



Termoinfo #1 2009



Štvrťročník spoločnosti Dalkia a. s.
o teple a tepelnom hospodárstve

EDITORIÁL



Vincent Barbier
generálny riaditeľ Dalkie a. s.

Vážení obchodní partneri a čitatelia, nariadenia Európskej únie sú už plne rešpektované aj Slovenskou republikou z čoho vyplýva, že ceny plynu sa rozlišujú podľa toho či ide o veľkoodberateľov alebo maloodberateľov. Táto skutočnosť len potvrdila, že vykurovanie prostredníctvom centrálného zásobovania teplom je tou správnou voľbou.

Výhodná cena plynu pre kategóriu veľkoodberateľov takto rozšírila výpočet výhod, ktoré centrálné zásobovanie teplom už ponúka. Spomeňme napríklad, že ide o najbezpečnejší spôsob vykurovania, záruku tepelného komfortu, ako aj rešpektovanie životného prostredia.

Ďalšou dobrou správou pre všetkých je skutočnosť, že svetová ekonomická konjunktúra vedie k znižovaniu cien energií a ceny tepla sú ovplyvňované cenou plynu, ktorá neustále klesá.

Prajem Vám veľa optimizmu, dobré správy a príjemné čítanie!

... tentokrát o cenách

LEGISLATÍVA

Plyn pre veľkoodberateľov je minimálne o 20 % lacnejší

Téma centrálného zásobovania teplom verus domové kotolne je téma, o ktorej sa už veľa diskutovalo. Ešte stále však nemusí byť úplne jasná majiteľom domov, resp. bytov. Často sa dôvodí, že ak bude mať dom vlastnú objektívnu kotolňu, bude jeho nákladom na zabezpečenie tepelného komfortu náklad na plyn, a to bude rozhodne menej ako náklad za dodané teplo od výrobcu. Okrem plynu pri domovej kotolni však treba pripočítať náklad na elektrinu, obsluhu, revízie a prípadné opravy, ako aj peniaze na investíciu do kotolne, ktorá predstavuje aj niekoľko miliónovú sumu. Energetická politika štátu jednoznačne podporuje výrobu tepla z centrálnych zdrojov. Systémy CZT sú z ekologického aj z bezpečnostného hľadiska výhodnejšie. Treba

zdôrazniť, že jedine centrálny systém umožňuje využitie alternatívnych zdrojov energie akým je napríklad aj biomasa. Už dlhé roky bojujeme aj s otázkou výšky cien plynu pre veľkoodberateľov a maloodberateľov. Rozdiel v cene plynu pre tieto kategórie bol minimálny. Koniec roka 2008 však priniesol zákazníkom odberajúcim teplo z centrálnych zdrojov tepla pozitívnu zmenu. Veľkoodberatelia nakupujú plyn určený na výrobu tepla pre domácnosti za regulované ceny, pričom medzi cenami jednotlivých tarifných skupín je rozdiel, ktorý zohľadňuje výšku zmluvného ročného množstva zemného plynu, t. j. určitú množstevnú zľavu, ktorá spôsobila, že v porovnaní s veľkoodberateľmi, cena plynu pre domové kotolne je v priemere minimálne o 20 % vyššia.

Spomínaný rozdiel vznikol vplyvom regulácie ceny plynu nakupovaného veľkoodberateľmi pre výrobu tepla dodávaného domácnostiam v súlade s novelou zákona o regulácii sieťových odvetví. Ide o zľavu z ceny plynu vo vybraných kategóriách pre veľkoodberateľov, ktorá sa pozitívne premieta aj do ceny tepla pre domácnosti.

Okrem pozitívnych ekonomických vplyvov pri dodávkach tepla domácnostiam, je silnou stránkou CZT bezpečnosť, spoľahlivosť, ochrana životného prostredia, hospodárnosť a pohodlie – lebo o prevádzku kotolne sa stará spoľahlivý dodávateľ tepla.

