvěr právě u ČSOB?

- Úrokové sazby jsou stále na velice příznivé úrovni – využijte toho a získejte úvěr s úrokovou sazbou pod 3 %.
- Minimalizujte riziko možného růstu úrokových sazeb na trhu v příštích letech a zafixujte si úrokovou sazbu u úvěru na co nejdélnější období – vyplatí se vám to.
- Po celou dobu fixace máte jistotu, že výše měsíční anuitní splátky se vám nezmění, a vy tak v tomto období nebudete muset navyšovat příděl do fondu oprav.
- S využitím dotace z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) nebo Programu Nová Zelená úsporám (NZÚ) můžete snížit náklady vaší investice až o třetinu.
- Navíc při čerpání úvěru od ČSOB můžete letos využít celou řadu zvýhodnění.



Mimořádná akční nabídka pro BD a SVJ

Vztahový bonus

- Využijte možnosti získat úvěr s nulovým měsíčním poplatkem za služby a práce spojené s realizací úvěru, a to po celou dobu jeho splácení.
- Podmínkou získání bonusu je fixace úrokové sazby na dobu 10 či více let a plné vedení celého platebního styku BD či SVJ přes běžný účet u ČSOB či Poštovní spořitelny.

Mimořádná splátka z dotace

- Po ukončení investice můžete vyplacenou dotaci použít ke snížení jistiny úvěru formou mimořádné splátky, a to i při fixní sazbě (pokud je takto sjednáno ve smlouvě o úvěru).
- Následně si můžete vybrat, zda chcete zachovat měsíční splátku úvěru a zkrátit jeho splatnost nebo zachovat původní splatnost úvěru a snížit měsíční splátku.
- Záměr použít dotaci na provedení mimořádné splátky je nutné bance sdělit před schválením úvěru.

Čerpání bez dokládání účelu

- Posledních 20 % objemu čerpaného úvěru lze jednoduše převést na běžný účet klienta, a to bez dokládání jednotlivých faktur.

Vedení Družstevního konta zdarma

- Po celou dobu splácení úvěru má klient nulový poplatek za vedení ČSOB Družstevního konta (běžného účtu).

Blokace peněz na účtu není nutná

- Banka nově nepožaduje blokaci peněz na účtu klienta, která sloužila jako rezerva pro splácení úvěru.

Akční nabídka se vztahuje na BD a SVJ, která uzavřou s ČSOB smlouvu o úvěru v letošním roce.



Rozumíme vašim potřebám

Jaký úvěr BD a SVJ potřebují?

BD a SVJ hospodaří specifickým způsobem. Základním principem jejich činnosti je pokrýt náklady spojené s provozem, údržbou a opravami domu příjmy od jednotlivých družstevníků či vlastníků. To je důvod, proč mají i specifické požadavky na parametry bankovního úvěru. Úvěr proto musí mít:

- přijatelné měsíční splátky (v závislosti na délce splatnosti a úrokové sazbě),
- dostatečně dlouhou splatnost (čím delší splatnost, tím nižší měsíční splátka),
- relativně nízkou úrokovou sazbu, nejlépe zafixovanou na delší období (není nutné průběžně měnit výši příspěvků do fondu oprav),
- možnost postupného čerpání úvěru (placení úroků pouze z vyčerpané části úvěru),
- přijatelnou formu zajištění (nesmí být administrativně náročná a nákladná, musí být možné vybrat si ji z několika možností),
- možnost využít výhod anuitního splácení (výše anuity je stále stejná, a umožňuje tak jednodušší rozepsání celkové splátky mezi jednotlivé družstevníky a vlastníky),
- minimální poplatky spojené s poskytnutím a splácením úvěru,
- možnost pokrýt úvěrem dodavatelské faktury včetně DPH,
- přiměřené požadavky na rozsah podkladů, které je nutno předložit spolu se žádostí o úvěr,
- to vše bez povinnosti předložit znalecký posudek o ceně úvěrované nemovitosti či nutnosti zapojit do financování investice vlastní zdroje.

Jaké úvěry ČSOB nabízí?

ČSOB díky dlouholetým zkušenostem s úvěrováním BD a SVJ upravila nabídku svých úvěrů tak, aby jejich podmínky plně odpovídaly požadavkům těchto klientů. Hlavní parametry úvěrů od ČSOB lze shrnout do následujících bodů:

- dlouhodobá splatnost úvěru – až 20 let,
- příznivá úroková sazba (pohyblivá nebo fixní),
- přijatelná forma zajištění úvěru,
- jednorázové či postupné čerpání úvěru,
- výběr způsobu splácení (rovnoměrné, progresivní či anuitní),
- úvěrem lze profinancovat až 100 % rozpočtových nákladů investice,
- zpracování posudku o odhadní ceně nemovitosti si zajistí a zaplatí banka, nikoli klient.

Úvěry od ČSOB jsou vhodné k financování všech druhů investičních akcí (výměna oken, komplexní zateplení, sanace výtahu či pořízení nového, výměna rozvodů a instalací apod.), ale lze je využít i k úhradě kupní ceny nemovitosti nabývané bytovým družstvem v rámci privatizace komunálního bytového fondu.

