

**Předběžné zhodnocení (Odborné stanovisko) revitalizace  
bytového domu s využitím státní dotace z programu Zelená  
úsporám a Nový panel**



Název subjektu:	SVJ Praha
Adresa realizace investice:	Míšecká 449
Kontaktní osoba:	p. Josef Ženatý
Kontakt:	606 658 529

## Úvodní slovo

Vážení,  
předkládáme Vám zhodnocení (Odborné stanovisko) možnosti revitalizace Vašeho bytového domu, na kterou lze z programu Zelená úsporám a Nový Panel získat finanční prostředky.

Pomocí Poradenského Centra Zelená Úsporám (PCZÚ) máte možnost využít našich dlouholetých zkušeností jednotlivých oborů a profesí s příslušnými certifikáty a řízením jakosti ISO 9001 a 14001.

Poradenské centrum Zelená úsporám přináší žadatelům o dotace z programů Zelená úsporám a Nový Panel komplexní projektovou, technickou a administrativní podporu ve vztahu ke koncovému žadateli o dotace s cílem maximálně přispět k úspěšnému čerpání dotací.

V rámci těchto programů doprovázíme investora od vypracování energetického hodnocení tj. u programu Zelená úsporám: Odborný posudek, u programu Nový Panel: energetický audit a průkaz energetické náročnosti budovy, vypracování projektové dokumentace včetně rozpočtových nákladů, přes zajištění optimálního financování, získání dotace, realizaci projektu až po definitivní vyplacení dotace a spolupráci při kontrole dodržování podmínek programu Zelená úsporám ze strany Státního fondu životního prostředí ČR a Státního fondu rozvoje bydlení ČR.

Předběžná cena komplexní revitalizace vašeho bytového domu včetně úkonů nutných k získání dotace v rámci programu Zelená úsporám a Nový panel - přípravná, finanční a realizační fáze - činí

**5 374 780 Kč**

včetně DPH. Skutečná finální cena revitalizace se může lišit o cca 20%, ovlivňuje jí především výběr kvality použitých materiálů a následně výběrové řízení na generálního dodavatele stavby.

Proto, abyste se mohli objektivně rozhodnout pro stavební úpravy vedoucí ke snížení hodnoty měrné potřeby tepla na vytápění, je vhodným dalším krokem nechat si u nás vypracovat Úvodní studii návratnosti energeticky úsporných opatření. Nespornou výhodou této Studie je cena, a to 5.000Kč bez DPH. Není potřeba rovnou investovat desetitisíce do energetického hodnocení, především v případě, kdy není většinová shoda vlastníků s rozsahem stavebních úprav.

### Předběžná cena komplexní revitalizace obsahuje:

1. **Posouzení energetické náročnosti budovy**
2. **Zpracování projektové dokumentace** ke stavebnímu povolení nebo ohlášení, která obsahuje podrobnosti **realizační dokumentace** (potřebné detaily), **položkový rozpočet a slepý výkaz výměr**, který slouží pro potřeby výběrového řízení na hlavního dodavatele regenerace
3. **Průkaz energetické náročnosti budovy** (platnost od 1.1.2009, vyhláška 148/2007 Sb., prvky evropské směrnice 2002/91/EC)
4. **Inženýrská činnost v projekční fázi**, která obsahuje vyřízení stavebního povolení nebo ohlášení nebo pouze vyjádření příslušného stavebního úřadu k prováděným opravám včetně vyjádření všech dotčených správních orgánů
5. **Zajištění výběrového řízení** na generálního dodavatele stavby
6. **Finanční projekt** s uvedením variantních řešení v závislosti na velikosti úvěru a způsobu splácení, velikosti úrokové sazby, fixaci, záruce na úvěr a její ceně (pokud bude záruky potřeba), délce splácení úvěru, poplatků, příspěvků do fondu oprav atd.
7. **Zajištění a vyřízení úvěru** včetně všech administrativních a právních kroků
8. **Zajištění a vyřízení státní dotace** včetně všech administrativních kroků