Na záver ešte jedna zásadná informácia. Teplo dodávané z domovej kotolne alebo z CZT rozvádzané v dome je kvalitatívne rovnaké teplo, teda nespráva sa rozdielne pri dodávke z CZT a z domovej kotolne. Preto je dôležité vedieť, že na úsporu tepla vplyvajú najmä samotní spotrebiteľia, ak majú realizované vyregulovanie vnútorných rozvodov, termostaticizáciu, meranie tepla pomerovými meračmi, vymenené okná a zateplený dom. To sú hlavné faktory, ktoré významne znižujú spotrebu tepla v domoch, a prostredníctvom ktorých sa dá ušetriť za teplo až 40 % nákladov.

Porovnanie výsledných cien zemného plynu určeného na výrobu tepla pre domácnosti (t. j. regulovaných cien) pre domovú kotolňu a pre odbery veľkoodberateľa, dodávajúceho teplo z CZT tak, ako boli kalkulované k 20. 3. 2009:

Kategórie odberateľov zemného plynu určeného na výrobu tepla pre domácnosti

	cena za m ³	zľava pre veľkoodberateľa*
M4	17,5 – 18,8 Sk/m³	
S	13,6 - 14,0 Sk/m³	20,1 – 22,4 %
V1	12,7 – 13,05 Sk/m³	25,5 - 27,5 %
V2	12,4 – 12,7 Sk/m³	27,5 - 29,2 %

* Z dôvodu rôznych hodnôt parametrov ako sú DMM (denné maximum) a ZM (ročné zmluvné množstvo), ktorých hodnoty sa stanovujú špecificky pre každé odberné miesto a nie sú predmetom regulácie, výsledné ceny zemného plynu sú uvedené v určitom rozsahu.

Ing. Vojtech Červenka
obchodný riaditeľ Dalkie a.s.



LEGISLATÍVA

Tento rok sa viac ako inokedy rozpráva o zmenách cien, a to nie len potravín, pohonných hmôt a nehnuteľností, ale aj cien energií – plynu, elektriny a tepla.

Všetko o cene tepla

Nová tarifikácia cien tepla

Každý výrobca a dodávateľ tepla v Slovenskej republike podlieha národnej legislatíve a príslušnej regulácii, ktorú vykonáva Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Do konca roka 2008 sa teplárenské spoločnosti riadili Výnosom ÚRSO č. 6/2007, od 1. januára 2009 Výnosom č. 6/2008.

Rok 2009 a s ním aj nová vyhláška priniesli doteraz nevídané zmeny, v rámci ktorých sa už tepelná energia neudáva v nám známych gigajouloch (GJ), ale v kilowatthodinách (kWh). Ďalšou zmenou, ktorá nepramení z novej legislatívy, ale z prechodu na inú menu, je udávanie cien v eurách. Od začiatku roka 2009 sa teda **variabilná zložka ceny tepla udáva v eurách za kWh** namiesto pôvodných SKK za GJ (tab. 1). **Fixná zložka ceny tepla sa po novom udáva v eurách za kW** regulačného príkonu, kde regulačný príkon je podľa Vyhlášky č. 6/2008 definovaný ako aritmetický súčet skutočne dodaného tepla za roky 2005 – 2007 v kWh, vydeleného počtom hodín 5 300. Pôvodne sa množstvo tepla pre fixnú zložku objednávalo každý rok, teraz platí regulačný príkon na tri roky (2009 – 2011). V minulosti bolo možné stanoviť rôzne ceny tepla pre rôzne úrovne výroby a distribúcie – na výstupe z kotolne, na výstupe z primárnych rozvodov, na výstupe z odovzdávacej stanice tepla (OST), na výstupe zo sekundárných rozvodov. Teraz je povinnosťou stanoviť len jednu cenu tepla pre jedno mesto, resp. jednu mestskú časť (platí pre Bratislava a Košice).

