

PODPORA PROCESU RENOVACE
VÍCEPODLAŽNÍCH OBYTNÝCH BUDOV
V ZEMÍCH STŘEDNÍ A VÝCHODNÍ EVROPY

KONEČNÁ ZPRÁVA

Český překlad vybraných kapitol anglického originálu

Prosinec 2004

SEVEn, Středisko pro efektivní využívání energie, o.p.s.

Americká 17, 120 00 Praha 2

Česká republika

☎+420-224 252 115 fax: +420-224 247 597

e-mail: seven@svn.cz

www.svn.cz

OBSAH KONEČNÉ ZPRÁVY

ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ....4

PŘEHLED PROJEKTU A OBSAHU KONEČNÉ ZPRÁVY....10

Úvod....8

Obsah konečné zprávy....9

ČÁST A - ANALÝZA BYTOVÝCH DOMŮ V ČR VE VZTAHU K JEJICH RENOVACI....12

ČÁST B - IDENTIFIKACE BARIÉR....46

Souhrnné bariéry....47

Sektorové bariéry....51

ČÁST C - NÁVRH OPATŘENÍ A PROCESU RENOVACE....53

Výchozí (základní) postup renovace....54

Navrhovaná opatření....57

ČÁST D - FINANČNÍ A INSTITUCIONÁLNÍ ZABEZPEČENÍ PROCESU RENOVACÍ....87

PŘÍLOHY....91

ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Provedená analýza stávajícího stavu legislativy, forem vlastnictví a technického stavu vícepodlažních obytných budov v České republice, a současných forem (státní) podpory jejich renovace, odhalila řadu závažných problémů a bariér komplikujících dnes tento proces jejich obnovy.

Původní předpoklad zásadního nedostatku finančních prostředků, jako hlavního problému rekonstrukce bytových domů v zemi, se však v průběhu prací nepotvrdil.

To je v podstatě dobrá zpráva, která naznačuje, že problémy spojené s rekonstrukcemi této části bytového fondu jsou již dnes řešitelné.

Zjištění učiněná v rámci projektu ukazují, že o nedostatku finančních prostředků bude nutné hovořit až v případě masového rozšíření renovací v rámci existujících státních programů určených k podpoře renovací (i mimo panelovou výstavbu).

Na základě podrobné analýzy byly identifikovány hlavní současné bariéry většího počtu rekonstrukcí. Následně bylo navrženo celkem 14 konkrétních opatření, která tyto bariéry pomohou překonat. Opatření se týkají celého rozhodovacího řetězce postupu renovace od aktivizace a motivace majitelů bytů, přes přípravnou fázi projektu, následnou vlastní realizaci až po způsoby jejího financování.

č.	Bariéra	Návrh opatření
1.	Nezbytnost jednomyslného souhlasu při rozhodování o rekonstrukcích v případě *společenství vlastníků jednotek*[1]	Snížení požadovaného kvóra pro kvalifikovanou většinu
2.	Vysoké transakční náklady pro *malá bytová družstva*[2] a SVJ	Vyšší kvalitou poradenské pomoci při přípravě projektů a jejich financování
3.	Nedostatečná kredibilita MBD a SVJ pro získání úvěrových prostředků	Speciální úvěrové produkty přijímající i jiné zajištění, než samotné byty, například záruky ČMZRB, CEEF, vlastní prostředky SVJ
4.	- // -	Urychlení procesu vymáhání pohledávek v případě neplacení
5.	- // -	Zavedení pojistného produktu na případ neschopnosti splácení
6.	Nízká profesionální úroveň vedení a správy MBD a SVJ	Program zvyšování úrovně vzdělání a kvality firem poskytujících realitní služby
7.	Obtížná splnitelnost požadavku komplexnosti oprav	Ke komplexnosti pouze motivovat, ale nevyžadovat ji striktně
8.	Náročnost administrativního zpracování podkladů pro státní podporu	Přizpůsobení požadavků na podklady velikosti BD a SVJ
9.	Neschopnost či neochota ekonomicky slabších vlastníků bytů spolufinancovat renovaci domu	Možnost zavedení zpětné hypotéky

[1]) Společenstvím vlastníků jednotek (v češ. zkráceně jako „SVJ“) je zde a dále v textu míněna forma spoluvlastnictví bytového domu respektive jeho společných částí prostřednictvím vlastnictví jednotlivých bytů (v zahr. známého jako tzv. kondominia).

[2])Bytovým družstvem (v češ. zkráceně jako „BD“) je zde a dále v textu míněno společné vlastnictví domu prostřednictvím právnické osoby – družstva, které každému jeho členu za stanovených podmínek dává právo byt obývat na základě nájemního vztahu za neziskové (náklady bydlení kryjící) nájemné. Za malá bytová družstva (v češ. „malá BD“ či zkr. „MBD“) jsou pak považována ta, která tvoří jeden dům či pouze jeden z jeho vchodů (s vlastní adresou).

10.	Nízká motivace k rekonstrukcím u nájemného bydlení	Umožnit promítnout náklady na rekonstrukci do nájemného
11.	Nízká motivace k rekonstrukcím u některých vlastníků	Daňová zvýhodnění investic do renovací
12.	- // -	Marketing renovací – aktivní propagace
13.	Vyloučení nepanelových domů ze státní podpory	Úprava pravidel programu Panel a programu MMR
14.	Ekonomicky slabší vlastníci bytů nejsou schopni nést náklady vlastnického způsobu bydlení	Vytvoření nár./regionální asociace odkupující byty vč. příp. závazků od vlastníků, jež náklady vlastního bydlení nejsou schopni hradit

1. První bariéra se skrývá v nutnosti dosažení **jednomyslného souhlasu** s provedením jakýchkoliv úprav nad rámec nutné údržby. Tento požadavek ochromuje veškerou aktivitu společenství vlastníků bytů v tomto směru. Návrh **snížení požadovaného kvóra** na kvalifikovanou většinu a posílení pravomocí statutárního orgánu by umožnil přijímat a efektivně realizovat zásadnější rekonstrukce domů vlastněných těmito společenstvími.

2. Další bariéra spočívá v **odborné a administrativní náročnosti** provedení rekonstrukce, což zvláště pro MBD a SVJ představuje významnou komplikaci. Překonat tuto bariéru by pomohlo zkvalitnění a **rozšíření odborně technické pomoci**, poskytované poradenskými centry v rámci programu PANEL, nebo jiných komerčních subjektů, které by pomohly při zajištění návrhu řešení a kvalitní dodávce celého díla.

3. SVJ a malá BD jsou dále z pohledu finančních institucí **nedostatečně kredibilními partnery**, protože nejsou založeny za účelem podnikání a nemají možnost zabezpečit dostatečné zajištění úvěru. Jedním z řešení může být **rozšíření** těchto **záruk** i na vlastní finanční prostředky, bankovní záruky programů PANEL, CEEF/IFC a případně úvěrové pojištění a stavební spoření.

4. **Nízká kredibilita žadatelů** o úvěr vyplývá i ze zdlouhavé a komplikované vymahatelnosti dluhů v případě neplatičů. Úprava zákona by však umožnila tento **proces vymáhání dluhů urychlit** a zavést například zástavní právo na bytovou jednotku vlastníka ve prospěch společenství, nebo přímo věřitele, bez nutnosti předchozí soudní přiznání pohledávky.

5. **Nízkou kredibilitu** by také zvýšilo zavedení speciálního **pojistného produktu** na případnou „neschopnost splácet“ závazky vzniklé v souvislosti s renovací domu. Podobně, jako pojištění již běžně doprovází splácení hypoték, mohlo by se stát součástí úvěrového produktu na renovace panelových domů.

6. Malý zájem o úvěry na rekonstrukce budov jsou zapříčiněny také **nízkou profesionální úrovní vedení a správy domů** u malých správců a vlastníků. Jejímu zvýšení by napomohlo **zavedení specializovaného programu** zaměřeného na zajištění komplexní technické, právní, administrativní a jiné pomoci při pečování o bytové fondy. Jeho podoba by

mohla spočívat v dobrovolném nebo povinném členství ve společné asociaci.

7. Dalším problémem, týkajícím se získávání státní podpory v rámci programu PANEL, je **požadavek na komplexnost oprav**, jehož splnění je mnohdy finančně náročné a obtížně splnitelné. Řešením by bylo **ke komplexnosti oprav pouze motivovat**, ale nevyžadovat ji a umožnit odložení některých částí renovace na pozdější dobu, kdy však by už byly realizovány bez státní podpory.

8. V souvislosti se získáváním státní podpory z programu PANEL se jako překážka jeví i **vysoká administrativní náročnost zpracování podkladů**. Její otevření pro širší skupinu žadatelů by umožnilo **přizpůsobení podmínek a pravidel poskytování podpory** dle velikosti a typu žadatele a spolufinancování její přípravy.

9. **Zavedení tzv. zpětné hypotéky** by umožnilo **předejít nesouhlasu** ekonomicky slabších vlastníků bytů. Tato „opačná“ hypotéka by umožnila byt odprodat a výměnou za to získat pravidelné splátky a právo dalšího užívání bytu. Tento mechanismus je již využíván v některých zemích západní Evropy a severní Ameriky.

10. V případě sektoru tzv. nájemního bydlení s regulovaným nájemným je další překážkou **nízká motivace k renovaci** domů a to jak u jejich majitelů, tak i nájemníků. Její zvýšení by zabezpečila **možnost promítnout náklady** vynaložené na rekonstrukci do nájemného, případně jejich částečný odpočet ze základu daně z příjmu.

11. I u dalších forem vlastnictví se však projevuje **nízká motivace** k renovacím. I zde by k jejímu navýšení dopomohlo zahrnout provedené realizace splňující i zvyšování energetické náročnosti staveb do **sníženého daňového základu** daně z příjmu nebo osvobození od daně z nemovitosti.

12. Výše uvedenou bariéru by napomohlo vyřešit i zavedení **aktivního marketingu renovací**, tedy cíleného směrování kvalifikovaných a hodnověrných informací spolu s prezentací úspěšných projektů. Tento marketing by mohl vést ke snaze provést několik rekonstrukcí najednou, v rámci jednoho projektu, a dosáhnout tak snížení jednotkových nákladů.

13. Pro majitele bytů v **nepanelových domech** je zásadní bariérou jejich **vyloučení z programu** státní podpory PANEL a z programu podpory Ministerstva pro místní rozvoj. Přitom jejich rozšíření i na nepanelové budovy by mohlo mít potenciál až zdvojnásobení skupiny potenciálních zájemců o renovace.

14. Ukazuje se, že **ekonomicky slabší vlastníci** bytů **nejsou schopni nést náklady vlastnického způsobu bydlení**. Vzhledem k současným rigidním poměrům na trhu s byty však prodej a odchod z bytu znamená problém s hledáním jiného bydlení. **Vytvoření národní/regionální asociace** odkupující byty a případné závazky těch vlastníků, jež náklady vlastnického bydlení nejsou schopni hradit, avšak ponechání jim možnosti byt i nadále formou pronájmu užívat, by znamenalo posílení stability vlastnického sektoru a současně pomohlo zprůchodnit zde proces renovací.

V řadě případů je žádaný účinek výše popsaných řešení podmíněný přijetím některého z dalších navržených opatření. To naznačuje, že navržená opatření by

úspěšné řešení současných problémů přinesla v případě jejich společné příp. postupné implementace.

Vypovídá to ale také o úzké spojitosti současných bariér renovacím. Některé z nich, vnímané jako sektorové (např. chybějící právní úprava cen bydlení u nájemního bytového fondu), mají silný negativní efekt i na ostatní sektory. Jejich vyřešení by tedy mělo kladný dopad na celý bytový fond v zemi.

Dobrou inspiraci pro řešení některých problémů lze hledat v zahraničí. Příkladem může být způsob určování nájemného v sousedním Německu (SRN) nebo finančního instrumentu *zpětné hypotéky*. Odmítání podpůrných programů a nástrojů bytových politik z jiných zemí z důvodu odlišných tuzemských podmínek má své racionální jádro, ale neznamená to, že podpůrný instrument jako takový není pro nás přínosem. Podmínkou je provést vhodnou modifikaci na tuzemské podmínky a neztratit při tom žádný z pozitivních efektů. Pak o něm lze uvažovat a případně jej s úspěchem využít.

Například zpětné hypotéky jsou bezpochyby jedním z nich a vzhledem ke stále rostoucímu podílu vlastnického bytového fondu a počtu vlastníků, kteří pro jeho řádnou údržbu a obnovu nebudou mít dostatek finančních prostředků, mohou nabídnout tak hledané řešení. Při vhodné rámcové úpravě pro jejich využívání tak napomohou i při současné potřebné regeneraci bytového fondu.

Další konkrétní možností je dle holandské zkušenosti iniciace vzniku „národní asociace“, která by byla vhodným partnerem pro banky a další finanční instituce při organizací půjček na rekonstrukci bytového fondu. Tato asociace by mimo jiné měla právo vykoupit za tržní cenu byt, jehož vlastník by nebyl schopný splácet svůj podíl na půjčce, zabezpečit pro něj náhradní bydlení (event. umožnit byt nadále obývat formou nájemního vztahu) a splatit zbytek půjčky z vlastních zdrojů. Tím by se zvýšila ochota finančních institucí poskytovat půjčky i jistota uživatel bytů s finančním vyrovnáním.

V souhrnu lze konstatovat, že těžiště podpůrných nástrojů by mělo být nadále směřováno spíše do oblasti neinvestičních (v angl. “soft”) forem podpory, typu úrokové dotace, státní podpory spoření na bytové potřeby, daňová zvýhodnění apod. Přímé dotace mají opodstatnění pouze v akutních případech (havarijní stav domu).

V tomto rámci má klíčový význam kvalitní a cenově přístupná technická a informační podpora při přípravě projektu renovace a i při řádné údržbě a správě domu. Ta je dnes mnohými vlastníky bytového fondu z důvodu vysokých transakčních nákladů (ať už časových, nebo finančních) vnímána jako zbytná. Přitom její využití přináší dosažení lepších výsledků při omezených finančních zdrojích.

Uplatnění uvedených opatření procesu renovací pomůže. Velikost vlivu každého jednotlivého opatření je však obtížně kvantifikovatelná. Mnohá opatření mají velký synergický efekt. Jednotlivá opatření na sebe často navazují a vzájemně se doplňují. Rozhodující význam bude mít také vývoj trhu s byty v České republice. Dlouho odkládané uvolnění regulace nájmů v budoucnu uvede ceny (nejen) nájemního bydlení do relace se skutečnými náklady, čímž povede k větší transparentnosti a otevřenosti trhu s bydlením a tím i bezpochyby pomůže k vyšší efektivnosti navrhovaných opatření.

Pokud by byla navrhovaná opatření realizována, tempo renovací bytových domů by se výrazným způsobem zrychlilo a nastal by nedostatek finančních prostředků z veřejných rozpočtů, bylo by vhodné uvažovat i o zapojení podpory z evropských fondů. To se týká především strukturálních fondů, které ovšem v jejich stávající

struktuře nejsou určeny pro podporu sociálního bydlení nebo úspor energie. To by se mohlo změnit, pokud by se ministři členských zemí EU, Evropská komise a Evropský parlament rozhodli tuto problematiku do strukturálních fondů začlenit.

PŘEHLED PROJEKTU A OBSAHU KONEČNÉ ZPRÁVY

ÚVOD

Tato zpráva je hlavním výstupem projektu "Sustainable Refurbishment of high-rise residential buildings for Central and East European countries", jenž byl iniciován holandským ministerstvem pro územní plánování, bydlení a životní prostředí (VROM).

Důvodem k jeho vzniku je záměr holandské strany pomoci řešit problémy, které přináší stále se zhoršující stav bytového fondu v České republice i v ostatních nových členských zemích Evropské unie. Cílem projektu je nalézt řešení, jak trvale urychlit a zkvalitnit proces jeho renovace, přinášející vedle vyšší úrovně kvality bydlení i významné snížení energetické náročnosti staveb potažmo negativních environmentálních vlivů, jež jsou se současnou nadměrnou spotřebou energie spojeny.

V průběhu řešení projektu se nenaplnila domněnka, že hlavní bariérou rozsáhlejšímu tempu rekonstrukcí je nedostatek finančních prostředků. Nedostatek financí není tak závažným problémem, jak se původně předpokladalo.

Pokud majitelé domů/bytů řádně pečují o údržbu jejich (společného) majetku, ekonomická situace většiny populace umožňuje financovat veškeré náklady spojené s bydlením, včetně těch, potřebných pro zásadní renovaci domu, pokud je tato investice rozložena do dostatečně dlouhého časového období.

(Zdánlivě) největší nedostatek finančních prostředků byl pozorován ve fázi přípravy projektů. To však vyplývá z neochoty nebo nedostatku informací o důležitosti této fáze projektů pro správnou renovaci domu.

Skutečný problém se zajištěním potřebných financí se dnes často vyskytuje v případě malých a nedávno (po roce 1990) založených vlastnických jednotek, jako jsou "jednodomová" bytová družstva a společenství vlastníků bytových jednotek (kondominia), která vznikají v rámci pokračující privatizace bytového fondu v zemi. Ta mají značně omezený přístup k bankovním úvěrům. Důvodem je jich nízká kredibilita, a to i z důvodu současného legislativního rámce.