ČSOB umožňuje:

- použít úvěr i na pořízení nové kotelny, tepelného čerpadla, solárního ohřevu vody či fotovoltaických článků umístěných na střeše či plášti budovy,
- refinancovat úvěr původně poskytnutý jinou bankou nebo stavební spořitelnou (případnou dotaci PANEL lze převést k novému úvěru, aniž by se její výše změnila).

Úrokové sazby na míru

Úrokové sazby

Banka nabízí úrokovou sazbu ve třech variantách:

Fixní sazba na celou dobu splatnosti

(úvěr s anuitním nebo lineárním splácením)

- Nejvíce požadovaná varianta, jistota stability sazby.
- Vhodné v případě, kdy klient neuvažuje o předčasných splátkách.

Fixní sazba s částečnou fixací, např. na prvních 5 let

(úvěr s anuitním nebo lineárním splácením)

- Střední varianta; stabilita sazby na dobu určitou.
- Předčasné splátky jsou bez rizika sankce možné v termínu ukončení platnosti úrokové sazby.

Úroková sazba PRIBOR + pevná marže v %

(úvěr s anuitním nebo lineárním splácením)

- Riziková varianta, možnost pohybu sazby v souvislosti se změnou PRIBORu.
- Vhodné pro klienty, kteří očekávají, že budou průběžně provádět mimořádné splátky.
- Anuitní splácení je možné pouze při využití PRIBORu na 6 měsíců.

Ze zkušeností ČSOB vyplývá, že většina BD a SVJ upřednostňuje využití fixních úrokových sazeb. Kromě jistoty neměnnosti úrovně úrokové sazby po delší časové období jim fixní sazba umožňuje současně využít všech výhod anuitního splácení úvěru. S ohledem na nízkou úroveň úrokových sazeb většina zodpovědných klientů preferuje v posledních letech fixaci na celou dobu splatnosti úvěru.

Poznámka: PRIBOR je úroková sazba, která vyjadřuje cenu peněžních zdrojů na mezibankovním trhu; je vyhlášována Českou národní bankou (denně publikováno v Hospodářských novinách).



Podmínky úvěrování

Obecné podmínky úvěrování:

- dobrá platební kázeň (minimum neplatičů a pohledávek po lhůtě splatnosti),
- přiměřená výše příspěvku do fondu oprav,
- kvalitně vedené účetnictví,
- funkční orgány BD či SVJ,
- platné stanovky,
- historie min. 1 rok,
- vedení peněžních toků přes účet u ČSOB.

Specifické podmínky úvěrování:

Bytové družstvo

S přijetím úvěru a způsobem jeho zajištění musí být vysloven souhlas v souladu s příslušnými zákony a aktuálně platnými stanovami bytového družstva.

Společenství vlastníků

S provedením investiční akce, přijetím úvěru, jeho podmínkami a způsobem zajištění musí být vysloven souhlas v souladu s příslušnými zákony a aktuálně platnými stanovami společenství vlastníků.

Poznámka: Banka akceptuje možnost, kdy jednotlivec složí svou alikvotní část na nákladech akce dopředu (nepodílí se pak na splácení ani zajištění úvěru).



Poradíme vám s optimální dobou splatnosti

Požadované zajištění úvěrů

Požadavek banky na zajištění úvěru vychází z budoucí celkové průměrné zadluženosti na 1 bytovou jednotku v úvěrovaném objektu (průměrná zadluženost na byt = výše úvěru / počet bytů v objektu).

Bytové družstvo

Celková zadluženost v průměru na 1 byt do 500 000 Kč

- zástava úvěrované nemovitosti
nebo
- biankosměnka bytového družstva
nebo
- ručitelská prohlášení družstevníků, popř. i vlastníků
(každý ručí pouze do výše alikvotního podílu připadajícího na jeho byt)

Společenství vlastníků

Celková zadluženost v průměru na 1 byt do 500 000 Kč

- úvěr je poskytován bez zajištění

Poznámka: U malých BD a SVJ, tvořených jedním objektem, není od letošního roku požadováno dozajištění formou blokace peněžních prostředků na účtu klienta u ČSOB nebo Poštovní spořitelny.

Kalkulačka úspor

S cílem dále zkvalitňovat obsluhu klientů z řad BD a SVJ používá ČSOB unikátní nástroj s názvem **Kalkulačka úspor**, který umožňuje na počkání:

- namodelovat doporučenou délku splatnosti úvěru dle představy klienta o maximálně přijatelné výši měsíční splátky,
- stanovit výši měsíční anuitní splátky při zvolené úrokové sazbě a délce splatnosti,
- vypočítat očekávané úrokové náklady za celou dobu splatnosti úvěru,
- stanovit, jaká výše měsíční splátky úvěru připadá v průměru na 1 byt,
- odhadnout očekávanou výši úspor nákladů na vytápění,
- určit, kolik by mělo činit celkové průměrné měsíční zatížení splátkou úvěru před odečtem a po odečtu možných úspor nákladů na vytápění.