Tabuľka 2:

Príklady a porovnania ceny tepla podľa pôvodnej a podľa novej legislatívy

	SKK/GJ	VZ SKK/kWh	VZ Eur/kWh
	C	B	A
Variabilná zložka (VZ) s DPH	541,67	1,95	0,0647
Fixná zložka (FZ) s DPH	175,15	3 341,88	110,93
Spolu s DPH	717,40		

Okrem uvedených legislatívnych zmien a prechodu na euro, cenotvorbu ovplyvnili a ovplyvňujú ďalšie dva faktory – zavedenie spotrebnej dane na elektrickú energiu a plyn a regulácia ceny plynu na výrobu tepla pre domácnosti. Od 1. júla 2008 do 31. decembra 2008 spotrebná daň z elektrickej energie podľa zákona 609/2007 Z. z. bola 0,02 SKK/kWh a spotrebná daň z plynu použitého na výrobu tepla pre odberateľov iných ako domácnosti 0,02 SKK/kWh (na výrobu tepla pre domácnosti sa spotrebná daň z plynu neuplatňuje). Od 1. januára 2009 do 31. decembra 2009 je spotrebná daň z elektrickej energie podľa zákona 465/2008 Z. z. 0,66 eur/MWh (1,32 eur/MWh od 1. januára 2010) a spotrebná daň z plynu použitého na výrobu tepla pre odberateľov iných ako domácnosti 0,66 eur/MWh (1,32 eur/MWh od 1. januára 2010). Od konca roka 2008 podľa **Rozhodnutia ÚRSO č. 0044/2008/P** a od 1. januára 2009 podľa **Rozhodnutia ÚRSO č. 0023/2009/P** platí regulácia ceny zemného plynu použitého na výrobu tepla pre domácnosti, čo považujeme za priaznivý fakt, keďže ceny plynu pre kategórie veľkoodberu (V1,

V2), ktorý tvorí gro našich kotolní, sú v priemere o 25 % nižšie ako ceny plynu pre domové kotolne kategórie malooodber (M4).

Ako teda budú vyzerat ceny tepla v roku 2009 podľa novej legislatívy a s novou menou? Úplne ináč, ako sme boli zvyknutí, a bude trvať určitý čas, kým sa v nich budú vedieť všetci zúčastnení, teda dodávateľia a zákazníci, orientovať (tab. 2). Ak chceme kvôli referencii a kontinuite prepočítat variabilnú zložku ceny tepla z novej jednotky (eur/kWh) v stĺpci A na pôvodnú jednotku (SKK/GJ) v stĺpci C, musíme najskôr cenu v eurách (v stĺpci A) násobiť oficiálnym výmenným kurzom 30,126, z čoho dostaneme cenu v SKK/kWh (stĺpec B):

$$0,0647 \times 30,126 = 1,95$$

Túto cenu potom upravíme z kWh na MWh (násobenie číslom 1 000) a potom na GJ (delenie číslom 3,6):

$$1,95 \times 1 000 / 3,6 = 541,67$$

Pri prepočítavaní fixnej zložky ceny tepla je úprava stĺpca A na stĺpec B rovnaká, keďže ide iba o prepočet z eur na SKK: $110,93 \times 30,126 = 3 341,88$, avšak pri prepočte z kW regulač-

ného príkonu na GJ postupujeme tak, že cenu v SKK/kW (stĺpec B) najskôr prepočítame na MW (násobenie číslom 1 000), potom na MWh (delenie číslom 5 300) a na GJ (delenie číslom 3,6):

$$(3 341,88 \times 1 000) / (5 300 \times 3,6) = 175,15$$

Takto prepočítanú variabilnú a fixnú cenu v SKK/GJ môžeme sčítať a dostaneme tak „celkovú“ cenu tepla. Pri nových cenových jednotkách to však už nie je možné, keďže nemôžeme sčítať dve rôzne jednotky – kWh a kW.