Tato poznání proto vedla k postupnému přesunu hlavní pozornosti na jiné oblasti, jako jsou bariéry (nedostatky) ve stávající legislativě a podpůrných mechanismech, které nefungují dostatečně efektivně a u některých vlastnických forem dokonce zcela blokují renovaci budov.

Řešit tyto multidisciplinární problémy si však vyžadovalo hluboké vědomosti a zkušenosti v legislativních, technických a socio-ekonomických aspektech sektoru bydlení.

Z tohoto důvodů byla v rámci projektu postupně vytvořena široká konzultační skupina odborníků, jejichž úlohou byla pomoc při analýze stávajícího stavu, identifikaci bariér, jež dnes renovace komplikují, a návrhu konkrétních opatření, jež by tyto bariéry umožnila překonat či přímo odstranit.

Tato závěrečná zpráva tedy může být považována za jejich „společný postoj" a ukazuje, že existuje široký konsenzus mezi hlavními zainteresovanými stranami sektoru bydlení v zemi v tom směru, co by mělo být vykonáno, aby byla zajištěna vyšší míra renovací bytových domů a jak je zároveň ukutečňovat v co nejvyšší kvalitě .

Zde bychom jim proto chtěli co nejsrdečněji poděkovat za jejich významný příspěvek do projektu a pomoc při formulaci jeho výsledků.

OBSAH KONEČNÉ ZPRÁVY

Zpráva je sestavena z několika hlavních částí. Následuje jejich výčet a krátký popis:

Postup prací předpokládal nejprve provedení podrobné analýzy za účelem dobrého porozumění současné situace. Analytická část zprávy, **část A**, se proto zabývala (i) počtem, majetkovou strukturou a technickým stavem výškových bytových domů v zemi (v rámci projektu byl takto míněn každý bytový dům s pěti či více nadzemními podlažími) a investic potřebných pro jejich renovaci, dále (ii) zhodnocením účinnosti podprůrných nástrojů, které jsou dnes státními organizacemi aplikovány a (iii) rozborem existujících finančních zdrojů a možností způsobu krytí nákladů renovace z pohledu jednotlivých vlastníků (forem bydlení).

Analýza stávajícího stavu prokázala obecně špatný technický stav těchto domů. Velice špatný je dnes prakticky bez ohledu na období výstavby zejména stav panelových domů, u kterých se k zanedbané údržbě často přidávají také vady použitého materiálu a nekvalitně provedené stavební práce.

Oprava panelových domů je stále více prostou nutností k odvrácení často hrozícího havarijního stavu domu. Odstranění statických poruch konstrukcí je ale nákladné a za současných technických požadavků na rekonstrukce si v praxi vyžaduje i následné zateplení stavby. To však dále zvyšuje náklady rekonstrukce z několika desítek až na několik set tisíc korun v přepočtu na jeden byt. (Komplexní zateplení bytu nebo celého domu, sestávající z výměny oken, zateplení obvodových konstrukcí, střech a podlah, si vyžaduje investice ve výši minimálně 160 tisíc korun na byt a celková regenerace domu pak i více než dvojnásobek.)

Stávající státní podpora (v celkové výši cca 1 miliardy korun ročně) sice aktivuje soukromé investice do oprav a renovace této části bytového fondu v několikanásobně výši, zatím však – dle odhadů – pod náklady, nutnými pro zastavení jeho pokračujícího chátrání.

V České republice bylo postaveno celkem více než 60 tisíc panelových domů čítající dohromady téměř 1,2 mil. bytů, tedy přibližně 30% bytového fondu. Doposud však bylo komplexně renovováno pouze několik desítek tisíc bytů.

Míra a rozsah zanedbanosti bytového fondu se však liší dle sektoru. Kvalitativně nejhorší je obecně ta část panelové výstavby, která byla v minulosti financována plně z prostředků státu; dnes ji vlastní obce a dále pak v rámci privatizace vzniklá tzv. "jednodomová" bytová družstva (MBD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ), v zahraničí známá jako kondominia.

A právě privatizace a převody bytů do osobního vlastnictví, jež v ČR probíhají již od počátku 90. let., jsou jednou z hlavních příčin dnes váznoucí renovace. Atomizace vlastnictví bytových domů vedlo ke zhoršení podmínek pro jejich řádnou údržbu a obnovu. Noví vlastníci disponují malou ekonomickou silou, postrádají potřebné volné administrativní a odborné kapacity a pro finanční ústavy tak představují nestabilní subjekt pro poskytnutí úvěrových prostředků.

Jedná-li se navíc o novou formu vlastnictví domu resp. bytu, jakou jsou kondominia, s nímž ani státní orgány, ani lidé nemají předchozí zkušenost, může pak tento segment s nevhodně vytvořeným legislativním rámcem představovat do budoucna i nebezpečné ohnisko možných sociálních problémů.

To je v podstatě také společným problémem zemí středo- a východoevropského regionu, které naprostou většinu svého bytového fondu privatizovaly právě do této formy *přímého vlastnictví.*

V ČR pak tento proces navíc dále akceleruje dlouho přetrvávající problém regulace výše ceny bydlení v nájemních bytech, které doposud vlastníkům domů neumožňuje flexibilně přizpůsobovat výši nájemného výdajům na správu a údržbu domu a tak vede k odkládání potřebných oprav a k dalšímu zhoršování technického stavu.

Přidají-li se pak k tomu administrativně složité podmínky pro získání státní podpory a obecná nedůvěra bankovního sektoru v poskytování úvěrů zejména malým vlastníkům pro financování obnovy jejich domu či bytu, výsledkem je současný stav pomalého postupu renovace bytového fondu, mající za následek jeho další chátrání.

Uvedená zjištění z analytické části byla proto v další fázi projektu podrobena zkoumání s cílem identifikovat a zhodnotit míru závažnosti hlavních bariér renovacím. Formulováno bylo sedm základních bariér, nebo lépe „problémových okruhů", jež dnes renovace komplikují či přímo znemožňují. Jejich seznam a rozbor je uveden v **části B** této zprávy.

Některé bariéry mají svým charakterem dopad pouze na některou formu vlastnictví (příkladem může být současná legislativní úprava vlastnického způsobu bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami), jiné pak negativně ovlivňují celý bytový fond (tou je například již zmíněný současný způsob regulace výše nájemného nebo se zvyšující zastoupení sociálně slabších obyvatel zejména v nájemním a vlastnickém sektoru).

Identifikace těchto bariér se stala výchozím bodem pro vypracování možných opatření a forem podpory pro překonání či lépe přímo k eliminaci těchto bariér. To je předmětem **části C** této zprávy.

Vypracován byl navíc také základní (referenční) postup renovace za stávajících podmínek. A to pro provaděpodobně nejproblematičtější formu vlastnictví - společenství vlastníků bytových jednotek. Uvedený postup je plně realizovatelný, naráží však na sérii výše uvedených překážek.

Celkem bylo navrženo 14 opatření. Týkají se celého rozhodovacího řetězce postupu renovace od (aktivizace) motivace, přes přípravnou fázi projektu (otázka transakčních nákladů), následnou vlastní realizaci a způsob jejího financování (resp. dostatečného zajištění a případného rychlého vyrovnání takto vzniklých pohledávek).

V řadě případů je však jejich účinek podmíněný přijetím některého dalšího z navržených opatření. To naznačuje, že opravdový efekt těchto opatření je možné docílit především v případě jejich společné příp. postupné implementace.

Významným příspěvkem do studie byla práce holandské finanční a poradenské společnosti Sovereign BV, která byla do prací zapojena díky zadavateli projektu, holandského ministerstva VROM. Jejich úlohou bylo navrhnout finanční a organizační mechanismus zajišťující vyšší míru renovací panelových domů v České republice. Zpráva byla vypracována v podobě samostatné studie[3] a představila několik velmi inovativních a zajímavých konceptů.

---

[3]) *Sovereign BV financial consultancy: Financing investments in energy saving in panelled houses in the Czech Republic – Draft of Report. Gravenhage, Srpen 2004*

Je však nutné konstatovat, že podpůrný model navržený v uvedené studii je již do jisté míry v České republice implementován.

Je jím státní program na podporu renovací panelových budov PANEL, v rámci kterého jsou poskytovány dvě formy podpory, konkrétně bankovní záruky a dotace na snížení úrokové míry půjček od komerčních ústavů.

Dosavadní zkušenost s realizací tohoto programu ukazuje, že oba dva poskytované podpůrné nástroje jsou velmi účinné z hlediska iniciace nových soukromých investic, které jsou díky nim směřovány do renovací.

S programem PANEL je však spojen jiný závažný problém, související s podmínkami poskytování podpory.

Stávající pravidla programu ztěžují nebo dokonce neumožňují některým vlastníkům domů (nebo jejich skupinám) zažádat si o podporu programu a tím pádem zpomalují i tempo renovací.

Z toho důvodu bylo v předkládané zprávě navrženo několik opatření, jež zjednodušují či přímo odstraňují tato omezující pravidla. Pokud by se je podařilo zavést, přispěly by k vyššímu zájmu o program PANEL a tím pádem i o zvýšení počtu renovací (provedených s jeho podporou).

To by však zároveň vedlo k vyšším nárokům na rozpočet institucí, které jsou za za jeho realizaci odpovědné. Předmětem **části D** je proto návrh nevyhnutných organizačních a finančních záruk pro jeho další provoz.

V průběhu řešení projektu bylo zpracováno a analyzováno rozsáhlé množství informací a odborných materiálů. Vedle společných setkání poradního týmu byla dále uskutečněna řada dalších dodatečných schůzek se specialisty na některé legislativní, finanční a další problémové otázky.

Do hlavní části zprávy byly vybrány pouze ty nejdůležitější informace. Detailnější rozbor k jednotlivým (pod)kapitolám a další doplňující údaje, na které je v hlavní části odkazováno, jsou uvedeny v přílohách.

ČÁST A - ANALÝZA BYTOVÝCH DOMŮ V ČR VE VZTAHU K JEJICH RENOVACI

Kapitola včetně jejích příloh dispozici pouze v anglickém originále Konečné zprávy projektu

ČÁST B - IDENTIFIKACE BARIÉR

Pro správné nasměrování akcí pro podporu renovací bytového fondu je nezbytné znát příčiny, které brání procesu renovace v praxi. Mnohé z nich vyplývají přímo z analýzy uvedené v předchozí kapitole. Cílem této kapitoly je systematické utřídění bariér a rozbor jejich souvislostí tak, aby bylo možné zvažovat opatření k jejich překonání, která budou blíže specifikována v kapitole následující.

SOUHRNNÉ BARIÉRY

Pro definování bariér a sestavení prvních návrhů na opatření k jejich překonání byla v rámci projektu ustavena pracovní skupina sestávající z odborníků a představitelů různých zájmových skupin. Tato pracovní skupina formulovala základní strukturu sedmi bariér, nebo lépe „problémových okruhů“, od nichž se dále odvíjela práce na projektu. Seznam těchto bariér je uveden v tabulce na následující straně.

Za jednu z hlavních bariér je považována regulace nájemného, resp. současné zablokování pozvolného růstu nájemného. Výsledkem jsou až násobné rozdíly mezi regulovaným a tržním nájemným a odtud vyplývající problematické efektivnosti renovací nájemních domů.

U zjevně nejproblematičtějšího typu vlastnictví, vlastnického způsobu bydlení v bytových domech s více bytovými jednotkami, se nejčastěji zastaví renovace již na potřebě jednomyslného souhlasu všech vlastníků, který vyžaduje česká legislativa. Navíc je bariérou také pomalá vymahatelnost práva při neplnění závazků jednoho člena společenství vlastníků. Legislativní nárok ostatních členů na uspokojení pohledávek sice existuje, ale reálně je díky této bariéře téměř nedostupný.

Vysoké transakční náklady získání podpor ze státních programů komplikují dosažitelnost státních podpor zejména menším subjektům a SVJ (společenství vlastníků jednotek). SVJ obvykle není přijatelný partner ani pro úvěrování z komerčních zdrojů

Malá bytová družstva a zejména SVJ si nemohou dovolit uhradit správu své nemovitosti profesionální firmou a obvykle většinu činností provádějí vlastními silami bez znalosti potřebných praktik a v renovaci domů se již vůbec neorientují a proto se jí a priori vyhnou.

Výše zmíněný nesouhlas a nebo i později projevené odmítání renovace jedním či několika sociálně slabšími vlastníky v SVJ (ale také i v bytových družstvech) způsobuje často bariéra identifikovaná jako „nesourodá struktura bydlících s podílem sociálné slabších obyvatel“.

Mnohá družstva či společenství mají sice možnost získat potřebné prostředky na renovaci, ale z různých důvodů chybí k renovaci domu motivace a nevivinou ani počáteční aktivitu. Tím jsou obtížně identifikovatelní a veškeré informace a podpory se jim tak vyhnou.

IDENTIFIKOVANÉ BARIÉRY

Table 1 - Identifikované hlavní bariéry (problémové okruhy) renovací (definované pracovní skupinou projektu v červnu 2004)

	Bariéra	
	Nevhodná zákonná úprava stanovení ceny bydlení v nájemním sektoru	
	Legislativní požadavek jednomyslného souhlasu všech vlastníků pro rozhodování v zásadních věcech (např. rekonstrukci domu) u vlastnického způsobu bydlení v bytových domech	
	Vysoké transakční náklady získání podpor ze státních programů i fin. prostředků z komerčních zdrojů	
	Obecně komplikovaná/pomalá vymahatelnost práva při neplnění závazků	
	Nízká profesionální úroveň vedení a správy domu u malých správců/vlastníků byt. jednotek	
	Nesourodá struktura bydlících ve všech formách bydlení s podílem sociálné slabších obyvatel	
	Z různých důvodů chybí k renovaci domu motivace mezi (některými) vlastníky bytového fondu	

Všechny zmíněné bariéry nepůsobí v jedné rovině. Ovlivňují různým způsobem jednotlivé skupiny vlastníků. Navíc se ovlivňují také navzájem. Systémový pohled na jednotlivé bariéry nám dovoluje určitou hierarchizaci bariér existujících v procesu rekonstrukce. Ukazuje se, že bariéry označené jako A a F stojí více v počátku kauzálních řetězců vzájemně souvisejících problémů, jak ukazují následující odstavce.

Nevhodná regulace nájemného

Stagnace výše plateb za nájemné, ke které došlo v ČR v posledních letech završila dlouhodobé spory o tempo růstu regulovaného nájemného v ČR v posledních deseti letech. Zpočátku dobře myšlená snaha vlády uvolnit větší objem finančních zdrojů pro růst oběživa v ekonomice cestou přibrždění růstu nájemného měla pozitivní efekt hlavně v počátku devadesátých let. Později se celá kauza zpolitizovala a nesmiřitelné rozpory různých skupin vedly až k rozporování vládní vyhlášky omezující nárůsty nájemného u ústavního soudu. Zrušení vyhlášky ústavním soudem paradoxně nevedlo k rychlejšímu růstu, jak požadovali její odpůrci, ale naopak ke zmrazení nájemného podléhajícího regulaci (cca 90% nájemníků).

Tento vývoj neoznačil za dlouhodobě prospěšný žádný z členů naší expertní skupiny. Je všeobecně známo, že odborníci jej nepovažují za přínos. Analýzy ukazují, že úrovně regulovaného nájemného a tržního nájemného se mohou lišit i mnohanásobně, zejména ve větších městech.

Zřejmý je důsledek projevující se ve zpomalení renovací nájemních domů. Investice do renovace se z regulovaného nájemného obtížně navrátí, resp. většinou nenavrátí, protože ji do nájmu promítnout nelze (přestože atraktivita nemovitosti na trhu se renovací zvýší). Nejde jen o domy soukromé, ale často také o domy vlastněné městy a obcemi.

Méně zjevné jsou však sekundární negativní dopady na proces renovací. Jedním z nich je snížení motivace k rekonstrukcím i v domech s vlastnickým bydlením. Vlastníci bytových jednotek, kteří zaplatili leckdy značné částky za nákup svého bytu (nejčastěji odkupem od obce či města) logicky neinklinují k souhlasu se zvýšením plateb z titulu renovace, pokud jejich sousedé ve vedlejším neprivatizovaném domě ve vlastnictví obce platí stále nižší nájemné, než majitelé bytů v součtu za nezbytné služby a platby do fondu oprav (včetně splátky renovace).

Ještě vážnější problém je nedostatek volných bytů s regulovaným nájemným na trhu, čímž dochází ke snížení přirozené mobility obyvatelstva.

Možnost úspěšného řešení problému silně diverzifikovaných skupin vlastníků v SVJ (případně i v družstvech) je tak zablokována.

Pokud některý ze sociálně slabších vlastníků nedá souhlas k renovaci domu, nelze se mu divit. Není-li dostatečně solventní, může se pouze přestěhovat a umožnit tak renovaci domu ostatním s novým vlastníkem. S největší pravděpodobností však sám nenalezne odpovídající nájemní byt v potřebné lokalitě, ani byt s regulovaným nájemným.

Přemrštěné tržní nájemné v některých lokalitách může přesáhnout úroveň platby za rekonstrukci, které se chtěl dotyčný vlastník bytu vyhnout.

