

# Spočítejte si splátku sami

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

## Orientační tabulka výpočtu měsíční anuitní splátky úvěru ve výši 1 milion korun

Fixní úroková sazba	Splatnost			
	5 let	10 let	15 let	20 let
4,5 % p. a.	18 643	10 364	7 650	6 326
5,0 % p. a.	18 871	10 607	7 908	6 600
5,5 % p. a.	19 101	10 853	<b>8 171</b>	6 879
6,0 % p. a.	19 333	11 102	8 439	7 164
6,5 % p. a.	19 566	11 355	8 711	7 456

## Postup při výpočtu měsíční anuity při různé výši úvěru:

- 3 miliony korun, splatnost 15 let, úroková sazba 5,5 % = příslušná anuita x 3  
(konkrétně **8 171 x 3 = 24 513**)
- 0,6 milionu korun, splatnost 15 let, úroková sazba 5,5 % = příslušná anuita x 0,6  
(konkrétně **8 171 x 0,6 = 4 903**)

Bližší informace o uvedených produktech a službách vám poskytne kterákoli pobočka ČSOB nebo je najdete na internetové adrese [www.csob.cz](http://www.csob.cz).



Československá obchodní banka, a. s.  
Člen skupiny KBC  
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
[www.csob.cz](http://www.csob.cz) | [info@csob.cz](mailto:info@csob.cz)

[www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Infolinka 800 300 300

Vydáno: 04/2010



[www.csob.cz](http://www.csob.cz)

Infolinka 800 300 300

ČSOB Úvěry  
pro bytová družstva a SVJ

Šance  
pro váš dům

# Víme, co váš dům potřebuje

## ČSOB Úvěry pro bytová družstva a SVJ

Rádi bychom vám, zástupcům bytových družstev (BD) a společenství vlastníků jednotek (SVJ), formou této brožury poradili, jak snadno a jednoduše je možné získat finanční prostředky na opravy a rekonstrukce vašich domů nebo jak s pomocí úvěru překlenout dobu do vyplacení dotace z Programu Zelená úsporám. V úvěrech od ČSOB jsou promítnuty naše dlouholeté zkušenosti...

- Jsme nejvíce aktivní bankou v oblasti poskytování úvěrů na opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů ve vlastnictví bytových družstev (dále jen BD) nebo ve správě společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ).
- Pomohli jsme získat úvěrové prostředky na revitalizaci více než 7 000 bytových domů a přispět tak ke zkvalitnění bydlení několika desítek tisíc domácností.
- Poskytli jsme více než třetinu z celkového objemu úvěrů, které jsou podporovány z dotací z Programu Panel.
- Jsme mateřskou bankou pro více než 15 000 BD a SVJ v ČR, a proto detailně známe jejich potřeby.
- Uplatňujeme speciální úvěrovou metodiku, která plně akceptuje specifika hospodaření BD a SVJ a dotační politiku státu.
- Nyní nabízíme úvěry pro BD a SVJ, jejichž parametry plně odpovídají aktuálním požadavkům na tento typ úvěrů.

**Více než 7 000 uzavřených úvěrových smluv v celkovém objemu přesahujícím 26 miliard korun jednoznačně prokazuje, že parametry úvěrů jsou nastaveny správně a podmínky úvěrování jsou atraktivní a přijatelné pro značnou část BD a SVJ v ČR.**

[www.csob.cz](http://www.csob.cz)



## Úvěr s dotací

### Využijte možnosti čerpat dotaci z ČSOB Programu energetických úspor.

Dotaci s tímto programem nabízí ČSOB jako jediná banka v ČR. Podmínkou je použít úvěr na krytí investice, která přinese úsporu energií. Úvěr lze čerpat např. na zateplení bytového domu, výměnu oken, ale i na pořízení nového výtahu nebo výstavbu vlastních zdrojů tepla a teplé vody. Žádost o dotaci není náročná, není třeba dokládat žádné audity či posudky. Je možné ji poskytnout pro panelové i nepanelové domy.

- Dotace činí 1 % z objemu vyčerpaného úvěru.
- Je vyplácena ve třech ročních splátkách.
- Výše dotace je omezena částkou 1 milion korun na jednoho klienta.
- O dotaci lze požádat současně se žádostí o úvěr – naopak dotaci nelze poskytnout v případech, kdy již s bankou byla uzavřena úvěrová smlouva.
- Tuto dotaci nelze kombinovat s dotací v rámci Programu Panel, ale je možné ji za určitých okolností vyplatit spolu s dotací z Programu Zelená úsporám (princip de minimis = součet obou dotací musí být nižší než cca 5 mil. Kč).