Keďže tento systém prepočtov vyplýva z legislatívy a je trochu zložitý, rozhodli sme sa uviesť túto tabuľku prepočtov. Nový Výnos ÚRSO, okrem doterajšej dvojitej regulácie fixných nákladov (definícia oprávnených nákladov a regulovaná zložka fixných nákladov), zaviedol ďalší (tretí) stupeň regulácie – „maximálna výška celkových oprávnených fixných nákladov“, ktorá je obmedzená výškou nákladov v predchádzajúcich rokoch. Táto limitácia neumožňuje realizovať väčšie a ambicióznejšie investičné projekty, lebo odpisy z týchto projektov by už presahovali maximálnu výšku celkových oprávnených fixných nákladov.

Ing. Pavol Koreň

prevádzkový riaditeľ Dalkie a.s.

Ak máte záujem o ďalšie informácie a vysvetlenia k tejto problematike kontaktujte:

- Dalkia a.s.**
Eva Novotná, 02/63 45 3218
- Dalkia Senec a.s.**
Ivan Fendek, tel. 02/45 92 70 96
- Dalkia Vrable a.s.**
Ivan Skačan, tel. 037/78 32 994
- Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o.**
Jarmila Sklenková 045/672 32 92
- Dalkia Brezno a.s.**
Ing. Jozef Zlúky, tel. 048/67 13 910
- Dalkia Poprad a.s.**
Lýdia Čenková, tel. 052/78 80 910
- Dalkia Lučenec a.s.**
Ludmila Hoffmanová 047/4513009
- Dalkia Kráľovský Chlmec, s.r.o.**
Ing. Dionýz Tóth 056/62 83 292
- Dalkia Východné Slovensko s.r.o.**
Ing. Zuzana Pelecová, 055/642 78 86

Tabuľka 1: Hlavné rozdiely v legislatíve pre cenu tepla

2008	2009
Variabilná zložka v SKK/GJ	Variabilná zložka v Eur/kWh
Fixná zložka v SKK/GJ	Fixná zložka v Eur/kW
Objednané množstvo tepla v GJ pre fixnú zložku každý rok	Regulačný príkon v kW pre fixnú zložku na 3 roky
Ceny tepla po jednotlivých úrovniach	Jedna cena tepla v meste, prípadne MČ (Bratislava a Košice)
Regulačné obdobie 1 rok	Regulačné obdobie 3 roky



TÉMA

*Materiál, práca aj energie sú čoraz drahšie;
neváhajte so zatepľovaním
a stavebnými úpravami bytového domu*



Dnes o zatepľovaní

Náš klasický „panelákový“ dom má v deviatich vchodoch na piatich poschodiach situovaných 90 bytov a na prízemí 8 nebytových priestorov, ktoré ich majitelia využívajú ako predajne. Myšlienkou rekonštrukcie domu sme sa intenzívne začali zaoberať v auguste 2007. Na zasadnutiach rady sme vyšpecifikovali rekonštrukčné práce, pričom prvoradá bola hydroizolácia plochej strechy, zateplenie obvodového plášťa, výmena zasklenených schodištvých stien a oprava a povrchová úprava balkónov a loggií.

S požiadavkou na realizáciu sme oslovili viaceré stavebné firmy. Nakoniec sme sa na základe referencií a zhladnutí bytových domov, ktoré už zrekonštruovali, rozhodli pre lučenskú stavebnú spoločnosť. Dostali sme ponuky napríklad aj z Popradu a Košíc. Na základe cenovej ponuky sme, spolu s finančným poradcom, prehodnotili spôsob finančného zabezpečenia stavby z vlastných prostriedkov, ako aj prostredníctvom úveru z banky. Pri plánovaní sme vychádzali aj zo zápisov z prerokovania so všetkými vlastníkami by-



tov a nebytových priestorov v dome, ktorých sme všetkých, ja osobne aj členovia rady, navštívili. Po takejto dôkladnej príprave sme už v decembri zvolali zhromaždenie vlastníkov bytov.