Sociálně slabší spoluvlastníci bytového fondu

Způsob získání bytu procesem privatizace v devadesátých letech, ale i dlouholetý vývoj družstevního vlastnictví způsobil, že v mnoha vlastnických strukturách existuje jeden, nebo i několik spoluvlastníků, kteří usilují o zastavení procesu renovace ze zcela pragmatického důvodu: nejsou schopni renovaci zaplatit.

Přestože jde o částku pro většinu obyvatelstva přijatelnou (i když citelnou), některé skupiny vlastníků si ji nemohou dovolit hradit. Jde o skupiny obyvatelstva, které za normálních okolností bydlí v nájemním bydlení, nebo jsou adepty na sociální nájemní byty. Do situace vlastníka bytu se dostali tak, že v průběhu období privatizace podlehli všeobecné obavě z vystěhování a rozhodli se odkoupit od obce byt, který byl finančně na hranici jejich možností. Nevybírali byt odpovídající jejich příjmům, ale koupili jej jen proto, že v tomto bytě předtím již bydleli a díky pravidlům privatizace jej mohli relativně lacino získat. Přestěhování ani nemohli zvažovat díky paralelní regulaci nájemného a tudíž nedostatku dostupných nájemních bytů.

Pokud existují vlastnické struktury s uvedenými vlastníky, míjí se každá motivace renovace účinkem, pokud nejedná o přímou finanční podporu pro tyto sociálně slabé skupiny. Skutečností zůstává, že při současných pravidlech malá část těchto vlastníků může beznadějně zablokovat renovaci domu, kde převážná část vlastníků má zájem dům zrekonstruovat a je ochotna rekonstrukci zaplatit.

Dvě výše uvedené obecné bariéry – regulace nájemného a nesolventní vlastníci - se také nepřímo podílejí na vzniku či rozsahu některých dalších identifikovaných bariér. Zmíněna byla demotivace k renovacím, ale týká se to i vyvolané potřeby úpravy pravidel rozhodování (hlasování), snahy snížit náklady (vysoké transakční náklady). V další úrovni příčinného vztahu vyvolávají také stížností na obtížnou vymahatelnost práva, kdy spoluvlastníci v SVJ, kteří zaplatí dluh za jednoho z neplatících vlastníků, sice mají právo své peníze vymoci i exekucí, ale vzhledem k pomalosti soudních procesů v ČR je téměř nedostupné.

SEKTOROVÉ BARIÉRY

Vedle omezených ekonomických možností, společných prakticky pro všechny vlastníky bytového fondu v ČR bez rozdílu, je možné u každého ze sektorů dále identifikovat specifické problémy či bariéry omezující či znemožňující realizaci zvýšených investic do oprav a rekonstrukcí:

Družstevní sektor

Sektor tvoří cca 600-650 tis. bytů z velké části v panel. domech; z 80% jej tvoří byty ve vlastnictví družstev vzniklých před rokem 1990 (SBD a LBD), zbytek pak zvláště tzv. „jednodomových" BD vzniklých v rámci privatizace (MBD).

Přestože je BF družstev jako celek v zásadě řádně udržován a členy jsou k tomu vytvářeny potřebné fin. rezervy (v posledních letech se např. celkové výdaje na opravy a modernizace družstevního BF pohybovaly mezi 3 až 4 mld. Kč, tj. v přepočtu na byt 5,5 až 8,5 tisíce ročně dle regionu, a výše plateb na budoucí opravy činila mezi 500 - 1 000 Kč/měs. a byt), umožňuje to jeho postupnou regeneraci v rozsahu pouze několika % ročně. Mezi jednotlivými družstvy (zejména SBD vs MBD), ale i mezi jednotlivými domy družstva, však panují velké rozdíly. Ne všechna družstva jsou na renovaci připravena.

Problémem (v případě SBD a LBD) je také převod bytů do osobního vlastnictví. Tím vzniká namísto družstva SVJ s odlišnou právní úpravou, nebo kombinace vlastnictví družstva a SVJ.

Vlastnický sektor

Představuje dnes 450-500 tisíc bytů v desítkách tisíc obytných budov, které spravuje přes 22 tisíc zvláštních právních subjektů - společenství vlastníků jednotek (SVJ). Asi 60% těchto bytů v osobním vlastnictví pochází z privatizace obecního byt. fondu, ostatní pak na základě převodů družstevních bytů do osobního vlastnictví. Oba procesy ale nadále pokračují (u družstev tj. v posledních letech 20-25 tisíc převedených bytů ročně).

Problémem sektoru bránícím (vyšší) investice do obnovy je právní úprava SVJ, zejména ve věci rozhodování o zásadních záležitostech domu, dále odpovědnost (způsob ručení) za závazky a pomalé soudní domoci se práva např. při neplacení příspěvků některého z vlastníků.

Situaci často komplikuje různorodá sociální struktura obyvatel a s tím spojené problémy se schválením a financováním vyšších výdajů na opravy společných částí domu, a také pak často nízká právní a odborná úroveň vedoucích orgánů společenství.

Vzhledem k neustále rostoucí velikosti tohoto segmentu výhledově nejvíce problematická oblast bytového sektoru v ČR.

Nájemní sektor

Zatím stále největší segment bydlení v bytových domech; tvoří jej dnes dohromady cca 1 mil. nájemních bytů ve vlastnictví obcí a ostatních fyzických či právnických osob.

Obecní nájemní bytový fond tvoří 800 – 850 tisíc bytů, soukromý nájemní sektor, který vznikl zejména na základě restitucí nemovitostí, tvoří dnes 200-250 tis.

bytů. V případě tohoto segmentu je největším problémem výše a způsob stanovování regulovaného nájemného, které znemožňuje přenést (zvýšené) náklady na opravu a údržbu na nájemníky. Určitým problémem jsou také neplatiči (odhadovaná celková výše pohledávek na nájemném dosahuje 2 miliard).

Prosperita a obnova nájemního bytového fondu jako celku v současnosti závisí zejména na nalezení objektivního způsobu stanovování výše (ekonomického) nájemného.

ČÁST C - NÁVRH OPATŘENÍ A PROCESU RENOVACE

Uvedené obtíže a identifikované bariéry nezpůsobují úplné zastavení procesu renovací. Existuje základní schema procesu renovace, které považujeme v současných podmínkách za optimální a lze jej aplikovat i bez potřebných změn. V ČR bude postupně využíváno. V dalším nejprve popíšme tento výchozí postup a dále navrhneme soubor opatření, který by celý proces zefektivnil a zvýšil tak rozsah prováděných renovací.

VÝCHOZÍ (ZÁKLADNÍ) POSTUP RENOVACE

Na základě provedené analýzy byl navržen praktický postup renovace bytových domů v současných podmínkách. Je aplikovatelný, protože využívá stávající legislativy a existujících podpůrných programů. Postup realizace bude demonstrován na příkladu sdružení vlastníků bytových jednotek (SVJ) , která je nejsložitější formou vlastnictví z pohledu získání finančních prostředků v ČR. Ostatní formy, zejména bytová družstva, mohou snadno využít obdobný postup a případně jej dále zjednodušit.

1. Dohoda vlastníků

Společenství vlastníků se rozhodne pro zásadnější renovaci domu (rozumí se tím stavební úpravy domu nad rámec běžné údržby). Současná právní úprava však pro přijetí platného usnesení v této věci vyžaduje souhlas každého vlastníka (ne)bytové jednotky v domě. To je však často velice obtížné ne-li nemožné zajistit, zvláště má-li dům, v němž je společenství, bytů i několik desítek a pokud v nich někteří z jejich vlastníků sami nebydlí a nelze s nimi navázat kontakt. Bez 100% souhlasu všech vlastníků (členů SVJ) by však jakákoliv takováto změna stavby (domu) byla nezákonnou.

2. Rozsah rekonstrukce

Renovace panelových bytových domů v ČR je často iniciována statickými poruchami s vlivem na bezpečnost obyvatel. Majitelé obvykle inklinují k postupné rekonstrukci, kdy se finanční prostředky rozloží na dlouhé časové období. Nicméně česká legislativa vyžaduje splnit náročné normové požadavky na tepelnou ochranu budov při každé rekonstrukci, jež se dotýká obvodových konstrukcí budovy, včetně přísných limitů měrné spotřeby tepla na vytápění překračuje-li před rekonstrukcí stanovený limit (700 GJ/rok). Rekonstrukce domu pak obvykle musí zahrnovat rovněž zateplení vnějších stěn a zkvalitnění nebo výměnu oken. Tím se tak původní náklady na jednu bytovou jednotku dostávají na 150-200 tisíc Kč.

3. Technické řešení a náklady

Krátce po rozhodnutí o rekonstrukci obvykle následuje zahájení přípravných prací k realizaci. Přitom výdaje na přípravu projektové dokumentace a na dobrou organizaci celé akce považují členové SVJ za zbytné a snaží se je minimalizovat. Nejobvyklejší cestou je proto oslovení konkrétních firem a výběr cenově nejvýhodnější nabídky. To však často nese riziko nedostatečného či dokonce nekvalitního způsobu provedení rekonstrukce, které je neadekvátní skutečnému technickému stavu objektu, a jež může mít závážné následky. Zpracování

energetického auditu budovy, který by kvalifikovaně doporučil způsob zateplení a další úsporná opatření vč. ekonomického vyhodnocení, je z důvodu jeho poměrně vysoké ceny obvykle zamítnuto jako nepotřebné, není-li jeho vypracování ze zákona povinné.

Mezi doporučované postupy patří proto využití odborných firem, které jsou schopny celý proces připravit a zorganizovat „na klíč“ včetně zajištění úvěrových finančních zdrojů příp. i státních podpor. Těmi jsou organizace poskytující realitní služby správy a údržby (realitní kanceláře, velká bytová družstva), ale i poradenské firmy specializující se na tuto činnost.

Možností je pak i oslovení některého z poradenských a informačních center podporovaných státem v souvislosti s programem PANEL, které v případě záměru získat státní podporu pro renovaci poskytují své služby bezplatně (avšak pouze v omezené míře).

4. Získání finančních prostředků

Převážná většina vlastníků nedisponuje volnými finančními prostředky a bude muset řešit rekonstrukci za pomoci bankovního úvěru. Hlavním problémem se potom stanou záruky. V případě, že se jedná o panelový dům, je možné pro úvěrové financování renovace domu získat bankovní záruku až do výše 70 % ceny úvěru od Českomoravskéé záruční a rozvojové banky (ČMZRB) v rámci programu PANEL. Z tohoto programu je pak navíc ještě možné dále požádat o dotaci k částečné úhradě úroků z úvěru, kterou poskytuje Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), jenž spolu s ČMZRB program administruje. Pro rok 2004 byla výše poskytované úrokové dotace stanovena jednotně na 4 %, což při současných nízkých úrokových sazbách na trhu snižuje výši úroků placených “creditory“ na 3 i méně procent, obzvlášť jedná-li se o žadatele z řad velkých bytových družstev.

5. Zajištění úvěrů

SVJ má formu sdružení, tedy bez vlastního majetku, a tak z pohledu bank není kredibilním partnerem pro úvěrování. Nejsnazší cestou je dnes proto financování rekonstrukce úvěry jednotlivých vlastníků, lze využít i stavební spoření. Pro poskytnutí úvěru SVJ je finančními ústavy vždy vyžadováno poskytnutí dostatečného zajištění každým jednotlivým vlastníkem v domě, a to buď nejčastěji zřízením zástavního práva k jejich jednotce, čemuž se však obvykle vlastníci bytů brání, anebo smluvním ručením každého z vlastníků. Vlastníci pak mohou využít i částečných záruk jaké jsou dnes poskytovány např. z uvedeného programu PANEL (až 70% úvěru) nebo programu IFC/WB CEEF (zaručí až 50 % úvěru). Kredibilitu SVJ lze pak navíc ještě zvýšit pojištěním všech členů SVJ schopnosti splácet, které však výrazně zvýší cenu úvěru (o 3 – 8%).

Pro SVJ je proces získání finančních prostředků poměrně komplikovaný. Na druhé straně díky náročnosti procesu spojenému s realizací komplexní regenerace bytového domu získáním dotace, záruk a úvěru se jasně prověří celková kredibilita SVJ. Dojde ke kontrole účetnictví, kontrole stanov, hlasovacích mechanismů, vyhodnocení technického stavu domu, stanovení priorit v opravách, úspoře energií, kontrole všech revizí v domě a odstranění případných závad a tím i k vyhodnocení „bonity“ společenství.

Since the individual owners and small housing assiciations are often not eligible partners in the view of the banking institutions, a creation of a national housing

association may be desirable. Its purpose can be explained by the Dutch example, as described in the Sovereign's study. If for example individual members of the association would not be able to live up to their financial or other commitments towards teh association, including paying back the loans for building rennovation, they would lose their membership rights and would became tenants, if they would be able to pay the proper rents. If even this condition would not be fulfilled, their dwelling would be sold to the association at cost price. This association would then be required to participate in the investments at hand and it would act as a landlord in relation to the original dweller. If the retrospective laws would be enacted to establish the required rights and obligations of housing associations in relation to their members, tenants, and third parties, and if the association would be managed properly with sound financial flows, it could enter financial arangements with the guarantee fund and the housing banks.

6. Rekonstrukce a splácení dluhu

Po obdržení finančních prostředků provede SVJ výběr dodavatelské firmy, zrealizuje rekonstrukci. Část splátek bude každý člen SVJ moci uhradit také díky úsporám výdajů na paliva a energie, které se sníží. Přesto se může objevit případ, kdy některý z členů SVJ přestane splácet. Pokud byl úvěr poskytnut SVJ přechází povinnost splácet na ostatní členy SVJ a tito mají podle české legislativy právo vymáhat pohledávku na neplatícím členovi. V krajním případě vznikne po soudním uznání pohledávky ze zákona také zástavní právo ostatních členů SVJ na bytovou jednotku neplatícího člena s možností jeho následné dražby (nuceného prodeje). Tento zcela legální postup je zatím ale v praxi neověřen, chybějí i soudní precedenty.

Z hlediska časového a z pohledu ochotu bankovních institucí peníze poskytovat jsou preferovány půjčky na období 10 let, protože tyto jsou na kapitálových trzích běžné a finanční instituce a investoři je akceptují. Poptávka pro delší době splatnosti půjček existuje pouze u několika institucionálních investorů. Téměř všechny banky upřednostňují kratší dobu splatnosti. To souvisí i s dobou životnosti panelových budov, kdy by delší doba splatnosti znamenala i vyšší riziko dalšího znehodnocení kvality domu. Další výhodou je, že celkově splacená částka na úrocích bude u desetileté půjčky nižší, než u půjčky se splatností 15 až 20 let.

NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ

Z analýzy bariér, identifikovaných na základě důkladné studie stávajícího způsobu, jakým jsou dnes renovace bytových domů u jednotlivých forem vlastnictví v praxi realizovány, a demonstrovaných na výše uvedeném příkladu pro SVJ, bylo navrženo celkem 14 konkrétních opatření, které by proces renovace bytového sektoru mohli ať už dílčím způsobem či přímo napříč všemi jeho subsektory zefektivnit.

Opatření se týkají celého rozhodovacího řetězce postupu renovace od (aktivizace) motivace, přes přípravnou fázi projektu, následnou vlastní realizaci a nakonec způsobu jejího financování respektive splacení s využitím stávajících i možných alternativních finančních a zajišťovacích instrumentů. Uvedeny jsou na následujících stranách.

BARIÉRA:

Jednomyslný souhlas všech vlastníků je nezbytný pro přijetí rozhodnutí ve věci jakýchkoliv stavebních úprav nad rámec nutné údržby v SVJ

Typ bariéry: Legislativní
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Novelizace zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) snížením požadovaného kvóra na kvalifikovanou většinu a posílením pravomocí statutárního orgánu společenství pro jednání v těchto věcech ve stavebním řízení tak, aby mohl zastupovat všechny vlastníky společně.

ÚČINEK:

Rozhodování kvalifikovanou většinou zvýší akceschopnost SVJ přijímat a realizovat zásadnější rekonstrukce domu.

KOMENTÁŘ:

Právní úprava této nové formy vlastnického bydlení, přijatá v roce 1994. však obsahovala řadu nevhodných ustanovení a pravidel, jejichž aplikace v praxi činnost SVJ komlikovala.

Jako nejvíce problematická se pro praktickou činnost společenství ukázala současná rozhodovací pravidla v zásadních věcech jakým je např. rekonstrukce domu (= opravy nad rámec běžné údržby). Požadavek 100% souhlasu všech vlastníků pro přijetí jakýchkoliv stavebních úprav takovéhoto charakteru dnes prakticky ochromuje téměř jakoukoliv aktivitu společenství v tomto směru.

Proto navrhujeme snížení požadovaného kvóra na kvalifikovanou většinu a současně s tím posílení pravomocí statutárního orgánu pro jednání v těchto věcech jménem všech společníků (namísto jejich vystupování jako každý jednotlivě ve stavebním řízení).

Pro rozhodování by byl postačující souhlas kvalifikované většiny, např. stejné kvórum, jaké je vyžádováno ve věcech uvedených v §11 odst. 4 , tedy 3/4 většiny přítomných na usnášeníchopném shromáždění vlastníků.

Přehlasovaní vlastníci by pak i nadále měli možnost rozhodnutí případně zvrátit, jelikož jim zákon (v § 11 odst. 3) dává možnost v této věci obrátit se na soud, aby o ní rozhodl.