Výsledné údaje jsou uváděny nejen v přepočtu na 1 byt, ale i na 1 m² podlahové plochy bytů, klientem zvolené varianty lze vytisknout přímo v pobočce ČSOB. Tato služba je v rámci poradenství klientům poskytována bezplatně.

Výstup z tohoto nástroje nejenže usnadní volbu vhodné varianty úvěru, ale zejména poslouží při přesvědčování ostatních družstevníků či vlastníků o přínosech uvažované investice a o přijatelnosti finančního zatížení spojeného s jejím krytím úvěrovými prostředky.

Náš dům – pojištění bytových domů

Hodnota bytového domu se každý rok mění. Pokud je provedena jeho komplexní rekonstrukce, objekt se jednorázově zhodnotí až o několik desítek procent původní ceny. Snadno pak může nastat podpojištění, tj. stav, kdy je pojistná částka stanovená pojistníkem nižší než skutečná pojistná hodnota (částka potřebná pro znovupořízení) pojištěné věci. Pro vlastníky to může znamenat, že pojišťovna jim při pojistné události sníží pojistné plnění. To je pádný důvod včas přehodnotit stávající pojistnou smlouvu.

Pojištění Náš dům vám zajistí:

Rychlé finanční řešení nepříznivých důsledků způsobených všemi běžnými škodami, přicházejícími v úvahu u bytového domu. Komplexní nabídka pojištění zahrnuje nejen klasická rizika, jakými jsou požár, exploze plynu, vichřice, povodeň, záplava, tíha sněhu, poškození kroupami, pád stromu, ale i další specifická nebezpečí:

- vandalismus – zejména poškození domovních zvonků, sprejerství či rozbití vchodových dveří (pachatel nemusí být zjištěn),
- případy přepětí a zkratu na elektromotorech, anténních, kamerových a domovních přístupových systémech,
- technické poruchy výtahů, technologií kotelen, rekuperací apod.,
- krádež domovního příslušenství (např. hasicích přístrojů).

K základnímu pojištění proti živelním škodám získáte zdarma:

- asistenční služby,
- pojištění skel domu proti všem rizikům,
- úhradu nákladů na náhradní ubytování v případě neobyvatelnosti bytů.

V pojištění odpovědnosti je automaticky zahrnuta:

- odpovědnost za následné finanční škody,
- odpovědnost členů výboru SVJ nebo členů představenstva, člena kontrolní komise či předsedy bytového družstva.

Spočítejte si splátku sami

Úvěry od ČSOB jsou dostupné pro většinu BD a SVJ. Porovnejte si měsíční tvorbu vašeho fondu oprav s anuitní splátkou potřebného úvěru a v řadě případů zjistíte, že z titulu čerpání úvěru ani není třeba přidělit do fondu oprav navyšovat.

Orientační tabulka výpočtu měsíční anuitní splátky úvěru ve výši 1 mil. Kč:

Fixní úroková sazba	Splatnost			
	5 let	10 let	15 let	20 let
2,1 % p. a.	17 572 Kč	9 246 Kč	6 481 Kč	5 160 Kč
2,4 % p. a.	17 703 Kč	9 382 Kč	6 621 Kč	5 250 Kč
2,7 % p. a.	17 836 Kč	9 518 Kč	6 762 Kč	5 397 Kč
3,0 % p. a.	17 969 Kč	9 656 Kč	6 906 Kč	5 546 Kč
3,2 % p. a.	18 058 Kč	9 749 Kč	7 002 Kč	5 647 Kč

Postup při výpočtu měsíční anuity při různé výši úvěru:

a) 3 mil. Kč, splatnost 15 let, úr. sazba 2,4 % = příslušná anuita × 3
(konkrétně **6 621 × 3 = 19 863 Kč**)

b) 0,6 mil. Kč, splatnost 15 let, úr. sazba 2,4 % = příslušná anuita × 0,6
(konkrétně **6 621 × 0,6 = 3 973 Kč**)

Mimořádná akční nabídka pro BD a SVJ

ČSOB nabízí všem bytovým družstvům a SVJ úvěr na opravy a rekonstrukce bytových domů s následujícími benefity:

- Vedení ČSOB Družstevního konta zdarma po celou dobu splácení úvěru.
- Nulový poplatek za vedení úvěrového účtu při využití Vztahového bonusu.
- Možnost čerpat až 20 % úvěru bez doložení účelu.
- Mimořádnou splátku z dotace NZÚ/IROP bez sankce.
- Blokace peněz na běžném účtu není vyžadována.

Bližší informace o uvedených produktech a službách získáte ve vybraných pobočkách ČSOB nebo na webu www.csob.cz.

Poznámka: na uvedené benefity není právní nárok, ale v případě splnění podmínek je klient oprávněn je automaticky čerpat. Všechny údaje uvedené v této brožuře mají informativní charakter – nejedná se o návrh na uzavření smlouvy.



Československá obchodní banka, a. s.
Člen skupiny KBC
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
www.csob.cz | info@csob.cz

03/2020