Pri vstupe bol vystavený projekt vo farebnom vyhotovení. Prizvaní odborníci zo stavebnej firmy, finančný poradca aj zástupcovia banky podrobne vysvetlili prítomným všetky aspekty plánovanej rekonštrukcie, ktorá bola následne v zmysle legislatívy aj schválená. Celá dokumentácia stavby, ako aj náležitosti pre pridelenie úveru boli pripravené v rekordne krátkom čase, takže stavba mohla byť začatá už v januári 2008. Na stavbu dohliadal certifikovaný odborník, a počas stavby sa pravidelne konali aj tzv. kontrolné dni, kde sa operatívne riešili vzniknuté problémy tak, že ucelené časti stavby boli odovzdávané načas podľa harmonogramu prác. Stavba prebiehala bez prestávky a bola ukončená v septembri 2008. Na zateplovanie domu bol použitý komplexný zatepľovací systém bez použitia náhradných materiálov. Farebné riešenie fasády domu, ktorý sa nachádza na exponovanom mieste v centre mesta je decentné, nevtieravé, lahodiace oku v slnečných i pochmúrnych dňoch.

Hlavné však je, že obyvatelia domu vyjadrujú spokojnosť s tepelnou pohodou v bytoch, a to aj v krajných. Určite očakávame aj úspory energie, porovnanie nákladov na vykurovanie však bude možné až po ukončení celej vykurovacej sezóny. Nezanedbateľným cieľom nášho snaženia je aj revitalizácia a predĺženie životnosti bytového domu, čo spolu s výhodným úverom s relatívne krátkou dobou splácania (10 rokov), teší aj starších obyvateľov domu. Všetci si hneď uvedomili, ako sa v zrekonštruovanom dome zhodnotili byty i nebytové priestory. Ak by som mala, ako predsedníčka spoločnosti, poradiť tým, ktorí ešte len uvažujú o obnove svojich príbytkov, povedala by som, aby dlho neváhali. Nielen materiál, práca, ale i energie sú čoraz drahšie, a tak sa zbytočne predražuje bývanie. Je potrebné, aby sa spojilo niekoľko skutočne odhodlaných, akčných a schopných ľudí, ktorí dokážu niekedy „až do nemoty“ vysvetľovať, argumentovať, presviedčať a získať aj ostatných pre realizáciu spoločných zámerov. Je dôležité, aby ste si zároveň preverili serióznosť obchodných partnerov.

Eva Rovňanová
predseda spoločnosti.
SPOLOČENSTVO NÁMESTIE REPUBLIKY,
Lučenec



➤ **TÉMA**

*Rozhovor s Bc. Stanislavom Budáčom,
zástupcom predsedu SBD Lučenec*

Odporúčam využiť ponúkané zvähodnenia od štátu

V dome býva viac samostatných domácností. Nie všetci majú rovnaké názory na zatepľovanie a na investovanie peňazí do opráv a údržby domu. Ako prebiehal proces spoločnej dohody všetkých obyvateľov domu pri rozhodovaní o investíciách do zatepľovania?

Myslím, že jedinou cestou je organizovanie jednej alebo viacerých schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a argumentácia podložená prepočtami predpokladaných dosiahnuteľných úspor tepla po zateplení, potvrdená praktickými výsledkami iných bytových domov. V procese prípravy v praxi organizujeme niekoľko schôdzí vlastníkov bytov, v prípade väčších bytových domov aj schôdze jednotlivých vchodov, aby bol priestor na vysvetľovanie, v prípade potreby, aj jednotlivým vlastníkom. Na záver je zorganizovaná spoločná schôdza vlastníkov bytov, na ktorej sa rozhodne o realizácii a spôsobe financovania investičnej akcie.

Z akých finančných prostriedkov ste projekt zatepľovania realizovali?

Zatepľovanie je možné financovať z rôznych zdrojov. Najjednoduchší a najlacnejší je z vlastných zdrojov. Málokto bytový dom má však dostatok vlastných finančných prostriedkov na fonde prevádzky údržby a opráv, aby si toto mohol dovoliť. Financovanie cez komerčný úver je pomerne jednoduché, ale vzhľadom na úročenie náročnejšie. Vlastníci bytov však najčastejšie využívajú možnosti poskytované štátom, teda prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja býva-

nia SR. Tieto prostriedky sú však vzhľadom na možnosti štátneho rozpočtu obmedzené. Je samozrejme, že všetky úverujúce inštitúcie pri poskytovaní finančných prostriedkov skúmajú bonitu žiadateľa.