BARIÉRA:

Získání státní podpory a i komerčních úvěrových prostředků představuje vysoké transakční náklady odrazující zejména SVJ či malá BD k jejich využití pro řádnou renovaci domu

Typ bariéry: Technická (ekonomická)
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Zejména společenství vlastníků jednotek (SVJ) a malá byt. družstva (MBD)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Státní podpora pro iniciaci a přípravu projektů renovací formou technické a/nebo finanční pomoci, a to od odborného technického posouzení potřebných oprav, přes zpracování potřebné projektové dokumentace až po výběr dodavatele stavebních prací, nalezení nejvhodnějšího způsobu financování a příp. i dohledu a kontrole kvality provedených prací.

A to buď:

(i) zkvalitněním a rozšířením odborně-technické pomoci poskytované dnes sítí poradenských a informačních center v rámci programu PANEL a/nebo

(ii) jiných komerčních subjektů schopných zajistit takovéto komplexní služby.

ÚČINEK:

Zvýšení zájmu i počtu prováděných renovací u SVJ a malých BD, a to při zajištění kvalifikovaného návrhu řešení a kvalitní dodávce celého díla.

KOMENTÁŘ:

Aby bylo možné zažádat a získat podporu z programu PANEL, je nevyhnutné připravit a předložit několik dalších různých dokumentů (projektová dokumentace, účetní rozvaha a výsledovka, potvrzení státních organů, dokumenty potvrzující finanční krytí projektu, schválené správy o stavu budovy, doklady o efektivním využívání tepelné energie a další).

Výsledkem je, že zájemce o projekt je ještě před podáním žádosti nucen vynaložit až 10 tisíc Kč/byt* na přípravu podkladových dokumentů, což může být pro malé vlastníky domů (jednodomová SVJ nebo bytová družstva) více, než jsou ochotni nebo schopni zaplatit.

K tomu navíc tyto náklady není možné zahrnout do oprávněných nákladů, jež se stanou součástí půjčky, na kterou bude poskytnuta dotace ve formě garance výše úrokové míry.

**) Obvyklé náklady spojené s podáním žádosti o poskytnutí státní pomoci (formou bankovní záruky nebo snížení úrokové míry) z programu PANEL a náklady na realizaci a financování projektu:*

Fáze přípravy projektu:

- *Vypracování projektu včetně statického posouzení plánovaných změn konstrukce budovy – 80 – 120 tisíc Kč;*
- *Autorský dohled projektanta – 20 – 30 tisíc Kč;*
- *Poplatek za potvrzení konzultačního a informačního střediska, že zájemce si může zažádat o podporu z programu PANEL – 2,5 tisíc Kč (vratné)*
- *Energetický průkaz budovy - 1–2 tisíc Kč (nebo 20 - 40 tisíc Kč, pokud je vyžadován i energetický audit)*

Financování projektu:

- *Poukázání bankovní záruky poskytnuté ČMZRB — 0,4 % celkové výšky poskytnuté bankovní záruky (nejvyšší možná výše dotace dosahuje 70% celkové půjčky);*
- *Poplatek za uzavření smlouvy o poskytnutí půjčky s bankou a/nebo stavební spořitelnou — 1% půjčky;*
- *Znalecké posouzení tržní hodnoty nemovitosti — 15 - 20 tisíc Kč (výběr znalce většinou závisí od banky poskytující půjčku);*
- *Bankovní poplatek za založení účtu, z kterého bude půjčka čerpána — 5 - 10 tisíc Kč;*
- *Pokud to banka vyžaduje, zapsání hypotéky na rekonstruovanou budovu do katastru nemovitostí — 500 Kč za registraci hypotéky na jednu nemovitost (budovu nebo byt);*
- *Roční úrok z poskytnuté půjčky (s / bez úrokové dotace přiznané SFRB, v současnosti celkem 4%) — 1-3 %/ 5-8%*

Fáze realizace projektu:

- *Stavební dozor (+ nezávislý monitoring stanovenou osobou, pokud si jej banka vyžaduje) — 10 tisíc Kč (+ 15 tisíc Kč)*

Další náklady:

- *Náklady na dopravu, telefonní poplatky, čas, zábor okolní plochy (pokud patří jinému majiteli), atd. — celkem 20 - 40 tisíc Kč*

Celkové úvodní náklady na bytovou jednotku: 10,000/7,500/5,000 Kč (pro typický bytový dům s jedním nebo několika vchody a 20/40/80 bytech, mimo splátek úroků)

BARIÉRA:

Nedostatečná kredibilita SVJ a MBD a jejich jednotlivých členů pro získání úvěrových prostředků pro financování renovace (z důvodu možné neschopnosti plnit z toho plynoucí závazky)

Typ bariéry: Ekonomická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek (SVJ) a malá bytová družstva (MBD)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Příprava speciálních úvěrových produktů ve spolupráci s finančními ústavy, které namísto (či vedle) zástavního práva k bytu nebo domu budou jako zajištění úvěru modulárně akceptovat také jiné zajišťovací instrumenty kombinující:

(i) vlastní finanční prostředky (SVJ resp. jednotlivých členů),

(ii) bankovní záruky poskytované dnes ČMZRB v rámci st. programu PANEL či z programu na podporu úspor energie CEEF/IFC a

(iii) příp. další doplňkové instrumenty (viz úvěrové pojištění, stavební spoření aj.).

ÚČINEK:

Zlepšení dostupnosti komerčních úvěrových zdrojů pro financování renovace zejména v případě společenství vlastníků a malých bytových družstev .

KOMENTÁŘ:

Banky považují MBD i SVJ za málo kredibilní právnické osoby pro poskytnutí bankovního úvěru. Důvody k tomu jsou v zásadě dva. První je ten, že ani bytová družstva, ani společenství vlastníků nejsou založeny za účelem podnikání a tudíž zpravidla nedosahují zisku. Ten je však při hodnocení bonity klienta bankami považován za jedno z nejdůležitějších kritérií pro přidělení úvěru.

Druhým limitujícím faktorem je požadavek bank na dostatečné zajištění. Standardní způsob využití zástavního práva k předmětnému domu nebo bytu pro krytí úvěru použitého na jeho koupi či renovaci dnes není obecně přijímano jako vhodný a někdy dokonce ani dostačující zajišťovací instrument, a to jak vlastníky, tak i bankami.

Z pohledu majitelů je případné zřizování zástavního práva vnímáno velmi negativně a naprostá většina bydlících by případné financování renovace pak raději řešila jinými způsoby než úvěrem zajištěným předmětnou nemovitostí.

Podobně tak i banky takovéto zástavy, tj. plně obsazené byty, hodnotí za současných barier stanovených v občanském zákoníku a občanském soudním řádu jako málo cenné z důvodu jejich případné obtížné vymahatelnosti, navíc v případě společenství vlastníků jednotlivě pro každý byt.

Špatný právní rámec tak vede k požadavku bank na současné zajištění úvěru rovněž formou smluvního ručení každého člena SVJ/MBD, a to přesto, že např. v případě SVJ každý člen - vlastník bytu ručí za případné závazky společenství, vyplývající ze smlouvy o úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou a údržbou domu, ze zákona automaticky (až do výše ceny své jednotky).

A proto vhodnou kombinací bankovních záruk poskytovaných dnes v rámci uvedených podpůrných programů PANEL a CEEF, příp. doplněných o doplňující zajišťovací instrumenty jako je úvěrové pojištění či stavební spoření, by spolu s vlastními prostředky SVJ/MBD resp. jejich členů bylo možné tuto bariéru „nekredibility“ překlenout.

BARIÉRA:

Nedostatečná kredibilita SVJ a MBD a jejich jednotlivých členů pro získání úvěrových prostředků pro financování renovace (z důvodu možné neschopnosti plnit z toho plynoucí závazky)

Typ bariéry: Ekonomická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Novelizace zákona o vlastnictví bytů (72/1994 Sb.) za účelem urychlení procesu případného vymáhání pohledávek vzniklých/vzniknuvších z důvodu neplacení dohodnutých příspěvků na správu, údržbu a případně i úhradu alikvotní výše nákladů vynaložených na renovaci domu některými vlastníky.

ÚČINEK:

Možnost efektivního vyrovnání případných pohledávek způsobených neplacením stanovených plateb některým z členů společenství - vlastníkem bytu učiní SVJ více transparentní a úvěrovatelný subjekt.

KOMENTÁŘ:

Neplacení dohodnutých příspěvků některým vlastníkem nejsou dle současné právní úpravy pohledávkou společenství vůči němu, ale ostatních (řádně platících) vlastníků. Následné společné vymáhání takovýchto případných dluhů oprávněnými vlastníky je pak dosti komplikované a za současného fungování soudní moci i velice zdlouhavé.

To činí ze společenství bez delší platební historie u finančních ústavů nedůvěryhodný subjekt.

Úpravou zákona tak, aby se proces vyrovnání případných pohledávek urychlil respektive jejich vzniku dokázal účinně bránit, by se kredibilita SVJ z pohledu bank a osob vstupujících s ním do závazkových vztahů obecně významně zvýšila.

Jednou z variant by byla např. možnost zřízení zástavního práva na bytovou jednotku povinného vlastníka i/nebo ve prospěch společenství, příp. přímo jeho věřitele, který SVJ poskytl úvěr na renovaci domu, bez nutnosti předchozího soudního přiznání pohledávky.

BARIÉRA:

Nedostatečná kredibilita SVJ a MBD a jejich jednotlivých členů pro získání úvěrových prostředků pro financování renovace (z důvodu možné neschopnosti plnit z toho plynoucí závazky)

Typ bariéry: Ekonomická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Zavedení pojistného produktu pro SVJ (či jeho členy) pro případnou „neschopnost splácet“ závazky vzniknuvší/vzniklé v souvislosti s renovací domu.

Na trhu je dnes možné sjednat úvěrové pojištění pro jednotlivce – členy SVJ pro případ zdravotních problémů i ztráty zaměstnání. To je však poměrně drahé (3 – 8% z pojistné částky) .

Ekonomicky výhodnější by proto bylo pojistit proti nesplácení úvěru SVJ jako takové. Toto úvěrové pojištění by v částce úvěru krylo prvních „x“ procent (např. 15-25%), tj. by bylo vykonáno před ostatními přijatými zajištěními, a podmínkou pro jeho poskytnutí by bylo smluvní ujednání mezi pojistitelem a pojistníkem (a příp. pojištěným) o následném uskutečnění kroků k zajištění pohledávky.

ÚČINEK:

Pojištění případné úvěrové delikvence kryjící statisticky nejpravděpodobnější % členů SVJ – vlastníků bytů v domě, kteří by se mohli stát dlužníky, by se z pohledu bank podařilo značně zvýšit kredibilitu společenství pro poskytnutí úvěru k renovaci domu.

KOMENTÁŘ:

Pojistný produkt „úvěrové pojištění“ je dnes již na trhu k dispozici. Nabízí jej několik specializovaných komerčních pojišťoven, avšak ne přímo pojištěným, ale prostřednictvím pojistitelů (obv. finančních ústavů), které je svým klientům nabízí v rámci hypoték, spotřebitelských úvěrů, leasingu a i např. jako pojištění záloh za elektřinu.

Pojištěným může být vždy jen fyzická osoba a kryje riziko neschopnosti úvěr resp. jeho splátky splácet z důvodu nemoci, úrazu či úmrtí (základní), ale i ztráty zaměstnání (rozšířené).

Sazba pojistného je poměrně vysoká – 3 až 8 % z pojistné částky (výše úvěru). Vyšší kryje i případnou ztrátu zaměstnání.

Jelikož však většina členů bude své závazky schopna s velkou pravděpodobností plnit, méně nákladnou cestou by bylo pojistit proti nesplácení úvěru SVJ jako takové.

Toto úvěrové pojištění by v částce úvěru krylo nejvíce pravděpodobnou část možné delikvence mezi vlastníky SVJ, přičemž by krylo prvních „x“ procent (např. 15-25%) výše úvěru a tak by bylo vykonáno před ostatními přijatými zajištěními.

Podmínkou pro poskytnutí pojištění by bylo např. smluvní ujednání mezi pojistitelem a pojistníkem (a příp. pojištěným) o následném uskutečnění kroků k zajištění pohledávky za vlastníkem nesplácejícím svou alikvotní část nákladů renovace a jejího následného převodu na stanovený subjekt, jenž by poté tuto pohledávku (krytou zástavou k bytu povinného vlastníka) dál vymáhal.

V řadě zemí (např. Holandsko, USA) je dnes poskytováno v rámci st. podpory pojištění hypoték pro nákup nového domu/bytu. Timto zajišťovacím instrumentem by však bylo možné podpořit i renovace stávajícího bytového fondu, jenž je dnes převeden do osobního vlastnictví.

BARIÉRA:

Nízká profesionální úroveň vedení a správy domu u malých správců/vlastníků bytových domů

Typ bariéry: Technická
Míra závažnosti: Středně vysoká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek, makých BD a správcovských firem

NÁVRH OPATŘENÍ:

Zlepšení odborné kvality firem poskytujících realitní služby „správy a údržby domu“ s možností jejich organizace (vytvoření společné asociace), certifikace (autorizace) a zvyšováním jejich odborné úrovně.

Podobný postup pak iniciovat i u malých vlastníků bytových domů, tedy SVJ a malých BD, tj. podpora jejich organizaci, zvyšování (a kontrola) odborné způsobilosti jejich statutárních zástupců apod.

ÚČINEK:

Znalost a odborná úroveň zástupců vlastníků bytových domů o správu svého majektu a dostupné kvalifikované správcovské a poradenské služby (technické, právní, finanční ad.), s jejichž pomocí budou schopni o svůj bytový fond řádně pečovat.

KOMENTÁŘ:

Společenství vlastníků (SVJ) i malá bytová družtva (MBD) dnes mají z důvodu omezné administrativní kapacity často značné obtíže se zajištěním řádné správy a údržby svých domů.

Proto navrhujeme připravit PROGRAM, který povede ke zvýšení úrovně těchto činností realizovaných ať už smluvně nebo svépomocí. Cílem by bylo zajistit pro vlastníky bytového fondu komplexní technické, právní, administrativní a další služby, jež jim pomohou o svůj bytový fond řádně pečovat.

V rámci programu by mohly být podporovány následující aktivity:

- Sdružování SVJ a MBD (za státní podpory) - povinné nebo dobrovolné členství ve společné asociaci*, která by členům přinášela výhody v podobě technické i finanční pomoci např. při analýze stávajícího technického stavu objektu (pasportizaci), přípravě dlouhodobého plánu oprav a údržby (harmonogramu oprav a údržby), způsobu jeho financování apod.
- Podobnou strategii by pak bylo vhodné přijmout i pro správcovské firmy - tedy vznik společné asociace, zkvalitňování nabízených služeb různými školeními, zkouškami a příp. i státní/členská autorizace opravňující k této činnosti.

**) Některá MBD a SVJ jsou dnes již asociována v oborových organizacích. Nejvíce jich je dnes ve Sdružení malých bytových družstev (SMBD), které má asi 1000 členů (především MBD), a jehož cílem je pomoci malým bytovým družstvům získat technickou a metodologickou pomoc a snažit se bránit jejich práva a společný zájem vůči státní administrativě. Asi 250-300 MBD jsou pak dále členy Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD). A několik desítek SVJ je také členem Sdružení nájemníků (SON CR). Vhodné by proto bylo využít synergických efektů jednotlivých organizací a využít je v rámci programu.*

V případě SČMBD, jehož členskou základnu tvoří cca 400-450 býv. stavebních bytových družstev vzniknuvších před rokem 1990 (SBD) a která mají s řádnou správou domů velké zkušenosti, by bylo s výhodou možné zapojit i do zvyšování kvality těchto služeb poskytovaných dnes smluvně.

BARIÉRA:

Obtížná splnitelnost požadavku komplexnosti oprav k získání státní podpory z programu PANEL

Typ bariéry:Technická (ekonomická)
Míra závažnosti: Středně vysoká
Týká se: Majitelé bytových domů či bytů (panel.)

NÁVRH OPATŘENÍ:

Nahrazení současného finančně náročného a obtížně splnitelného povinného požadavku programu PANEL na komplexnost renovace domu jinými motivačními prvky, které zvýhodní žadatele o podporu s vyšší mírou komplexnosti.

ÚČINEK:

Zpřístupnit státní podporu pro hlavní, nejnáročnější části renovace s možností odložit některé části (už bez státní podpory). Komplexní, a tedy i finančně nákladné renovace bezpodmínečně nevyžadovat, ale motivovat k nim.

KOMENTÁŘ:

Požadavek na komplexnost oprav (odstranění statických poruch spolu s rekonstrukcí společných prostor a rozvodů a zlepšení tepelných a technických vlastností budovy) odrazuje vlastníky budov, kteří jsou potenciálními zájemci o podporu. Důvodem jsou vysoké náklady, které si takováto celková renovace budovy vyžaduje.

Program PANEL kompletní renovaci nepožaduje jen v případě, pokud žadatel o podporu prokáže, že oprava některé části budovy není potřebná. Ale je to právě toto dokazování dobrého stavu některé části stavby, s ohledem na stávající stav panelových budov, které může být problematické.