*Poznámka: tato nabídka je časově omezená a platí až do úplného vyčerpání dotačních zdrojů.*

**ÚVĚR S DOTACÍ**  
Mimořádná nabídka  
pro bytová  
družstva a SVJ

ČSOB Úvěry  
pro bytová družstva a SVJ



## Jaký úvěr BD a SVJ potřebují

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

- s přijatelnými měsíčními splátkami (závisí na délce splatnosti a úrokové sazbě),
- s dostatečně dlouhou splatností (čím delší splatnost, tím nižší měsíční splátka),
- s relativně nízkou úrokovou sazbou, nejlépe zafixovanou na delší období (není nutné průběžně měnit výši příspěvků do fondu oprav),
- s možností postupného čerpání úvěru (platí úroky pouze z vyčerpané části úvěru),
- s přijatelnou formou zajištění (nesmí být administrativně náročná a nákladná, musí být možné vybrat si ji z několika možností),
- s využitím výhod anuitního splácení (výše anuity je stále stejná a umožňuje tak jednodušší rozepsání celkové splátky mezi jednotlivé družstevníky a vlastníky),
- s možností kombinovat úvěr s dotací k úrokové sazbě v rámci Programu Panel (sníží celkové náklady spojené s úvěrem),
- s minimálními poplatky spojenými s poskytnutím úvěru,
- s možností mimořádné splátky části úvěru z dotace z Programu Zelená úsporám,
- s přiměřenými požadavky na rozsah podkladů, které je nutno předložit spolu se žádostí o úvěr,
- bez povinnosti předložit znalecký posudek o ceně úvěrované nemovitosti.

## Rozumíme vašim potřebám

## Jaké parametry úvěrů ČSOB nabízí:

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

- dlouhodobá splatnost úvěru – až 20 let,
- příznivá úroková sazba (pohyblivá nebo fixní),
- přijatelná forma zajištění úvěru,
- jednorázové či postupné čerpání úvěru,
- výběr způsobu splácení (rovnoměrné, progresivní či anuitní),
- možnost kombinace úvěru s produkty ČMZRB v rámci Programu Panel (dotace k úrokové sazbě, záruka),
- po získání dotace z Programu Zelená úsporám provedení mimořádné splátky bez sankce,
- zpracování posudku o odhadní ceně nemovitosti si zajistí a zaplatí banka, nikoli klient.

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

# Úrokové sazby na míru

## Úrokové sazby

Banka nabízí úrokovou sazbu ve 3 variantách:

### 1. Úroková sazba PRIBOR + pevná marže v %

(úvěr s lineárním nebo anuitním splácením)

- Nejlevnější varianta, ale riziko pohybu sazby.
- Vhodné pro klienty, kteří očekávají, že budou chtít provádět mimořádné splátky.
- Anuitní splácení je možné pouze při využití ročního PRIBOR.

### 2. Fixní sazba na celou dobu splatnosti

(úvěr s lineárním nebo anuitním splácením)

- Nejdražší varianta, ale jistota stability sazby.
- Vhodné v případě, kdy klient nechce úvěr předčasně splácet.

### 3. Fixní sazba s částečnou fixací; např. na prvních 5 let

(úvěr s lineárním nebo anuitním splácením)

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

**Ze zkušeností ČSOB vyplývá, že většina BD a SVJ dává přednost využití fixních úrokových sazeb. Kromě jistoty neměnnosti úrovně úrokové sazby po delší časové období jim fixní sazba umožňuje současně využít všech výhod anuitního splácení úvěru.**

*Poznámka: PRIBOR je cena peněžních prostředků na mezibankovním trhu vyhlášená Českou národní bankou (denně publikováno v Hospodářských novinách).*



## Podmínky úvěrování

### Obecné podmínky úvěrování:

- Dobrá platební kázeň (minimum neplatičů a pohledávek po lhůtě splatnosti).
- Přiměřená výše příjedu do fondu oprav.
- Kvalitně vedené účetnictví.
- Historie min. 1 rok.
- Vedení peněžních toků přes účet u ČSOB.

### Specifická kritéria úvěrování

#### Bytová družstva

- S přijetím úvěru a způsobem jeho zajištění majetkem BD (tzn. zástavou nemovitosti nebo blankosměnkou) musí vyslovit souhlas min. 51 % družstevníků z úvěrovaného objektu a následně členská schůze či shromáždění delegátů BD podle stanov (zpravidla nadpoloviční většinou).

#### Společenství vlastníků jednotek

- S provedením konkrétní investiční akce musí písemně souhlasit minimálně 75 % všech vlastníků jednotek.
- S přijetím úvěru musí vyslovit souhlas shromáždění vlastníků (podle stanov).

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



## Požadované zajištění úvěrů

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

### Bytové družstvo

Celková zadluženost v průměru na jeden byt do **300 000 korun**.

- Zástava úvěrované nemovitosti  
*nebo*
- biankosměnka bytového družstva  
*nebo*
- bankovní záruka od ČMZRB (min. za 70 % úvěru)  
*nebo*
- ručitelství prohlášení družstevníků (popř. i vlastníků)  
(každý ručí pouze do výše alikvótního podílu připadajícího na jeho byt).

### Společenství vlastníků jednotek

Celková zadluženost v průměru na jeden byt do **300 000 korun**.