Ako prebieha výber dodávateľskej firmy?

Výber dodávateľa organizujeme súťažou s výberovým konaním. Samotný výber z ponúk vykoná hlasovaním výberová komisia, v ktorej väčšina členov sú zástupcovia vlastníkov bytov delegovaní schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Táto schôdza zároveň uznesením rozhodne o tom, že rozhodnutie výberovej komisie je konečné. V prípade že nie, rozhodnutie výberovej komisie je len doporučujúce a konečné rozhodnutie o výbere dodávateľa spraví schôdza vlastníkov.

Na základe čoho ste sa rozhodli o výbere konkrétnej firmy?

Kritériá pre výberové konanie sú stanovené v zadávacích podmienkach súťaže a hodnotia sa vo výberovej komisii. Každý člen výberovej komisie sa však rozhoduje samostatne, ale určite ho v procese rozhodovania ovplyvňuje ponúkaná cena, dĺžka záruky a referencie jednotlivých firiem.

Kedy je podľa Vás najlepšie robiť zatepľovanie?

Z hľadiska ročného obdobia cez stavebnú sezónu, pretože technologický proces zatepľovacích prác vyžaduje určité minimálne, ale aj maximálne vonkajšie teploty.



S akými problémami ste sa najviac potýkali počas zatepľovania?

Najčastejšie problémy vznikajú z nedostatočnej projektovej prípravy, hlavne vo výkaze výmer a v rozpočtovej časti. Nedostatky vyvolávajú potrebu následného dofinancovania, čo je viazané na dodatočné schvalovanie schôdzou vlastníkov bytov a dodatkovanie úverových zmlúv. Všetko toto znižuje dôveru vlastníkov bytov k dodávateľovi, ako aj správcovi bytov. Ďalšie problémy môžu vzniknúť v súvislosti so samotným dodávateľom (kvalita zmlúv, dodržiavanie technologického postupu, dodržiavanie termínov a odstraňovanie chýb a nedorobkov).

Aké najzákladnejšie rady by ste dali obyvateľom domu pri procese zatepľovania? Čo by ste im odporučili a naopak, čoho by sa mali vyvarovať?

S prípravou zatepľovania začať aspoň 1-2 roky pred plánovanou realizáciou (nastavenie výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv, práca s neplatičmi). Realizovať čo najkomplexnejšiu obnovu bytového domu, vrátane výmeny výplní všetkých stavebných otvorov (vchodové dvere, schodištvové okná, bytové okná). Odporúčam využiť ponúkané zvähodnenia od štátu.





PRINÁŠAME VÁM

Druhý ročník konferencie

„Vývoj centrálného zásobovania teplom vo vašej mestskej časti“

II. ročník konferencie, tentoraz s názvom „Vývoj centrálného zásobovania teplom vo vašej mestskej časti“, sme zorganizovali 5. februára 2009 na pôde mestskej časti Petržalka. Konferencia bola voľným pokračovaním stretnutí tohto druhu s našimi klientmi. Hovorili sme o novej legislatíve, ktorá upravuje podmienky v teplárstve, hlavne s ohľadom na tvorbu ceny tepla. Prezentovali sme vývoj cien plynu v roku 2008. Našich klientov logicky zaujímala výsledná cena tepla za predchádzajúce kalendárne obdobie, lebo aj tu došlo k priebežným korekciám s ohľadom na už spomínaný vývoj paliva, ktoré predstavuje až 65 % z celkových nákladov na výrobu tepla. Následne sme hovorili o cenách na rok

2009. Ing. Eva Hulalová, riaditeľka Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, prezentovala skúsenosti zo spolupráce s Dalkiou pri zabezpečení vykurovania nových objektov z existujúceho centrálného petržalského systému. V rámci ďalšieho bloku prednášok sa rozprávalo o investíciách realizovaných v roku 2008 za účelom zvýšenia efektívnosti výroby a distribúcie tepla a teplej vody. Finančné prostriedky takto vynaložené našou firmou dosiahli takmer 2 mil. eur, teda takmer 60 miliónov korún. V prezentácii venovanej štatistike porúch sme mohli hrdoko poukázať na jej výrazne klesajúcu tendenciu. Osobitý dôraz bol venovaný možnostiam využitia obnoviteľných zdrojov. Blok prednášok uzatvorili informácie



týkajúce sa komunikácie s našimi klientmi prostredníctvom časopisu Termoinfo.