A tak "obstarávání" revizních zpráv dosvědčujících dobrý stav některé z částí budovy (pro kterou není dostatek prostředků na financování komplexní rekonstrukce), i když by si její skutečný stav tuto opravu vyžadoval, může vést k rozhodnutí nežádat o podporu v rámci programu PANEL a raději přistoupit k hrazení rekonstrukce z vlastních prostředků, a postupně.

Z toho důvodu doporučujeme nepodmiňovat podporu komplexností renovací, pouze k ní motivovat (prostřednictvím diferenciace poskytované podpory).

Např.:

- Dle míry komplexnosti renovace zahrnout do podporovaných podpůrných opatření stanovené druhy přípravných a projekčních prací respektive jejich nákladů na ně do celkové výše Programem podpořeného úvěru (s doporučením jejich okamžité úhrady z přiznané podpory).
- Diferenciace vyplácené úrokové dotace dle míry prokázaných environmentálních přínosů a/nebo zvýšení standardu bydlení (např.: při 10% úspoře energie oproti stávajícímu stavu 1% příspěvek na úhradu úroku z úvěru).

BARIÉRA:

Podmínky pro získání státní podpory z programu PANEL vyžadují náročné administrativní zpracování odrazující potenciální zájemce zejména z řad SVJ či malých BD

Typ bariéry:Technická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Zejména společenství vlastníků jednotek a malých BD

NÁVRH OPATŘENÍ:

Lepší přizpůsobení podmínek a pravidel pro poskytování podpor z programu PANEL dle velikosti a typu žadatele, zejména pro společenství vlastníků a malá bytová družstva. A/nebo spolufinancování jejich přípravy.

ÚČINEK:

Odstranění technické bariéry pro získání státní podpory renovace přiblíží státní podporu velmi potřebným zájemcům z řad společenství vlastníků a malých bytových družstev.

KOMENTÁŘ:

Doporučujeme provést hloubkovou analýzu dosavadních zkušeností s využíváním programu PANEL jednotlivými skupinami žadatelů - vlastníků bytového fondu a na jejím základě se pokusit podmínky s ohledem na jejich možnosti a schopnosti upravit (zjednodušit).

Níže uvádíme návrh úpravy některých požadavků, vnímaných dnes jako často obtížně splnitelné:

- § 3 odst 4. bod f) nařízení vlády č. 299/2001 Sb. uvádějící, že podporu lze poskytnout mj. jen za podmínky, že *„stavební povolení nabylo právní moci“* nahradit obecnější úpravou, a to, že *„povolení dle § 54 a násl. zák. č. 50/1976 Sb. nabylo právní moci“*;
- § 3 odst 4. bod a), že *„předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností; to neplatí, jestliže stav panelového domu některou z těchto oprav, modernizací nebo regenerací nevyžaduje“* nahradit motivačním ustanovením, že při poskytování podpory respektive její míra bude záviset na míře komplexnosti oprav (viz předchozí opatření).

BARIÉRA:

Neschopnost či neochota či ekonomicky slabších vlastníků bytů v bytových domech, jež jsou SVJ, podílet se na nákladech renovace

Typ bariéry: Ekonomická
Míra závažnosti: Středně veliká
Týká se: Společenství vlastníků jednotek

NÁVRH OPATŘENÍ:

Podpora přechodu z vlastnického zpět do nájemního způsobu bydlení prostřednictvím zavedení finančního instrumentu *zpětné hypotéky*.

Jedná se v podstatě o opačnou podobu standardní hypotéky, tedy dlouhodobého úvěru zajištěného zástavou předmětné nemovitosti. Tou je zde však stávající byt (zatížený náklady renovace), který současný majitel novému zájemci prodá „na splátky“, a to za podmínky, že mu byt umožní nadále užívat v režimu nájemního vztahu.

ÚČINEK:

Možnost realizace renovací i v těch případech, kde někteří sociálně slabší majitelé bytů se nejsou schopni podílet na krytí společných nákladů a hodlají přejít na jiný způsob úhrady bydlení.

KOMENTÁŘ:

Finanční instrument tzv. *„zpětné hypotéky“* je běžně využíván v některých zemích západní Evropy a severní Ameriky.

Umožňuje těm vlastníkům bytů, kteří nejsou schopni vlastnické bydlení financovat, prodat byt jinému majiteli, jenž veškeré stávající i budoucí závazky k bytu převezme a navíc původnímu vlastníku byt umožní buď nadále užívat jako nájemní (nejméně až do doby splacení plné ceny bytu) příp. mu dle dohody zajistí jiné náhradní bydlení.

Pro zavedení a rozšíření takovéhoto instrumentu i u nás je možné z důvodů důvěryhodnosti doporučit, aby vhodným kupcem-pronajímatelem mohl být veřejnoprávní subjekt, např. obec či jí zřízená nezisková organizace, jejímž posláním by bylo umožnit lidem přejít v případě sociální nouze zpět do nájemního vztahu aniž by se museli z bytu vystěhovat a současně tak podpořit obnovu bytového fondu.

Prodejní cena bytu by byla v místě a čase obvyklá, upravená o případné technické zhodnocení bytu resp. domu, ve kterém se byt nachází.

Sociálně slabší rodiny, příp. kdokoliv pokud se tak smluvně dohodne, by po “probydlení“ ceny bytu formou vzájemného zápočtu splátek kupní ceny proti placenému nájemnému mohli nadále zůstat v tomto bytě za určitým způsobem usměrňované nájemné, nebo by jim byl nabídnut jiný nájemní byt odpovídající jejich ekonomickým možnostem.

Instrument zpětné hypotéky může obsahovat mnoho různých motivačních stimulů jako je např. její urychlení za podmínky uvolnění bytu, v případě důchodců by pak mohlo být současně s prodejem bytu zřízeno věcné břemeno pro jejich klidné dožití a/nebo garantováno zajištění ubytování v zařízení ociální péče bez čekací doby.

*V příloze **A.5** jsou informace o způsobu využití zpětných hypoték v USA (za státní podpory).*

BARIÉRA:

Nízká motivace k renovaci domů mezi vlastníky bytových domů s nájemním bydlením

Typ bariéry: Legislativní
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Nájemní bytový fond

NÁVRH OPATŘENÍ:

Nový zákon o nájemném, který umožní promítnout náklady vynaložené na rekonstrukci domu do nájemného.

Pro snížení sociálních dopadů, a to i v souvislosti s potřebou nutných investic do renovace nájemního bytového fondu, by deregulaci nájmů doprovázelo zavedení

(i) příspěvku na nájemné vyrovnávající nárůst plateb za užívání nájemního bytu s

(ii) alternativní nebo doplňkovou možností odpočtu těchto vyšších výdajů na bydlení od základu daně z příjmů nájemníkem pro zajištění rovné míry st. podpory úhrad nájemného dle výše příjmu nájemníka.

ÚČINEK:

Majitelé nájemních domů, a to jak soukromí, tak i města a obce, budou motivování k investicím do obnovy a zlepšování kvality svého domovního a bytového fondu.

KOMENTÁŘ:

Způsobu určování výše nájemného je nutné konstruovat tak, aby nepoškozoval vlastnická práva majitelů nájemních domů a naopak neohrožoval sociální situaci nájemníků z důvodů omezené (žádné) alternativy zajištění jejich bytových potřeb.

Vysoké jednorázové výdaje nutné na renovaci bytového domu s nájemníky však pro rozumnou návratnost vložených prostředků vedou nutně k tomu, že majitel domu pro jejich realizaci vyžaduje vyšší platby za užívání bytu, tj. nájemné.

Zamítnutý vládní návrh zákona o nájemném však promítnutí takovýchto investic, přinášejících vyšší komfort bydlení i nižší náklady na spotřebu energie, dosti limitoval (pouze uváděl možnost jednorázově zvýšit nájemné o 60% celkové výše dosažené úspory tepla ročně).

Větší flexibilita v tomto směru (s možností zrychleného daňového odpočtu investic do renovací) kombinovaná pro zmírnění sociálních dopadů se zavedením příspěvku na nájemné (pro sociálně slabší) a/nebo s možností částečného daňového odpočtu vyšších úhrad nájemného (pro střední příjmové skupiny obyvatel) by vedla nejen k motivaci obnovy nájemního bytového fondu, ale i ke zmírnění/odstranění současného nepoměru mezi tržními a regulovanými cenami nájemního bydlení.

BARIÉRA:

Nízká motivace k renovaci domu u některých vlastníků bytového fondu

Typ bariéry: Ekonomická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Majitelé bytů a bytových domů

NÁVRH OPATŘENÍ:

Daňová zvýhodnění při realizaci investic do renovace bytového fondu provedených-li pro splnění (nad rámec) současných požadavků na energetickou náročnost staveb formou možnosti snížení daňového základu u daně z příjmu nebo osvobození od daně z nemovitosti.

ÚČINEK:

Zvýšení atraktivity investic do obnovy a renovace bytového fondu. Zvýhodnění v podobě odpočtu z daně z příjmu bude motivovat zejména majitele bytů s vyšším daňovým zatížení

KOMENTÁŘ:

Daňová zvýhodnění mohou být silným motivačním prvkem pro realizaci investic. Podobu mohou mít (i) v možnosti odpočtu nákladů vydaných na renovaci domu respektive jeho společných částí od základu z daně z příjmu u vlastníků bytů a/nebo nájemců, (ii) osvobozením od daně z nemovitosti (což je dnes již v současnosti možné) či (iii) zvýhodněním v rámci jiných daní (např. daně z přidané hodnoty či z převodu nemovitosti).

Daň z příjmu

Otázka možnosti použití odpočtu nákladů renovace domů ze základu daně z příjmu má význam pouze pro soukromoprávní subjekty, které zajišťují službu pronájmu nemovitostí (bytů) jako svoji hospodářskou (podnikatelskou) činnost. Jejich případné zavedení je tedy v zásadě otázkou, zda chceme (touto cestou) nájemní bydlení jako podnikatelskou činnost podpořit.

Stávající úprava zákona o daních z příjmu (resp. některé jeho prováděcí předpisy) soukromé vlastníky nájemního bydlení k renovacím nestimuluje, spíše působí demotivačně. [*]

Pokud by vlastník budovy, který uskuteční její opravu zabezpečující splnění nebo i překročení tepelně-technických norem, měl možnost odečíst (nebo rychleji odepsat) vynaložené náklady, znamenalo by to silnou motivaci pro uskutečňování těchto oprav. [**]

Daň z nemovitosti

Stávající zákonná úprava této daně již daňová zvýhodnění pro investice do renovací obsahuje, a to konkrétně v podobě možnosti osvobození od daně po dobu 5 let, jsou-li renovací zlepšeny tepelně-technické parametry domu. Současné sazby však jsou příliš nízké na to, aby osvobození od jejich placení k renovacím (významněji) motivovalo (platby této daně dosahují pouze několik set korun na byt ročně). Vyjímkou jsou pouze obce, které sami sobě za nemovitosti ve vlastním katastru obce NEPLATÍ ! Je na zváženou, zda by v tomto případě nemohl být stejný režim jako u daně z příjmu, tj. aby si obec tuto daň vyčíslila a též zahrnula do daňových příjmů svého rozpočtu.

Daň z přidané hodnoty

Podpořit poskytování nájemního bydlení jako podnikatelskou činnost by pak bylo možné i prostřednictvím zákona o dani z přidané hodnoty. Pokud by se nájemné, jež je v současnosti od DPH osvobozeno, stalo příjmem podléhajícím této dani, pro poskytovatele nájemního bydlení - plátce DPH by to znamenalo významný finanční stimul (ve smyslu uplatnění přijatého zdanitelného plnění) k poskytování této služby a případně i její další rozvoj zlevněním o uplatnitelné DPH. Je však nutné zohlednit případné sociální dopady, jež by toto faktické zvýšení nájemného o DPH vyvolalo. V důsledku však může být stejné jako obecné zvýšení nájemného.

---

[*]) Stávající legislativa o dani z příjmu určuje, že pokud majitel domu uskuteční opravu, jejíž náklady jsou vyšší než 40 tisíc Kč, dá se pak považovat za náklad zvyšující hodnotu domu (§ 33 odstavec 1) a majitel tedy nemůže tuto investici zahrnout do běžných výdajů pro daný kalendářní rok. Namísto toho musí zvýšit celkovou hodnotu budovy o danou investici a pak ji odepisovat spolu s budovou (momentálně po dobu 30 let).

[**]) V případě obcí je však odpis či daňově uznatelný náklad neúčinný, protože výsledná daň z příjmů právnické osoby je plně příjmem rozpočtu příslušné obce a proto není důvod daňový základ snižovat.

Daň z převodu nemovitosti

Zde by případné zvýhodnění bylo směřováno pro podporu podnikatelských aktivit spojených s nákupem (renovací) a následným prodejem nemovitostí. Případným osvobozením od daně z převodu nemovitosti by se takovéto činnosti staly více ekonomicky zajímavé, což by pro renovaci bytového fondu mělo stimulační efekt. (Největší dopady této daně jsou pravděpodobně dnes u leasingu nemovitostí, kdy se celá tato operace zdražuje o dvojnásobek této daně z důvodů zpětného převodu nemovitosti na osobu leasingového nájemce.)

BARIÉRA:

Nízká motivace k renovaci domu u některých vlastníků bytového fondu

Typ bariéry: Technická
Míra závažnosti: Vysoká
Týká se: Celý bytový fond

NÁVRH OPATŘENÍ:

Marketing renovací - Aktivní propagace renovací prostřednictvím programových aktivit za spolupráce veřejného i soukromého sektoru.

ÚČINEK:

Cílené směrování kvalifikovaných a hodnověrných informací spolu s prezentací výsledků doložených na úspěšných konkrétních příkladech, povedou k iniciaci dalších renovací.

KOMENTÁŘ:

Marketing renovací je velice účinným nástrojem pro akceleraci renovací.

Může mít nejrůznější podobu od přípravy manuálů a informačních listů o výhodách a správnému postupu realizace oprav a renovace bytových domů, přes organizaci seminářů a poskytování odborného poradenství až po realizace demonstračních projektů ve vybrané lokalitě.

Ty [pilotní příklady renovací]jsou také podle zkušeností nejvíce vnímaným argumentem pro rozhodnutí o renovaci. Dobře provedená rekonstrukce jednoho domu v lokalitě následně silně motivuje domy v okolí k následování. Tím lze „nastartovat" renovaci celého sídliště.

A při spolupráci veřejného i soukromého sektoru (účast obce/kraje, vlastníků domů, projekčních a dodavatelských firem, finančních institucí) lze pak např. formou uspořádání místních/regionálních výběrových kol iniciovat renovaci hned několika i desítek domů současně, a to za významných finančních úspor v projektové přípravě, v cenách dodavatelských prací i lepších podmínek financování.

*V příloze **A.8** je příklad možné marketingové podpory renovací v podobě informačního letáku.*

BARIÉRA:

Podmínky státních programů podporujících renovace vylučují z podpory opravy/vlastníky nepanelových domů

Typ bariéry:Technická
Míra závažnosti: Středně vysoká
Týká se: Všichni vlastníci bytového fondu

NÁVRH OPATŘENÍ:

Úprava pravidel programu „PANEL“ (vyhlášený nař. vlády 299/2000 Sb.) a spravovaný Státním fondem pro rozvoj bydlení. Stejné rozšíření by pak bylo vhodné zvážit i v případě „Programu poskytování finanční podpory na opravy vad panelové výstavby“, jenž je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

ÚČINEK:

Zpřístupnění podpor i vlastníkům nepanelových bytů/domů s efektem téměř praktického zdvojnásobení skupiny potenciálních zájemců o renovace.

KOMENTÁŘ:

Současné podmínky podpůrných programů se zaměřují pouze na panelové domy. Ačkoliv tvoří velkou většinu vícepodlažních obytných budov v zemi, i bytové domy postavené z jiných stavebních materiálů (cihelné bloky) dnes mají závažné konstrukční a technické vady, které přímo či nepřímo ohrožují zdraví obyvatel a mají za následek i vysokou spotřebu tepla na vytápění.

Zpřístupnění podpor i majitelům nepanelových bytových domů (či obecně zvýšení počtu každoročně renovovaných bytů s podporou v podobě úrokové dotace) by však znamenalo zvýšené nároky na rozpočet SFRB, a to při plném rozvoji programu a průměrné splatnosti podporovaných úvěrů 10 let v odhadované výši i několik miliard korun ročně*. Vhledem k jejich stávajícím omezeným finančním možnostem by tak pravděpodobně bylo nutné hledat jiné podpůrné zdroje.