9. **Realizace** - viz předběžný rozpočet v těchto položkách:
- Zateplení obvodového pláště domu
  - Výměna oken
  - Zateplení střechy
  - Zateplení suterénu (1.PP+1.NP)
  - Sanace balkónů a lodžií
  - Modernizace výtahu
  - Zdravotechnika a elektroinstalace
  - Kamerový systém do společných prostor a sklepa
  - Zařízení staveniště
  - Zábor veřejného prostranství

**Přesnou cenu revitalizace vašeho bytového domu lze určit až po zpracování realizační projektové dokumentace a po provedení výběrového řízení na generálního dodavatele oprav! Ceny, které jsou uvedeny dále, jsou odborným odhadem!**

### Položky odborného odhadu komplexní revitalizace

I. Přípravná fáze (auditor, projekční kancelář):	Orientační cena bez DPH
1. Zaměření a zakreslení stávajícího stavu domu	0 Kč
2. Stavebně technické posouzení domu včetně statiky	20 000 Kč
3. Energetický audit	30 000 Kč
4. REALIZAČNÍ projektová dokumentace - dle rozsahu projektu do 3% ceny díla	90 945 Kč
5. Průkaz energetické náročnosti budovy (dle nové legislativy od 1.1.2009)	20 000 Kč
6. Odborný posudek	20 000 Kč
7. Inženýrská činnost v projekční fázi / dle požadavku investora - 0,3 % ceny díla	0 Kč

**Celkem přípravná fáze revitalizace domu (bez DPH) 180 945 Kč**

II. Služby Poradenského Centra Zelená Úsporám:	Orientační cena bez DPH	
	Dílčí smlouva	Komplexní smlouva
8. Zajištění výběrového řízení (jen v případě výběru dodavatele ze seznamu SOD - PCZU)	NEZAJIŠŤUJEME	bezplatně
9. Finanční projekt a zajištění úvěru včetně všech administrativních a právních kroků (0,5% z výše úvěru, min. 10 000,- Kč)	26 874 Kč	bezplatně
10. Zajištění a vyřízení státní dotace v rámci programu Zelená úsporám/Nový panel (2,5% z výše dotace, min. 10 000,- Kč)	63 102 Kč	bezplatně
<b>Služby PCZÚ</b>	<b>89 976 Kč</b>	<b>0 Kč</b>

**Sleva při uzavření Smlouvy o spolupráci - KOMPLEXNÍ 0 Kč 45 236 Kč**

sleva 25% se týká bodů 1. až 7., body 8. až 10. provádíme bezplatně

**Cena po SLEVĚ 25% bez DPH. Uzavřena Smlouva o spolupráci - KOMPLEXNÍ 135 709 Kč**

#### Dotace na projektovou dokumentaci a energetické hodnocení domu

Dotace z programu Zelená Úsporám - Projektová dokumentace 52 000 Kč  
 Dotace z programu Zelená Úsporám - Odborný posudek 15 000 Kč

**Konečná cena přípravné fáze po SLEVĚ 25% a započtení dotací na přípravnou fázi 68 709 Kč**

III. Realizace (bez DPH)	Orientační cena
11. Zateplení obvodového pláště domu	2 154 600 Kč
12. Výměna oken za plastová	840 000 Kč
13. Rekonstrukce střechy včetně zateplení	546 000 Kč
14. Zateplení suterénu	286 650 Kč
15. Sanace balkónů a lodžii	640 000 Kč
16. Rekonstrukce vstupů do domu	80 000 Kč
17. Modernizace výtahu	0 Kč
18. Zdravotechnika a instalace	0 Kč
19. Kamerový systém 5 kamer	0 Kč
20. Zařízení staveniště, manipulace s materiálem, doprava, likvidace odpadu	90 945 Kč
21. Zábor veřejného prostranství	95 250 Kč
<b>CELKEM REALIZACE, bez DPH</b>	<b>4 733 445 Kč</b>

**IV. Celkem revitalizace domu vč. DPH 5 320 948 Kč**

### Dotace

Výše státní dotace v rámci programu „Zelená úsporám“ je pro váš dům dosažitelná za podmínek nově stanovených od 13.8.2009.