- Úvěr je poskytován bez zajištění.

*Poznámka: U malých BD a SVJ, tvořených jedním objektem, je požadováno dozajištění formou blokace peněžních prostředků na účtu klienta ve výši dvojnásobku nejvyšší měsíční splátky jistiny úvěru a úroku.*

## Předfinancování Zelených dotací

Dotace z Programu Zelená úsporám (Zelená dotace) je reálně vyplacena až po dokončení investiční akce. ČSOB nabízí možnost pomocí úvěru překlenout dobu od zahájení rekonstrukce do vyplacení dotace na účet BD či SVJ. Banka současně předpokládá (vzhledem k objemu dotace), že její klienti budou požadovat použití finančních prostředků z dotace na následné provedení částečné mimořádné splátky úvěru, a to bez hrozby sankce. Proto připravila dvě varianty úvěrování:

### 1. BD či SVJ má při podání žádosti o úvěr k dispozici závazný příslib dotace (je známa její výše) – ČSOB poskytne dva úvěry:

#### První úvěr

- Ve výši příslibu dotace.
- Nízká úroková sazba (1M PRIBOR + marže v %).
- Splatnost maximálně 2 roky.
- Možno jej kdykoli jednorázově předčasně splatit bez sankce.

#### Druhý úvěr

- Dlouhodobý se splatností až 15 let.
- Fixní úroková sazba (fixace částečná/plná).
- Anuitní splácení.

### 2. BD či SVJ nemá při podání žádosti o úvěr k dispozici závazný příslib dotace, ale chce o ni požádat až následně – ČSOB poskytne jeden úvěr:

- Splatnost maximálně 20 let.
- Fixní úroková sazba (fixace částečná/plná).
- Anuitní splácení.
- Jedna mimořádná splátka (maximálně ve výši dotace) bude realizována bez sankce.

**ČSOB doporučuje přednostně využít variantu dvou úvěrů – z pohledu klienta jde o optimální (tzn. nejlevnější) řešení, které přesně vyhovuje jeho požadavkům v souvislosti s čerpáním Zelených dotací.**

## Poradíme optimální dobu splatnosti

### Kalkulačka úspor

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

- namodelovat doporučenou délku splatnosti úvěru podle představy klienta o max. výši měsíční splátky;
- vypočítat očekávané úrokové náklady za celou dobu splatnosti úvěru;
- kvantifikovat, jaký objem dotací lze získat v rámci Programu Panel za celou dobu splatnosti úvěru;
- stanovit, jaká výše měsíční splátky úvěru připadá v průměru na jeden byt;
- odhadnout očekávanou výši úspor nákladů na vytápění;
- určit, kolik by mělo činit celkové průměrné měsíční zatížení splátkou úvěru před a po odečtu vlivu dotací a možných úspor nákladů na vytápění;
- výsledné údaje jsou uváděny nejen v přepočtu na jeden byt, ale i na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů;
- klientům vytisknout zvolené varianty přímo v pobočce ČSOB.

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

### Vzorový příklad

#### Informace od klienta

- SVJ, 33 bytů.
- Podlahová plocha bytů 2 310 m<sup>2</sup>.
- Měsíční příděl do fondu oprav 57 750 Kč (tj. 25 Kč/m<sup>2</sup>).
- Náklady připravované investiční akce 5 800 000 Kč.
- Náklady na teplo v r. 2009 = 870 450 Kč (1 658 GJ; 525 Kč/GJ).
- Projektem předpokládaná úspora nákladů na vytápění = 40 %.
- Bude podána žádost o dotaci Panel (2,5 %).

#### Požadavek klienta

- Požadován úvěr na komplexní zateplení, výměnu oken, opravu střechy a výměnu výtahu ve výši 5 200 000 Kč (tj. průměrně 157 576 Kč/byt).
- Max. přijatelná výše měsíční splátky úvěru 46 200 Kč (tj. 20 Kč/m<sup>2</sup>).
- Fixní úroková sazba na celou dobu splatnosti.
- Vlastní zdroje 600 000 Kč.
- Anuitní splácení.
- Doporučit optimální dobu splatnosti.

#### ČSOB nabídnuté parametry úvěru

- Úroková sazba 5,9 % (fix na celou dobu splatnosti).
- Celková splatnost 14 let.
- Výše měsíční anuitní splátky 45 548 Kč.
- Úvěr bude poskytnut bez zajištění.

#### Další informace z Kalkulačky úspor

- Výše celkové dotace Panel = 1 109 376 Kč (6 603 Kč/měsíc).
- Reálné měsíční zatížení při započtení vlivu dotace Panel = 38 944 Kč.
- Možná úspora nákladů na vytápění po rekonstrukci = 29 015 Kč/měsíc.
- Reálné měsíční zatížení při započtení vlivu dotace Panel a úspor nákladů na vytápění po rekonstrukci = 9 930 Kč (v průměru 300 Kč/byt).