Po diskusii urobil bodku za stretnutím starosta hostujúcej mestskej časti, Ing. Milan Ftáčnik.

„Rovnako, ako v minulom roku chceme, aby konferencia prispela k otvorenému dialógu a budovaniu vzájomných nad-

štandardných vzťahov s dodávateľmi, správcovskými spoločnosťami a s konečnými zákazníkmi,“ dodáva Vincent Barbier. Preto sme rozhodnutí takéto odborné stretnutia realizovať aj vo vybraných slovenských regiónoch.

Eva Homolová

zástupkyňa riaditeľa odboru starostlivosti o zákazníkov, Dalkie a.s.





➤ RADÍME

Ako získať prostriedky

na zateplovanie, ale aj celkovú obnovu bytového fondu. Úvery poskytujú komerčné banky a stavebné sporiteľne, ale aj štát a Ekofond

Komerčné banky, Štátny fond rozvoja bývania, stavebné sporiteľne, štátna dotácia aj Ekofond. Toto všetko sú zdroje, z ktorých môžu spoločnosti vlastníkov bytov pri splnení určitých podmienok získať prostriedky na obnovu bytových domov, teda aj na zateplenie. V prípade stavebných sporiteľní si však spoločnosti vlastníkov alebo iné osoby, ktoré si chcú na obnovu budovy požičať mali najprv približne dva roky šetriť a až potom požiadať o úver.

Financovanie obnovy prostredníctvom bankovej pôžičky

Na obnovu bytového domu si možno požičať od komerčnej banky. Pri výbere banky si treba overiť, či požičiava aj bytovým družstvám alebo správcovským spoločnostiam, niektoré totiž požičiavajú len spoločnostiam vlastníkov bytov. Výhodou je, že možno ručiť aj bez založenia majetku. Možnosti sú nasledujúce: zmenka, postúpenie pohľadávok fondu opráv, záruka Slovenskej záručnej a rozvojovej banky.

Banky berú do úvahy najmä spôsob ručenia

za poskytovaný úver. Za úvery možno ručiť aj prostredníctvom Slovenskej záručnej a rozvojovej banky. SZaRB poskytuje záruky za úvery na obnovu, modernizáciu alebo opravu spoločných častí/zariadení domu, ktoré poskytla komerčná banka alebo stavebná sporiteľňa spoločnostiam vlastníkov bytov, správcom bytového fondu, družstvám, bytovým podnikom. Žiadosť sa podáva prostredníctvom úverujúcej banky, ktorá ju postúpi Slovenskej záručnej a rozvojovej banke.

Banky venujú pozornosť napríklad aj tomu, ako správcovská spoločnosť, bytové družstvo alebo spoločenstvo vlastníkov nakladá s prostriedkami vo fonde opráv, v akej výške ich vlastníci bytov do fondu odvádzajú a či ich odvádzajú pravidelne. Pri podmienkach, za akých banka poskytne úver je dôležitý aj počet neplatičov v dome. Vysoký počet neplatičov v dome ohrozuje dobré podmienky, dom môže dostať napríklad nevýhodný úrok. Dôležitý je aj vek a celkový stav objektu. Banka prihliada aj na vekové zloženie obyvateľov bytovky.

Spoločnostiam vlastníkov bytov požičiava napríklad Volksbank Slovakia, UniCredit Bank, ČSOB, Slovenská sporiteľňa aj VÚB Banka.