Podlahová obytná vytápěná plocha domu:	<b>2 239 m<sup>2</sup></b>
Dosahovaná úspora měrné potřeby tepla na vytápění domu	<b>40%</b>
Odpovídající výše dotace v Kč/m <sup>2</sup>	<b>1 050 m<sup>2</sup></b>

**Dotace z programu Z.Ú. (dle vytápěné plochy) činí: 2 350 950 Kč**

Maximální výše získání státní dotace v rámci programu Nový Panel ke krytí části úroků z úvěru, poskytnutý bankou v rámci programu „Nový Panel“ je v současnosti stanovena v tomto případě na 2,5% p.a.

**Dotace z programu Nový Panel pro váš dům činí 1 454 037 Kč**

Finanční prostředky budou vypláceny v pololetních splátkách po dobu 15-ti let. Jejich výše bude činit **48 468 Kč**

**Kombinace dotací z programu ZÚ & NP pro váš dům činí 2 524 089 Kč**

Finanční prostředky z programu NOVÝ PANEL budou vypláceny v pololetních splátkách po dobu 15-ti let. Jejich výše bude činit **5 771 Kč**

### Veřejná podpora

- kontrola čerpání limitu veřejné podpory "de minimis":

De minimis představuje takovou podporu, která nesmí spolu s ostatními podporami „de minimis“ poskytnutými jednomu příjemci za dobu předchozích tří let přesáhnout výši odpovídající částce 200 000 EUR.

Aktuální kurz EURO u České Národní Banky 1€ = **25,97 Kč**

**VYHOVUJE - NENÍ POTŘEBA BLOKOVÁ VÝJIMKA**

## Financování prostřednictvím úvěru

**Maximální výše úvěru bez zajištění nemovitostí** je stanovena u bankovních domů v ČR na 300 000,- Kč na bytovou jednotku. To znamená ve vašem případě je maximální výše úvěru

$$26 \quad \text{BJ} \quad \times \quad 300\,000 \text{ Kč/BJ} \quad = \quad 7\,800\,000 \text{ Kč}$$

<b>Výše investice:</b>	<b>5 374 780 Kč</b>
<b>Vlastní zdroje:</b>	<b>0 Kč</b>
<b>Potřebná výše úvěru:</b>	<b>5 374 780 Kč</b>

### NENÍ NUTNÁ ZÁSTAVA BYTŮ!

Pokud budete mít seriózní zájem, v další fázi financování vám **vytvoříme celkovou kalkulaci úvěrového obchodu**, a to od všech našich smluvních partnerů, **ČS - ČSOB - KB - Raiffeisen, Wüstenrot**, kdy získáte další potřebné informace a doporučení, např.:

- úrokové sazby, fixace, možnosti mimořádných vkladů, možné délky splatnosti úvěru atd
- celkovou hodnotu - navýšení úvěru včetně všech poplatků
- optimální variantu - úvěr, který bude ve všech hlediscích pro vás nejvýhodnější

## Příkladové varianty financování

Jsou uvedeny v příložené Kombinaci dotačních titulů ZELENÁ ÚSPORÁM & NOVÝ PANEL

		ZELENÁ ÚSPORÁM	NOVÝ PANEL	ZÚ + NP
Náklady na revitalizaci domu	Kč	5 374 780	5 374 780	5 374 780
Vlastní prostředky	Kč	0	0	0
Mimoř. vklad na úvěrový účet	Kč	2 410 000		2 410 000
Dotace z programu Nový Panel *)	Kč	0	1 454 037	173 139
Výše úvěru	Kč	2 964 780	5 374 780	2 964 780
Úroková sazba	%	5,2% p.a.		
Fixace (pevná úroková sazba)	let	5 let		
Délka splatnosti	let	15 let		
Měsíční splátka úvěru	Kč	24 225	43 916	24 225
<b>Celková hodnota úvěru</b>	Kč	<b>4 360 450</b>	<b>6 450 921</b>	<b>4 187 311</b>
Měs. tvorba fondu oprav min.	Kč	28 500	51 666	28 500
<b>Platba F.O. - požadavek Banky</b>	Kč/m <sup>2</sup>	<b>12,73</b>	<b>23,08</b>	<b>12,73</b>

\*) Finanční prostředky vám budou vypláceny v pololetních splátkách po dobu 15-ti let.