*) *Tab. – Roční výše vyplácených podpor ze SFRB v rámci programu „PANEL" formou úrokové dotace ve stávající výše a za současných podmínek v závislosti na počtu renovovaných bytů za této podpory*

Počet renovovaných bytů podpořených ročně	Celková výše ročních plateb za úroky po plném náběhu programu+ v závislosti na nákladech komplexní renovace [mil. CZK/rok]	
	min.	max.**
10,000	344.0	569.5
50,000	1719.6	2847.9
100,000	3439.2	5695.8

Pozn.: Výše dotace na částečnou úhradu z úroků z úvěru 4%, prům. délka splatnosti úvěru 10 let

+) *Tím se rozumí suma vyplácených úrokových dotací odpovídající součinu počtu bytů podpořených ročně a průměrné délky úvěru (tj. např. při 100.000 renovovaných bytech ročně a uvažované 10-leté prům. splatnosti úvěru to představuje 1 mil. bytů, na něž bude souběžně vyplácena 4% úroková dotace). Min./max. náklady renovace v přepočtu na jeden byt představují náklady ve výši 160/265 tis. Kč/byt (vyšší náklady na renovaci nejsou podle stávajících podmínek programu PANEL oprávněné k zahrnutí do podpory formou garantované výše úrokové míry).*

BARIÉRA:

Ekonomicky slabší vlastníci bytů nejsou schopni nést náklady vlastnického způsobu bydlení a tím pádem blokují její řádnou údržbu domů a eventuálně i zamezují jejich renovaci

Typ bariéry: Technická
Míra závažnosti: Středně-vysoká
Týká se: Celý bytový fond

NÁVRH OPATŘENÍ:

Založení *Národní bytové asociace*, která by mohla převzít (vykoupit) finanční závazky (například ty, související s rekonstrukcemi) jako i aktiva (například nárok na užívání bytu dosavadního vlastníka) těch vlastníků bytů, kteří by nebyli schopni dostát svým závazkům.

Asociace by se stala členem konkrétního SVJ nebo bytového družstva, se všemi právy a povinnostmi původního vlastníka bytu, využívajíc byt za účelem jeho pronájmu se speciálním sociálním charakterem. Původní majitel bytu by si však zachoval právo využívat jej i nadále jako nájemník (asociace), pokud by byl schopen pravidelně splácet stanovené (tržní) nájemné.

Sociální charakter asociace by byl zabezpečen finanční a poradenskou účastí státu, a/nebo regionálních a místních zastupitelstev.

ÚČINEK:

Garantování schopnosti splácet investice do renovací a hypoték by zvýšila ochotu bank poskytovat finance na rekonstrukce budov.

KOMENTÁŘ:

Vlastnické bydlení klade na majitele tíhu nejen řádné péče o technický stav objektu, ale i potřebu vyšších jednorázových investic v čase pro (postupnou) obnovu dožitých konstrukčních částí stavby. Avšak tyto zvýšené finanční nároky mohou být příliš vysoké pro některé ekonomicky slabší vlastníky bytů. Jednou z možností překonání této situace by bylo založení národní nebo regionální asociace , který by měla možnost převzít (vykoupit) nemovitost jež má být či již byla zatížena takovýmto dluhem.

Pokud by majitel bytu, který je členem asociace (nebo SVJ či družstva), nemohl dostát svým finančním závazkům, mohl by své vlastnictví bytu prodat právě této asociaci. Pokud by pak byl schopen splácet tržní nájemné bez prodlev, mohl by v něm zůstat i nadále jako nájemník. Asociace by se tak za něj stala členem SVJ nebo družstva, účastnila se všech investicí a ve vztahu k nájemníkovi by se chovala jako majitel nemovitosti. Pokud by uživatel nebyl schopen splnit stanovené požadavky (například včas splácet nájem), musel by byt opustit.

Aby byla takováto asociace stabilním a důvěryhodným partnerem, spoluúčast státu nebo regionální samosprávy (v podobě poskytnutí základního jmění a/nebo poradenskou úlohou v řídícím orgánu) bude nezbytnou podmínkou. Rovněž „sociální" (neziskový) charakter této organizace tomu může napomoci.

ČÁST D - FINANČNÍ A INSTITUCIONÁLNÍ ZABEZPEČENÍ PROCESU RENOVACÍ

Vhodné finanční a organizační zabezpečení je podmínkou pro úspěšnzavedenou implementaci navrhovaných opatření ke zmírnění nebo odstranění bariér, které jsou dnes překážkou renovacím bytových domů.

Navrhované změny se však do značné míry týkají stávajícího systému státní podpory a jeho institucionálního zabezpečení.

To znamená, že současná podpora státu, včetně výkonných institucí a aplikovaných podpůrných nástrojů, jsou v principu dobré a mají mít své místo i v dalších úvahách o budoucí podobě státní podpory v této oblasti.

To je případ současného stěžejního podpůrného programu pro obnovu bytového fondu v zemi postaveného panelovou technologií, programu PANEL, který byl relativně nedávno pro tento záměr Státním fondem rozvoje bydlení speciálně připraven.

V rámci tohoto programu se využívají dva finanční nástroje podpory, konkrétně bankovní garance a dotace k úrokovým sazbám půjček od bankovních ústavů.

Bankovní garance jsou poskytovány Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., ve výši až 70% celkové výše půjčky na renovaci, která byla poskytnuta zájemci o projekt některou z partnerských komerčních bank.

Úrokové dotace pak vyplácí sám zmiňovaný Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), a to v současnosti v jednotné výši 4% (hrazených každoročně na základě předpokladu anuitních splátek úvěru).

Program PANEL proto v principu splňuje funkci zabezpečování levnějších úvěrových zdrojů pro majitele domů či bytů v nich, kteří plánují jejich komplexní renovaci (než by tomu bylo za tržních podmínek).

Dosavadní zkušenosti s realizací tohoto programu ukazují, že obě tyto formy podpory představují dostatečný motivační stimul k realizaci renovací, které by se jinak neuskutečnily.

Program PANEL má i odpovídající organizační zabezpečení, i když je rozděleno na dvě instituce (ČMZRB a SFRB), s výjimkou technické podpory, jejíž zvolený způsob se ukazuje jako nepodařený.

U tohoto programu je však dále sledován jiný závažný problém, a to podmínky, za kterých je dnes podpora z programu poskytována. Ty jeho atraktivitu snižují respektive činí výši vyplácených podpor nedostatečně motivačními k účasti v programu ve srovnání s administrativními a finančními náklady potřebnými na jejich získání.

A proto při vhodné úpravě pravidel PANELu (zkvalitnění poskytované technické podpory, spolufinancování projektové přípravy a rozšíření poskytovaných podpor i na nekomplexní renovace, a to i nepanelových domů) by se tento program mohl stát stěžejním katalyzátorem procesu obnovy bytových domů v zemi, a to nejen panelových.

Takovýto program *„PANEL+“* by však s největší pravděpodobností vedl ke zvýšení objemu poptávané/poskytované podpory.

Při částečné spoluúhradě nákladů na přípravu projektu (například ve výši 1/3 z částky 7,5 tis. Kč/byt včetně poplatků za získání podpůrné bankovní garance a

zabezpečení komerčních úvěrových zdrojů)[4] a poskytování úrokové dotace v neměnné výši, jako dnes (tj. 4%), by k podpoře renovace např. 50 tisíc bytů ročně bylo po plném náběhu programu potřeba **minimálně asi 60 mil. EUR/rok**.

Table 2 - Roční výše vyplácených podpor z Programu „PANEL+" v závislosti na počtu renovovaných bytů za této podpory

Počet renovovaných bytů podpořených ročně	Podpora nákladů na přípravu projektu [mil. EUR/rok]	Celková výše ročních plateb za úroky po plném náběhu programu* v závislosti na nákladech komplexní renovace [mil. EUR/rok]	
		min.	max.**
10,000	0,794	10,92	18,08
50,000	3,968	54,59	90,41
100,000	7,937	109,18	180,82

Předpoklady: kurz 31,50 Kč/EUR; podpora spolufinancování 1/3 nákladů na přípravu projektu činící v průměru 7,5 tis. Kč/byt; výše dotace na částečnou úhradu z úroků z úvěru je 4% a prům. délka splatnosti úvěru je 10 let.

**) Tím se rozumí suma vyplácených úrokových dotací odpovídající součinu počtu bytů podpořených ročně a průměrné délky úvěru (tj. např. při 100.000 renovovaných bytech ročně a uvažované 10-leté prům. splatnosti úvěru to představuje 1 mil. bytů, na něž bude souběžně vyplácena 4% úroková dotace). Min./max. náklady renovace v přepočtu na jeden byt představují náklady ve výši 160/265 tis. Kč/byt.*

***) Dle současných podmínek programu PANEL nejsou vyšší náklady komplexní renovace uznatelné jako základ (výše jistiny úvěru) pro výpočet podpory ve formě úrokové dotace.*

Případné zakládání nových institucí na podporu renovací budov by mělo smysl jedině v tom případě, pokud by to vedlo k úsporám vyplacených prostředků, respektive bylo efektivnější ve snaze přilákat další soukromé investice do renovací ve srovnání s výší poskytované státní podpory.

Jediná instituce, jejíž založení v podmínkách českého trhu s bydlením se zdá být účelné, je *„Národní bytová asociace"*.

Byla by to organizace s celostátní působností, jejíž hlavní úlohou by bylo zabezpečit nájemní bydlení pro ekonomicky slabší obyvatele bytů.

Stávající ekonomická situace velkého počtu obyvatel domů v jejich vlastních bytech nebo bytech družstevních, jichž jsou členy, ukazuje, že většina z nich tento problém nemá a jsou schopni průběžně a pravidelně ukládat potřebné minimální prostředky na řádnou údržbu budovy a i její (postupnou) regeneraci.

Hlavním problémem je spíše nedostatek motivace a již zmiňovaný komplikovaný přístup k půjčkám, především v případě malých vlastníků, ať už se jedná o společenství vlastníků, nebo malá bytová družstva.

Problém těch vlastníků, kteří skutečně nemají dostatečné příjmy k financování resp. splácení nákladů renovace, by proto spíše řešilo navrhované zavedení tzv. zpětné hypotéky, zabezpečované např. prostřednictvím navrhované *Národní bytové asociace*.

[4]) Z toho poplatek za vydání bankovní garance v rámci programu by činil 0,3% z výše úvěru (za předpokladu, že v rámci programu by i nadále byly bankovní garance poskytovány do výše 70% výše úvěru při poplatku 0,4% z garantované částky). Více o tom v navrhovaných opatřeních.

Byla-li by na českém trhu zřízena takováto instituce (či několik s regionální působností), která by vlastníkům, jež by nebyli schopni unést náklady vlastnického způsobu bydlení, umožňovala přejít zpět do režimu nájemního vztahu, mohla by se stát významným stabilizačním prvkem a pomohla by proces renovací urychlit.

*V příloze **A.7** bylo za účelem ověření schopnosti nést zvýšené náklady v důsledku renovace domu vypracováno několik základních finančních modelů.*

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy A.1** až **A.4

K dispozici pouze v anglickém originále Konečné zprávy projektu

***Příloha A.5** – Zpětné hypotéky – Zkušenosti z USA;*

***Příloha A.6** – Seznam členů poradní skupiny;*

***Příloha A.7** – Modely financování nákladů renovace;*

***Příloha A.8** – Marketing renovací – Příklad reklamního informačního letáku.*

PŘÍLOHA A.5 – ZPĚTNÉ HYPOTÉKY – ZKUŠENOSTI Z USA

I.1 Úvod

Zpětné hypotéky se ve skutečnosti objevily poprvé ve Velké Británii začátkem třicátých let min. století. Po jejich úspěchu ve Velké Británii se koncept zpětných hypoték v průběhu sedmdesátých let začal postupně objevovat v jiných zemích Evropy, až se začátkem osmdesátých let rozšířil v USA.

Tehdy americký Kongres v rámci zákona o bydlení pověřil federální ministerstvo pro bydlení a územní rozvoj (v angličtině mající zkratku *„HUD“*) zahájením vzorového programu s názvem *„Hypotéky pro přeměnu majetku v likvidní prostředky“* (dále jen program *„HECM“*).

I.2 Co je zpětná hypotéka

Hypotéka znamená půjčku zajištěnou domem. Dobře známým a typickým příkladem je běžná hypotéka, pomocí které využívá dlužník svůj vlastní příjem ke splácení dluhu z půjčky, a tím si postupně vytváří svůj nemovitý majetek (v podobě domu). Jelikož jistina půjčky je časem splacena s úrokem, majetek dlužníka se časem zvyšuje současně se snižováním dluhu.

Zpětná hypotéka (dále také *„ZH“*) rovněž představuje půjčku vázající se na nemovitost, avšak funguje opačným způsobem: zpětná hypotéka je typem transakce „rostoucí dluh, zmenšující se majetek“. Vlastník domu v ní ihned zpeněží svůj majetek, a to buď okamžitou výplatou v plné výši nebo postupně. Dojde tedy k jednorázovému či postupnému vzniku dluhu a k odpovídajícímu snížení celkové hodnoty majetku příjemce půjčky (k němuž se nevážou žádné finanční závazky). Poskytovatel hypotéky tedy vyplácí majiteli domu dohodnutým způsobem stanovený objem prostředků (hypoteční úvěr) a nepožaduje jeho úhradu, dokud se nestane splatným.

Od jiných půjček na dům se zpětné hypotéky liší dvěma velmi důležitými znaky, a to že (i) vlastník domu nemusí mít vlastní příjem, aby mohl získat hypoteční úvěr, a že (ii) nemusí provádět pravidelné měsíční splátky jako je tomu u běžné hypotéky (ba naopak může být jejich příjemcem).

Zpětné hypotéky jsou proto zvláštním druhem půjčky, která umožňuje majitelům domů přeměnit (zpeněžit) hodnotu svých domů v likvidní prostředky. Půjčka může pak být použita pro některý z vhodných účelů, např. k vybavení bytů nebo opravám, jako pojistku proti neočekávaným nárazovým vydáním nebo prostě ke zlepšení kvality života vlastníka domu.

I.3 Program HECM

I.3.1 Historie programu

Pilotní státní program pro podporu zavedení instrumentu zpětné hypotéky (zmiňovaný program HECM) byl v rámci zákona o bydlení schválen dolní komorou amerického parlamentu v roce 1987. Za úkol měl tři cíle: (1) umožnit přeměnu hodnoty domu do likvidních prostředků k uspokojení zvláštních potřeb starších majitelů domů; (2) podnítit a zvýšit účast hypotečních ústavů na trhu s nemovitostmi a (3) ověřit velikost poptávky po tomto instrumentu mezi cílovou skupinou (starší majitelé domů) a v jaké podobě by jim nejvíce vyhovoval(a).

V rámci programu HECM americký Kongres původně schválil podporu nejprve pro 2.500 zpětných hypoték (do září 1991). Tento počet však byl postupem času

zvýšen nejprve na 25.000 (do roku 1995) a poté na 50.000 (do roku 2000). V říjnu 1998 Kongres učinil program trvalým a zvýšil počet zpětných hypoték, jež budou podpořeny v rámci HECM, na 150.000.

Několikrát se měnil rovněž i zákonný rámec. Pro zájemce o zpětnou hypotéku (ZH) byly vytvořeny další záruky, včetně úplného zveřejnění poplatků a zabránění nepotřebných dalších výloh při sjednávání úvěru. Kongres také poskytl finanční prostředky pro poradenství před podáním žádosti, výchovu zájemců a dostupnost pro případné dlužníky a požádal HUD o hledání alternativních způsobů výchovy potencionálních dlužníků v otázce reverzních hypoték.

V rámci programu HECM bylo k říjnu 1999 vydáno téměř 40.000 zpětných hypoték.

I.3.2 Princip programu HECM

Zásady programu a způsobilost k účasti

V rámci programu HECM si starší majitelé domů mohou sjednat zpětnou hypotéku zajištěnou majetkem (tím je jejich dům), jejíž splacení respektive vyplácení je oběma stranám finančního vztahu garantováno státem.

Toto „pojištění“ v rámci HECM je k dispozici pro všechny majitele domů ve věku nejméně 62 let, kteří mají nízké hypoteční dlužné saldo nebo jejich vlastní dům je bez hypotéky a dluhů. Dlužník musí nemovitost, proti které je hypotéka poskytnuta, obývat.

Takovouto nemovitostí dle současných podmínek programu může být rodinný dům, bytový dům s jednou až čtyřmi bytovými jednotky, prefabrikovaný dům a po posledních změnách zákona též bytová jednotka v domech, jež jsou kondominii, nebo v bytových družstvech, jsou-li schváleny vládní agenturou FHA (z angl. „Federal Housing Administration“), která je výkonným orgánem programu.

S uskutečňovanými výplatami dlužníkovi se částka dluhu zajištěného hypotékou během doby neustále zvyšuje. Tento dluh je bez postihu, což znamená, že jako záruka může sloužit jen hodnota domu a jiný osobní majetek nemůže být ke splacení půjčky zabaven. ZH se stává splatnou, jakmile dlužník přestane žíti v domě – tj. prodá nemovitost, zemře nebo se přestěhuje.

Platby dlužníkům, výpočet částky půjčky, úrokové sazby a povinné poradenství

V rámci programu si zájemci o ZH mohou vybrat z celé řady různých způsobů „výplaty“ hypotéky, od standardního úvěru, resp. úvěrového limitu, přes pravidelné výplaty během pevného období nebo do konce života až k jejich kombinaci. Program nabízí maximální pružnost a umožňuje účastníkům, jejichž poměry se změní, restrukturalizaci jejich plateb. Níže uvedená tabulka obsahuje tyto různé alternativy.