Banky majú často stanovenú minimálnu sumu, akú sú ochotné bytovým domom – spoločnostiam požičať. Horná hranica v mnohých prípadoch nie je stanovená, ale je stanovené maximálne úverové zaťaženie jedného bytu. Väčšina bánk financuje 100 percent nákladov obnovy domu, dom teda nemusí mať vlastné prostriedky. Sú však aj banky, ktoré požičiavajú len do výšky 70 – 80 percent projektových nákladov. Banky stanovujú rôznu dĺžku splácania úveru. Niektorým bankám treba požičané peniaze vrátiť najviac do 15 rokov, iným až do 25 rokov. Úroky na úvery pre bytové domy nebývajú garantované, banky poskytujú klientom individuálne dohodnuté úrokové sadzby, alebo možnosť fixácie úrokovej sadzby podľa výberu klienta.

Čo je pri poskytovaní úveru bankou dôležité

- **Sadzba:** sadzby banky menia zvyčajne minimálne raz do roka, niekedy aj dvakrát ročne.
- **Úrok:** každá banka má svoje podmienky, výška úrokov je však v každom konkrétnom prípade individuálna.
- **Doba splatnosti:** závisí od individuálnych podmienok konkrétnej banky, najčastejšie sa doba splatnosti pohybuje do 10 až 15 rokov.
- **Výška úveru:** často býva stanovená minimálna hranica úveru, horná hranica výšky úveru nebýva respektíve nemusí byť obmedzená. Často banky stanovujú úverový limit na jeden byt.

Nabudúce o pôžičkách na obnovu bytových domov od štátu. Red.

➤ PRINÁŠAME VÁM

Termoinfo – nielen o teple

Ani sme sa nenazdali a časopis Termoinfo oslavuje svoje prvé narodeniny. Rozhodli sme sa, že zistíme, ako sa vám časopis páči, či je pomocníkom pri vašej práci, ale samozrejme, aj kde je priestor na zlepšovanie. Preto sme na prelome rokov 2008/2009 zrealizovali telefonický prieskum a opýtali sa na veci, ktoré nás zaujímali. Oslovili sme 104 správcov a zástupcov spoločností a odpovede sme dostali od 76 respondentov. Ďakujeme všetkým, ktorí nám ochotne odpovedali. Zistili sme, že až 67 %

opýtaných časopis pozná, dostal sa im aspoň raz do rúk. Opytovaní však nevedeli presne povedať koľko čísel časopisu sa im do rúk dostalo. V tejto oblasti vidíme priestor na zlepšenie, hlavne v stálom sledovaní databázy a jej aktualizácii. Keď však viete, že časopis vám príde do spoločnosti skúste sa obzrieť, či neleží niekde nepovšimnutý na stole. Vychádza 4 x ročne – marec/apríl, jún/júl, september/október a v decembri. Takmer polovica respondentov časopis prečítalo. Pri tejto for-

me komunikácie je to relatívne vysoké číslo, ale aj tu vidíme priestor na zlepšenie obsahuvej aj formálnej stránky. Dozvedeli sme sa, že až 41 % respondentom časopis pomáha pri ich práci a zároveň ho hodnotia ako veľmi dobrý alebo dobrý, čo nás veľmi teší. Nadalej vám budeme prinášať články, súvisiace s dodávkami tepla a aktualitami v tejto oblasti, ale časopis sa budeme snažiť tematicky rozšíriť o témy, ktoré sa priamo súvisia so správcovskou prácou. Respondenti by odporúčali venovať sa

viac témam o cenách tepla a vývoji cien a zároveň by uvítali viac rád a tipov pre správcov a užívateľov bytov. Len 5 % respondentov nie je s obsahom Termoinfa spokojných, ale aj toto číslo je pre nás veľmi dôležité a veríme, že v budúcom roku klesne takmer na nulu. Aj takto by som vás zároveň chcela osloviť, aby ste vaše návrhy a pripomienky k témam posielali na našu mailovú adresu klient@dalkia.sk.

Silvia Stránka
riaditeľka úseku komunikácie a marketingu