Výše pololetní splátky bude činit

0 Kč	48 468 Kč	5 771 Kč
------	-----------	----------

Banka vždy vyžaduje 15% rezervu směrem k měsíční splátce úvěru, neboli měsíční splátka úvěru může zatížit fond oprav maximálně do 85% jeho měsíční tvorby.

**Úvěrový obchod se řeší až „NA KONCI PŘÍPRAVNÉ FÁZE“, tzn. až po provedení výběrového řízení na generálního dodavatele STAVBY, kdy je známa zcela přesná výše nákladů na regeneraci vašeho domu.**

#### Kontrola výše platby do Fondu Oprav domu:

Současná platba fondu oprav:	Kč/m <sup>2</sup>	20,00	20,00	20,00
Platba F.O. požadovaná bankou	Kč/m <sup>2</sup>	12,73	23,08	12,73
<b>Rozdíl</b>	Kč/m <sup>2</sup>	<b>-7,27</b>	<b>3,08</b>	<b>-7,27</b>
<b>Závěr</b>		<b>NEZVYŠUJEME F.O.!</b>	<b>NAVÝŠENÍ F.O.!</b>	<b>NEZVYŠUJEME F.O.!</b>
Nárůst nájemného o	Kč/měsíc, byt	0,00	264,86	0,00

#### Úspora nákladů na vytápění:

<b>Měsíční záloha na vytápění (ÚT) - před revitalizací</b>	Kč/měsíc, byt	<b>1 463,96</b>	<b>1 463,96</b>	<b>1 463,96</b>
Podlahová plocha bytu - průměr	m <sup>2</sup>	86,12	86,12	86,12
Náklady na vytápění - před revitalizací	Kč/m <sup>2</sup> , měsíc	17,00	17,00	17,00
<b>Garantovaná úspora nákladů na vytápění</b>	%	<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>40%</b>
Náklady na vytápění - po revitalizaci	Kč/m <sup>2</sup> , měsíc	10,20	10,20	10,20
<b>Měsíční záloha na vytápění (ÚT) - po revitalizaci</b>	Kč/měsíc, byt	<b>878,38</b>	<b>878,38</b>	<b>878,38</b>
	Kč/m <sup>2</sup> , měsíc	-6,80	-6,80	-6,80
Rozdíl záloh na vytápění		Snížení o	Snížení o	Snížení o
	Kč/měsíc	-585,58	-585,58	-585,58
<b>Závěr - výše nájemného</b>	Kč/měsíc, byt	<b>Snížení o -585,58</b>	<b>Snížení o -320,72</b>	<b>Snížení o -585,58</b>

## Úspora nákladů na vytápění

Úspora měrné potřeby tepla na vytápění **dosáhne po uskutečnění celkové regenerace domu min. 40% a současně měrná potřeba tepla na vytápění klesne pod 55 kWh/m<sup>2</sup> obytné plochy domu.**

## Výhody revitalizace

- tepelná úspora
- snížení nákladů na údržbu po provedení celkového zateplení obvodového pláště domu
- úspora více než 20% nákladů při komplexní rekonstrukci bytového domu ve srovnání s postupným prováděním jednotlivých regeneračních kroků
- prodloužení životnosti domu
- ochrana obvodového pláště
- zvýšení celkové hodnoty domu a především jednotlivých bytů
- zlepšení vzhledu a kvality bydlení
- snížení hlučnosti v bytových jednotkách

## Slovo na závěr

Hlavním smyslem Poradenského centra Zelená úsporám je zajištění a provedení v zastoupení investora veškerých nutných a potřebných kroků spojených s revitalizací bytového domu vedoucích k získání státní dotace v rámci programu "Zelená úsporám" a "Nový Panel".

Vaše rozhodnutí regenerovat bytový dům určitě vyplynulo z přání důstojného a ekonomicky přijatelného bydlení.

S přátelským pozdravem

.....  
vedoucí obchodního oddělení