Tabulka – Možnosti plateb v rámci programu HECM

Možnost platby	**Popis**
Platba po dobu života	Dlužník dostává měsíční platby od věřitele po celou dobu života dlužníka pokud dům obývá a má jej jako své trvalé bydliště
Termínované platby	Dlužník dostává měsíční platby po pevně stanovenou dobu, potom dlužník může zůstat v domě a platby odložit
Úvěrový limit	Dlužník může vybírat částky až do stanoveného maxima v době a ve výši podle volby dlužníka. Dlužník by mohl obdržet paušální částku v době uzavření půjčky
Modifikované doživotní výplaty	Dlužník dostává platby po dobu svého života a současně má povolen úvěr
Modifikované termínované platby	Dlužník dostává platby v termínu a také má povolen úvěr

Maximální částka půjčky, též zvaná limit jistiny, je nejvyšší vyplacenou paušální částkou nebo úvěrem, které dlužník může obdržet, nebo čistou současnou hodnotou měsíčních výplat. Tato částka se vypočte s použitím vzorce, který bere v úvahu stáří dlužníka, hypoteční úrokovou míru a upravenou hodnotu majetku (volba nižší částky z oceněné hodnoty majetku nebo maximální výše hypotéky stanovenou FHA pro danou oblast, kde žadatel žije).

Maximální výše hypotéky v rámci programu HECM je omezena FHA na určité částky, jež se liší podle oblastí (v roce 2003 se tyto limity pohybovaly od $ 154.896 ve venkovských oblastech do $ 280.749 v nových městských oblastech).

K přizpůsobení časové hodnoty peněz se limitní částka jistiny zvyšuje každý měsíc po prvním měsíci půjčky v rozsahu jedné dvanáctiny současné hypoteční úrokové sazby plus jedna dvanáctina jedné poloviny procenta. U půjček vzniklých před l. květnem 1997 vychází faktor úpravy z desetiletého průměru výpůjční sazby ministerstva financí USA (zvané očekávaná sazba) spíše než ze současné úrokové sazby.

Zpětné hypotéky uzavřené v rámci programu HECM mohou mít buď pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbu s úpravami prováděnými ročně nebo měsíčně s vazbou na sazbu jednoletých státních pokladničních poukázek. Téměř všechny půjčky HECM, které byly až dosud uzavřeny, měly pohyblivé sazby převážně proto, že společnost Fannie Mae – která vytváří sekundární trh půjček v rámci programu (viz níže) – nenakupuje v rámci tohoto programu půjčky s pevnou sazbou.

Důležitým faktorem programu HECM je závazné poradenství jako předběžná podmínka pro získání půjčky, aby byla jistota, že dlužníci činí rozhodnutí s plnou informovaností. Toto poradenství mohou poskytovat vládou schválené agentury telefonicky (uvažuje se o zřízení celostátního volacího střediska) a jeho obsahem by měly být rozhovory o otázkách, jako např. možnost , že se zvýšením svého příjmu již dlužník nemusí být oprávněn k čerpání některých vládních výhod. Poradenství by mělo též zahrnovat informace o různých scénářích za použití

kalkulací TALC (celkové roční náklady půjčky). Tyto porady nemůže poskytovat věřitel, nýbrž schválená třetí strana.

Ochrana dlužníků a věřitelů před riziky programu

Přeměna majetku v likvidní prostředky pomocí hypoték představuje určitá rizika jak pro dlužníka, tak pro věřitele. Program HECM byl navržen tak, že počítá s těmito riziky a omezuje je na nejmenší míru; poskytuje tak nabídku několika důležitých ochranných prvků jak pro dlužníka, tak pro věřitele.

Za prvé, dlužník nemůže být v žádném případě přinucen k prodeji svého domu pro splacení hypotéky. Kromě toho nemůže závazek dlužníka nikdy překročit hodnotu domu bez ohledu na dobu, která uplyne do ukončení pobytu dlužníka v domě. Dlužník je také chráněn, jestliže věřitel neuskuteční platby dlužníkovi; v takovém případě provede platbu HUD.

Na ochranu dlužníků proti riziku extrémních úrokových sazeb u hypoték s pohyblivou sazbou program stanoví roční limit růstu ve výši 2% a limit za celou dobu trvání půjčky ve výši 5 %.

Kromě toho program omezuje servisní poplatky, jež věřitelé smějí účtovat za půjčky HECM (zvané též poplatky za realizaci půjčky). V současné době stanoví ministerstvo výši poplatků, jež smí být účtována, na vyšší částku ze dvou alternativ: $2.000 nebo 2% z maximální částky pohledávky. Ministerstvo současně stanovilo tyto limity jako pojistku pro celkové výdaje, jež možno financovat.

Pro věřitele představují zpětné hypotéky tři hlavní zdroje kolaterálního rizika, čímž se rozumí, že saldo půjčky může růst a překročit hodnotu záruky. Za prvé, dlužník může žít v domě tak dlouho, že trvalé platby dlužníkovi překročí hodnotu majetku. Za druhé, mohou se zvýšit úrokové sazby, což zvýší placení úroků a také dluh. Za třetí, hodnota majetku může klesnout natolik, že bude nižší oproti očekávané hodnotě, kterou bude majetek mít při splatnosti půjčky.

V rámci programu HECM je věřitel chráněn před těmito riziky **hypotečním pojištěním**, které poskytuje FHA.

Hypoteční pojištění je financováno z pojistného, které platí dlužníci (příjemci zpětné hypotéky). Pojistné je dvousložkové. Je jím jednak (1) jednorázová platba ve výši dvou procent z upravené hodnoty zastavované nemovitosti a pak (2) pravidelná měsíční úhrada ve výši jedné dvanáctiny z půl procenta zůstatku již vyplacené (a zatím nesplacené) jistiny ZH.

Toto pojištění dává věřiteli – poskytovateli ZH při riziku nesplacení půjčky dvě možnosti, jak postupovat: Buď ji postoupí FHA, což může využít v okamžiku, jakmile zůstatek hypotéky dosáhne 98 % upravené hodnoty majetku (též zvané maximální částka pohledávky). FHA získá celkové zaplacené pojistné a věřitel může postoupit hypotéku FHA. Po postoupení hypotéky FHA uplatní věřitel pojistný nárok na zbývající částku (nesplaceného) hypotečního zůstatku.

Nebo se věřitel může podílet na zaplaceném pojistném, avšak v tom případě není možné problémovou hypotéku na FHA převést. Tato druhá možnost však v praxi není využívána.

Nekryly-li by při splatnosti hypotéky výnosy z prodeje majetku hypoteční zůstatek, FHA by pak uhradila věřiteli rozdíl až do nejvyšší částky pohledávky. Věřitel je však odpovědný za všechny ztráty převyšující maximální částku pohledávky.

Zvláštní ohledy k rizikům krytým programem

Jelikož FHA pojišťuje zpětné hypotéky vydané v rámci programu HECM, ministerstvo přebírá rizika spojená s dlouhověkostí dlužníka, úrokovými sazbami a pohyby v hodnotě majetku, jimž by jinak byl vystaven věřitel.

Riziko dlouhověkosti dlužníka a do jisté míry změn v hodnotě majetku, je *rozložitelné*, což znamená, že riziko z jednotlivých půjček může být rozděleno sloučením velkého počtu půjček. Na druhé straně, riziko spojené se změnami úrokové sazby a změnami v hodnotě majetku při celostátním poklesu cen nemovitostí je *základním* rizikem, jež nelze snížit diverzifikací. Základní riziko v programu HECM však závisí na dlouhodobých sazbách oceňování majetkových hodnot, takže není pravděpodobné, že by krátkodobá recese způsobila podstatné ztráty.

I.3.3 Scénáře TALC

Příprava těchto kalkulací podle skutečné úrokové sazby není obtížná (a kalkulace by měla být součástí nabídky věřitele), avšak měla by být strukturována tak, aby dlužníkovi poskytla jasný pohled na celý proces. Existují různé možnosti scénářů, například v závislosti na tom, zda se hodnota domu zvýší podle očekávání, či nikoliv a podle doby trvání půjčky. V kalkulacích TALC je nařízeno používání tří scénářů pro hodnotu domu (žádné zvýšení, zvýšení 4 % a 8 %) a tři časová období (2 roky po uzavření půjčky, pravděpodobná délka života dlužníka a 140 % pravděpodobné délky života).

I.3.4 Výsledky projektu

Půjčku HECM zvolilo k říjnu 1999 téměř 40.000 starších majitelů domů. Z tohoto počtu něco přes 9.000 půjček bylo ukončeno, což představuje asi 23% z původně uzavřených půjček.

Pokud se týká druhu výplaty ZH zvoleného dlužníky (termínové, doživotní výplaty nebo úvěrový limit), stala se možnost „úvěrové linky“ zdaleka nejoblíbenější (tento způsob zvolily více než dvě třetiny žadatelů), a to buď v čisté podobě nebo v kombinaci s některým jiným uspořádáním, neboť jak bylo uvedeno program nabízí velkou flexibilitu.

Velká většina půjček (přes 95 %) skončila bez pohledávek pojistného fondu. Tyto půjčky byly buď splaceny následkem úmrtí dlužníka, jeho přestěhováním do jiné lokality nebo dlužník splatil půjčku, ale bydlí dále v domě.

Pouze 388 případů vyústilo v pojistné plnění uplatněné u FHA. V zásadě se jednalo o tři typy pohledávek HECM:

- Předčasné ukončení - Tento případ tvoří více než polovinu (199) z celkových pohledávek k dnešnímu dni. HUD prohlásí hypotéku za propadlou, jestliže dlužník HECM neplatí daně, hypoteční pojištění nebo náklady opravy, nebo konkurzní správce majetku dlužníka nespolupracuje a nezaplatí dlužný zůstatek z prodeje majetku.
- Opční/dobrovolné postoupení - Toto zahrnuje 38 % (153) všech podaných pohledávek. Věřitel může postoupit hypotéku HUD, je-li celkové dlužné saldo vyšší než 98 % maximální částky pohledávky půjčky. Potom se HUD stává věřitelem a dále vyplácí dohodnuté částky a akumuluje úroky z půjčky. Jinými slovy, tyto půjčky jsou stále technicky aktivní v systému IACS.

- Prodej uskutečněný hypotečním dlužníkem - Až dosud bylo uplatněno jen 38 pohledávek tohoto typu (tvoří méně než 10 % celkových pohledávek).

I.4 Jiné typy zpětných hypoték v USA

Kromě programu HECM podporovaného federální vládou existují na trhu také soukromě vyvinuté produkty zpětných hypoték, které však ale podporovány vládou již nejsou. Tyto nemají předepsanou maximální částku půjčky, jako je tomu u vládou zajištěných HECM, takže zájemci s dražšími domy mohou využít větší část ze svého majetku. Tyto půjčky jsou však také mnohem nákladnější.

Nejúspěšnějšími a velmi známými jsou zpětné hypotéky nabízené Fannie Mae (viz níže) či od Financial Freedom, jenž je největším poskytovatelem zpětných hypoték v USA.

Jiným zvláštním typem zpětné hypotéky je **půjčka s odloženou splatností** (DPL). V zásadě jde o menší zpětné hypotéky nabízené místními samosprávami nebo vládou nebo bytovými nebo společenskými agenturami za mimořádně příznivých podmínek pro vlastníky domů s nízkými až středními příjmy, často pro specifické zlepšení domu, jako např. v oblasti účinnějšího užití energie, přístupu pro handicapované nebo celkovou opravu.

V cenově přístupném typu bydlení „druhotná hypotekární půjčka s odloženým placením“ typicky znamená, že **všechny** platby jistiny a úroků se odloží až do prodeje majetku nebo přeměně na jiné používání. Takové půjčky jsou také nazývány „bezúročné druhotné“ nebo DPLs“. V normálním případě neposkytují žádný výnos kapitálu, nejsou umořovány (měsíční platby) a využívají nekonvenčních zdrojů investičního kapitálu.

Někdy jsou takové půjčky po určité řadě let dokonce odpuštěny (odepsány) – např. jedna dvacetina jistiny půjčky ročně po dobu 20 let. Jinými slovy, je to grant s ustanovením o znovunabytí. Většina odložených půjček však vyžaduje úplné zaplacení jistiny, i když není účtován žádný úrok. V obou případech jsou to „bezplatné peníze“, pohlížíme-li na to z hlediska běžných podmínek půjčování.

Zdrojem půjčky s odloženým placením je téměř vždy podpora nebo věřitelovy vlastní přebytky hotových peněz spíše než vypůjčené peníze – jednoduše proto, že doba splacení je tak nejistá. Kupující domu může prodat majetek a následně splatit půjčku brzy nebo vlastnit dále majetek po celé období půjčky.

Nejběžnějším zdrojem finančních prostředků pro tyto typy půjček jsou: (1) program HUD nazývaný *„HOME“*, dále (2) HUD program pro rozvoj hromadné bytové výstavby (CDBG) a (3) místní a státní fondy pro rozvoj bydlení.

Půjčky s odloženou splatností jsou obvykle využívány třemi způsoby: (i) pomoc platbou v hotovosti pro kupující domů s nízkými příjmy – typické v rozmezí $2.000 až $5.000 spolu s běžným financováním; (ii) velké subvence – financování rozdílů – pro stavitele nájemních domů nebo kupující domů, typické v řádu $10.000 až $40.000 na bytovou jednotku a (iii) půjčky na obnovu pro vlastníky domů s nízkými příjmy nebo pronajímatele, kteří si nemohou dovolit další zatížení dluhem – u těchto je to obvykle $5.000 až $35.000 na bytovou jednotku. Ve zvýšené míře se používají také druhotné hypotekární půjčky s odloženým placením na podporu běžného financování první hypotéky.

I.5 Fannie Mae – Společnost pro sekundární trh zřízená vládou

Vedle (státem garantovaného) pojištění zpětných hypoték (ZH) existuje v USA též sekundární trh s těmito hypotékami (zde je míněno obchodování s ZH mezi věřiteli). Trvalou poptávku po nich vytváří Fannie Mae, společnost založená federální vládou USA v roce 1938 na pomoc méně zámožným obyvatelům k dosažení vlastního domu.

Fannie Mae je dnes soukromou společností řízenou ministerstvem pro bydlení a rozvoj měst. Společnost vlastní největší portfolio hypoték v USA a také v celém světě a vedle tradičních (termínovaných) hypoték, kupuje doslova všechno, co vzniklo v HECM.

Fannie Mae nepůjčuje peníze přímo kupujícím domů, avšak kupuje hypotéky od věřitelů čímž se snaží zabezpečit, aby nevyčerpali své zdroje pro poskytování zpětných hypoték; tím usnadňují trvalý přísun peněz pro hypotekární půjčky. Jinými slovy, vytváří sekundární trh hypoték.

I.6 Krátký přehled zkušeností jiných zemí se zpětnými hypotékami

Evropskou pobočkou americké Citibanky byla v roce 2001 úspěšně zorganizována sekuritizace portfolia zpětných hypoték. Ratingovou agenturou Standard & Poor´s byl tento počin kladně ohodnocen a agentura očekává růst zájmu o tento typ finančního produktu v nejbližších letech.

Zájem o zpětné hypotéky se také oživil v Austrálii po nepříliš úspěšném uvedení začátkem devadesátých let, např. vzhledem k větší dostupnosti produktu, zvýšené hodnotě majetku domů, demografickým trendům a zvýšenému uvědomění a zlepšenému chování vůči produktu ze strany spotřebitelů.

I.7 Závěr – Úspěšný produkt, který by měl být dále podporován

Zpětné hypotéky se u Američanů vcelku setkaly s vysokou úrovní spokojenosti, avšak zůstávají poměrně novým produktem. Pro jeho neustálý růst je nutný snazší přístup k programu a výchova ze strany příslušných vládních agentur, občanské společnosti a věřitelů. Jedním z doporučených tržních přístupů je zaměřit marketinkové úsilí na děti starších lidí, neboť děti pak budou informovat rodiče o výhodách těchto půjček.

ZDROJE DALŠÍCH INFORMACÍ:

Evaluation Report of FHA´s Equity Conversion Mortgage Insurance Demonstration – Final Report (March 31, 2000) – Hodnotící zpráva o ukázkovém hypotečním pojištění v rámci přeměny majetku na peníze – Závěrečná zpráva (31. března 2000)

*Peníze získané z vlastnictví domu: Průvodce spotřebitele reverzními hypotékami – AARP (*www.aarp.org*)*

Zdroje a metody financování domů – Entreprise Foundation

Webbová stránka Fannie Mae (www.fanniemae.com)

PŘÍLOHA A.6 - SEZNAM ČLENŮ PORADNÍ SKUPINY

Rozsáhlost a obtížnost řešené problematiky vedla v průběhu řešení projektu k vytvoření široké konzultační skupiny odborníků.

Jako vyjádření uznání a formu poděkování za jejich účast a cennou pomoc při analýze a formulaci výsledků projektu bychom rádi uvedli níže jejich jmenný seznam.

<u>Členové poradní skupiny</u>:

- **J. Cikler**, *Czech Credit Bureau, a.s.*
- **Ing. M. Dašek**, *manažer programu CEEF pro ČR, IFC*
- **Ing. J. Dobrý**, *předseda Bytové komise SMO ČR a starosta MČ Praha Letňany*
- **Ing. T. Dutkevičová**, *Česká energetická agentura*
- **Ing. T. Fendrych**, *ALSECCO ČR a jednatel Cechu pro zateplování budov*
- **Ing. arch. D. Grabmüllerová**, *ředitelka odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj (MMR)*
- **Ing. M. Hanák**, *Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD)*
- **Ing. M. Hábová, Ph.D.**, *Česká spořitelna, a.s.*
- **Ing. L. Koucký**, *Československá obchodní banka, a.s.*
- **Mgr. J. Kubečka**, *vedoucí oddělení analýz odboru bytové politiky MMR*
- **Ing. F. Kulhánek, CSc.**, *ČVUT, Katedra pozemních staveb*
- **Mgr. Petr Mikšovský**, *specialista na zástavní právo a legislativu*
- **Ing. I. Plocková**, *Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor stavebnictví*
- **Ing. Goller**, *Sdružení (malých) bytových družstev a společenství vlastníků (SMBD)*
- **L. Dellin, P. Krček, RNDr. T. Šimeček**, *Občanské sdružení majitelů domů a bytů (OSMD)*
- **JUDr.B. Švamberk**, *právní a finanční poradce pro renovace*

- **Ing. M. Taraba**, *Sdružení nájemníků ČR (SON ČR)*
- **Ing. L. Rajdl, Csc.**, **Ing. Vaník**, *Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMZRB)*
- **Ak. arch. J. Horný**, *Externí konzultant SEVEn*
- **Ing. Pryl**, *Externí konzultant SEVEn, SI Corporate Finance, a.s.*.

PŘÍLOHA A.7 – MODELY FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ KOMPLEXNÍ RENOVACE

I.1 Úvod

Za účelem ověření schopnosti nést zvýšené náklady v důsledku komplexní, a tedy finančně nákladné renovace domu, byly vypracovány tři možné modely financování využívající různé finanční instrumenty. Navrženy byly následující modely:

(i) Půjčka z banky, kterou převzalo společenství vlastníků bytů, jako právnická osoba, ve jménu svých členů, například společenství vlastníků bytových jednotek nebo bytové družstvo, a která je pak splácena všema jeho členy podle velikosti bytu, který obývají.

(ii) Běžný (a překlenovací úvěr) ze stavebního spoření, o který si každý člen zažádá samostatně.

(iii) Nebo doposud nevyužívaný mechanismus zpětné hypotéky, který bude také poskytnut jednotlivým majitelům bytů na úhradu jejich nákladů s renovací budovy.

Všechny tyto mechanismy byly testovány v domácnostech s podprůměrným příjmem, aby byla dokázána schopnost většiny českých domácností uhradit dokonce i zvýšené náklady na renovaci domu, pokud budou tyto splátky rozloženy do dostatečně dlouhého časového období.

Vycházelo se z následujících obecných předpokladů:

- **Počet členů domácnosti – 2,25**
- **Čistý měsíční příjem na člena – 8.000,- Kč (tedy 18.000 Kč/měs. celkem)**
- **Podlahová plocha bytu - 50 m²**
- **Náklady na renovaci budovy– 165.000 Kč / 265.000 Kč**
- **Další náklady na bydlení placené měsíčně (před/po renovaci): 2.674 / 2.414 Kč**
    - *Elektrická energie – 540 Kč (za spotřebu elektřiny ve výši 1.800 kWh/rok při ceně 3,60 Kč/kWh)*
    - *Tepelná energie :*
        - *teplo (před/po renovaci *) – 781 / 521 Kč*
        - *příprava teplé vody – 293 Kč (15 m³/osobu a rok, 0,3 GJ/m³, stejná cena energie pro ohřev vody i vytápění)*
    - *spotřeba vody – 380 Kč (45 m³/osobu a rok),*
    - *další služby v domě (výtah, úklid a pod.) – 180 Kč*
    - *standardní splátky za běžné opravy – 500 Kč*

**) založeno na spotřebě tepla před renovací ve výši 150 kWh na m² rozlohy bytu a 100 kWh/m² po renovaci, pokud tato zahrnuje také tepelnou izolaci vnějších stěn (včetně oken) budovy; cena tepla je 1,25 Kč/kWh.*

(i) Model 1 – Financování renovací prostřednictvím bankovní půjčky

První model předpokládá financování nákladů renovace budovy prostřednictvím bankovní půjčky, kterou přijme bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek. Každý majitel bytu nebo člen družstva se pak stane zodpovědným za splácení této půjčky v rozsahu odpovídajícímu podílu plochy jeho bytu.

Níže uvedená tabulka dokladuje náklady na renovaci ve dvou scénářích –výše měsíční splátky, kterou by uživatel bytu musel splatit v závislosti od smluvní doby splácení a úrokové míry.

Tab. 1 - Měsíční splátka půjčky podle doby splatnosti úvěru a úrokové míry

Měsíční splátka (Kč)	**Náklady renovace**					
	min. (165 tisíc Kč)			**max. (265 tisíc Kč)**		
	Úroková míra (%)			**Úroková míra (%)**		
Doba splatnosti (roky)	**1**	**4**	**7**	**1**	**4**	**7**
5	2 820	3 039	3 267	4 530	4 880	5 247
10	1 445	1 671	1 916	2 322	2 683	3 077
15	988	1 220	1 483	1 586	1 960	2 382

Další tabulka pak ukazuje podíl těchto splátek jako i dalších nákladů na bydlení v dané budově, jak bylo uvedeno výše, na celkovém příjmu domácnosti.

Jak můžeme vidět, aby splátky nepřekročily 30% čistých příjmů domácnosti, v případě scénáře méně nákladné renovace je možné zvolit půjčku s návratností 5-ti let a 1% úrokovou mírou. V případě nákladnější renovace je potřebná minimálně 10-letá doba splatnosti s úrokovou mírou maximálně 7%.

Tab. 2 - Procento z čistého příjmu domácnosti, které by muselo být vynaloženo na splácení nákladů na bydlení po uskutečnění renovace (bez zahrnutí snížených splátek za energie v důsledku lepších tepelných vlastností budovy)

Podíl na čistém měsíčním příjmu (%)	**Náklady na renovaci**					
	min.			**max.**		
	Úroková míra (%)			**Úroková míra (%)**		
Doba splatnosti (roky)	**1**	**4**	**7**	**1**	**4**	**7**
5	30,5	31,7	33,0	40,0	44,0	44,0
10	22,9	24,1	25,5	27,8	29,8	32,0
15	20,3	21,6	23,1	23,7	25,7	28,1

Renovace budovy přinese kromě celkového zlepšení životních podmínek i snížení spotřeby energie na vytápění. Podíl, kterým úspory energie mohou přispět k úhradě nákladů na renovaci, je uveden v následujících tabulkách.

První z nich dokumentuje podíl, který by tyto úspory dosáhly z celkových splátek půjčky (při 10-leté době splatnosti a 4-6% úrokové míře) – asi 15% při nižších nákladech na renovaci a 10% při vyšších nákladech na renovaci.

Úspory energie vyplývající z renovace budovy pak přispějí ke snížení celkových nákladů na bydlení o 1-2 % z celkových příjmů domácnosti, jak je vidět v následující tabulce.

Tab. 3 - Roční úspory energie dosažené celkovou renovací budovy jako podíl splátek na půjčku určenou na tuto renovaci

Podíl na měsíčních splátkách půjčky (%)	**Náklady na renovaci**					
	min.			**max.**		
	Úroková míra (%)			**Úroková míra (%)**		
Doba splatnosti (roky)	**1**	**4**	**7**	**1**	**4**	**7**
5	9,0	8,6	8,0	5,7	5,3	5,0
10	18,0	15,6	13,6	11,2	9,7	8,5
15	26,4	21,3	17,6	16,4	13,3	10,9

*Tab. 4 - Porovnání podílu výdajů na bydlení na čistém příjmu domácnosti, se zahrnutím a bez zahrnutí úspor energie jako výsledku renovace **

Podíl na čistém měsíčním příjmu (%)	**Snížení nákladů na energii jako výsledek renovace**					
	nezahrnuto			**zahrnuto**		
	Úroková míra (%)			**Úroková míra (%)**		
Doba splatnosti (roky)	**1**	**4**	**7**	**1**	**4**	**7**
5	30,5	31,7	33,0	29,1	30,3	35,4
10	22,9	24,1	25,5	21,4	22,7	24,1
15	20,3	21,6	23,1	18,9	20,2	21,6

**) Při nákladech na renovaci ve výši 165 tisíc Kč*

Závěr: V kalkulacích nejsou zahrnuty změny v cenách energie, dalších služeb za bydlení ani příjmů domácnosti v čase.

Vzhledem k tomu, že se v nadcházejících letech předpokládá další nárůst cen energie i dalších výdajů, předpokládané závazky domácností splácejících půjčku na renovaci jejich domů budou tedy ve skutečnosti relativně méně tíživé.

(ii) Model 2 – Financování prostřednictvím stavebního spoření

Financování prostřednictvím stavebního spoření (SS) a úvěrů z něj bylo provedeno pro dvě varianty, a to konkrétně při (a) využití standardního způsobu naspoření min. 40% cílové částky po stanovenou dobu a následně získání úvěru dorovnávajícího cílovou částku. A ve druhé variantě (b) při dodatečném využití překlenovacího úvěru vyžadujícího si následné placení úroků z něj a současného pravidelného dospořování až do doby získání nároku na běžný úvěr ze SS. V obou případech bylo za cílovou částku zvoleno 165.000,- Kč, tedy spodní limit nákladů komplexní renovace.

a) Standardní cyklus stavebního spoření (s využitím pouze běžného úvěru ze SS)

Smluvní podmínky SS: Cílová částka (CČ) 165.000,- Kč; pravidelná měsíční úložka 0.5% CČ; úroková sazba u vkladů 2% ročně, u úvěru 4,75%	
Začátek SS: 1.1.2005	
Pravidelná úložka (měsíční)	825 Kč
Délka spoření (do doby přidělení úvěru ze SS)	72 měsíců
Vklady celkem (včetně připsaných úroků a st. podpory)	59.400 (68.787) Kč
Datum přidělení úvěru ze SS: 1.1.2011	
(Čistá) výše úvěru	97.843 CZK
Měsíční splátka	1.072 CZK
Délka splácení	116 měsíců
Na úrocích zaplaceno	24.354 CZK
Konec SS: 1.9.2020	

Poznámka: Počet měsíců spoření / splácení úvěru ze SS a datumy jsou pouze indikativní, jejich přesný stav závisí na zvolené vlastní metodice používané stavebními spořitelnami.

b) Současné využití překlenovacího úvěru

Smluvní podmínky SS: Cílová částka (CČ) / výše překlenovacího úvěru 165.000,- Kč; pravidelná měsíční úložka 0.5% CČ; úroková sazba u vkladů 2% ročně, u běžného úvěru 4,75%, u překlenovacího 7,75%	
Začátek SS: 1.1.2005	
Měsíční platba (splátka úroku / úložka)	1.912 (1.087 / 825) Kč
Doba úhrady úroků / spoření do přiznání běžného úvěru ze SS	76 měsíců
Vklady celkem (včetně připsaných úroků	62.700 (71.213) Kč

a st. podpory)	
Na úrocích z překlen. úvěru zaplaceno	58.698 Kč
Datum přidělení běžného úvěru ze SS: 1.8.2009	
(Čistá) výše úvěru	94.730 CZK
Měsíční splátka	1.072 CZK
Délka splácení	112 měsíců
Na úrocích z běžného úvěru zaplaceno	22.664 CZK
Konec SS: 1.12.2018	

Poznámka: Počet měsíců spoření / splácení úvěru ze SS a datumy jsou pouze indikativní, jejich přesný stav závisí na zvolené vlastní metodice používané stavebními spořitelnami.

Model 3 – Financování prostřednictvím zpětné hypotéky

Zpětné hypotéky by bylo možné využít pro financování velké jednorázové investice jako je renovace, ale i ostatních (běžně se opakujících) nákladů na bydlení.

Přestože tento finanční instrument v současnosti není u nás dostupný, na výše uvedených předpokladech jsme se jej pokusili aplikovat. Zvoleny byly dvě výše hypotéčního úvěru (0,3 a 1 mil. korun) odpovídající dolní a horní hranici tržní ceny uvažovaného bytu (50 m²) v závislosti na tom, v jakém regionu se nachází.

*Tab. 5 - Měsíční platba, kterou by domácnost obdržela v závislosti na velikosti a délce splatnosti hypotéčního úvěru**

Měsíční platba (Kč)	**Výše hypotéčního úvěru**	
Délka splatnosti (roky)**	**min. (300 tis. Kč)**	**max. (1 mil. Kč)**
5	4 878	16 260
10	2 439	8 128
15	1 626	5 419

**) Při jednotné výši úrokové sazby hypotéky 5%; **) Míněno zpětné hypotéky*

Tab. 6 - Míra krytí splátek úvěru přijatého z důvodu financování nákladů renovace vyplácením zpětné hypotéky v dané min/max výši po stanovenou dobu*

Krytí měsíčních splátek úvěru z výplat ze zpětné hypotéky (v %)	**Výše hypotéčního úvěru**			
	min.		**max.**	
	Náklady renovace		**Náklady renovace**	
Délka splatnosti (roky)**	**min.**	**max.**	**min.**	**max.**
5	157	98	522	325
10	139	87	464	289
15	125	78	415	259

**) Při jednotné výši úrokové sazby hypotéky 5%; **) Míněno jak zpětné hypotéky, tak i úvěru přijatého za účelem financování renovace*

Tab. 7 - Míra krytí celkových nákladů na bydlení (jak je uvedeno výše včetně splátky úvěru přijatého pro financování renovace) z výplat zpětné hypotéky v dané min/max výši po stanovenou dobu*

Krytí měsíčních nákladů na bydlení z výplat ze zpětné hypotéky (v %)	**Výše hypotéčního úvěru**			
	min.		**min.**	
	Náklady renovace		**Náklady renovace**	
Délka splatnosti (roky)**	**min.**	**min.**	**min.**	**min.**
5	88	66	294	219
10	59	47	195	156
15	44	36	146	120

**) Při jednotné výši úrokové sazby hypotéky 5%; **) Míněno jak zpětné hypotéky, tak i úvěru přijatého za účelem financování renovace*

PŘÍLOHA A.8 – PROPAGACE RENOVACÍ – VZOROVÝ LETÁK






(Ne)hmotné výhody renovace domů

Stále víc a víc bytových družstev a společenství vlastníků jednotek se rozhoduje o provedení renovací svých domů. Je pro to mnoho důvodů. Statické poruchy vnějších konstrukcí, balkonů a lodžií, netěsná a v nadměrné míře teplo propouštějící okna, opotřebované domovní rozvody elektrické energie, plynu, tepla a vody, atd.

Vhodná renovace může všechny tyto nedostatky minimalizovat, nebo dokonce plně odstranit a zachovat kvalitu stavby a životnost opravených částí na dalších 20 až 30 let. Může také napomoci zvýšit kvalitu života v budově a zlepšit vzhled domu a tím pádem zvýšit i jeho tržní hodnotu (resp. bytů v něm).

Navíc, pokud se renovace vnějších stěn a oken uskuteční dle stávajících tepelně-technických norem, může se přičinit o snížení spotřeby energie na vytápění o 25 až 30%, nebo i více a tím pádem i o snížení vašich účtů za energii. Pokud ceny energie v budoucnu vzrostou, jak se dá předpokládat, stane se vaše investice do renovace budovy ještě výhodnější a zkrátí se i doba návratnosti této investice.

<u>Jak postupovat, pokud plánujete uskutečnit renovaci budovy:</u>

1. *Vyhledejte si základní informace (média, správce vaší budovy, navštivte místní informační středisko pro renovace a pod.);*
2. *Pak vypracujte „plán renovace"; použijte služeb specializované formy, aby jste získaly znalecké posouzení situace a vhodný návrh renovace;*



3. *U (rozsáhlejších) renovací existuje možnost získat státní podporu, vyhledejte si proto informace o podmínkách a pravidlech podpůrných programů – které vám můžou pomoci zabezpečit financování a snížit úrokovou míru případné půjčky;*
4. *Zpracování přihlášky je většinou velmi náročné, použijte proto služeb poradenské firmy (peněžní ústav a/nebo*

soukromá poradenská společnost), která vám může napomoci připravit potřebné dokumenty a zajistit finance – ušetří vám tak čas, nervy a v konečném důsledku i peníze;

5. *Po zajištění potřebných finančních prostředků následuje výběr firmy, která rekonstrukci budovy uskuteční. Doporučuje se pozvat více než jednu firmu do výběrového řízení, konkurence může výrazně snížit investiční náklady.*

6. *Po výběru nejlepší nabídky a uzavření smlouvy se postarejte o to, aby byly práce kvalitně provedené –pro tento účel si vyberte nezávislého odborníka, který bude nad kvalitou prováděných prací dohlížet.*

7. *Nakonec budete muset půjčku poskytnutou na renovaci vaší budovy splatit. Za tuto povinnost jsou odpovědni všichni majitelé bytů v domě (kteří jsou členové společenství vlastníků, nebo bytového družstva). Budoucnost se však předpovídat nedá. Je proto nevyhnutné mít i krizový scénář pro případ neschopnosti splácet své závazky, kdyby jeden nebo několik členů nebylo schopno splácet svůj podíl půjčky. Pro tyto případy je nutné dosáhnout dohodu členů společenství (vycházející ze zákonných požadavků).*

8. *Pokud budete dodržovat tyto rady, vaše rozhodnutí investovat do renovace domu bude dobrou volbou a dobrou investicí.*

Motto pro renovace budov:

"Renovace budovy vám zajistí nejenom lepší kvalitu života, ale také zvýšenou hodnotu nemovitosti na trhu a nižší účty za energii."

