

BYTOVÝ DŮM

Nízkoúročené úvěry pomocí Integrovaného operačního programu.

Vhodný úvěr pro zařazení	
Účel úvěru	Modernizace, rekonstrukce bytového domu.
Termín poskytnutí	Smlouva o úvěru bude uzavřena nejpozději do 10.12.2015 v případě dostatku volných zdrojů.
Splatnost	Splatnost úvěru činí maximálně 30 let.
Charakter	Investiční nízko-úročený úvěr na pokrytí způsobilých výdajů spojených s modernizací a rekonstrukcí bytového domu.
Limit	Minimální výše úvěru činí 1 000 000 Kč, maximální výše pak 120 000 000 Kč. Jednomu klientovi lze poskytnout max. 120 mil. Kč.
Výše	Příjemce může pokrýt způsobilou investici (výdaje) maximálně do výše 90%, a to za předpokladu, že mu to dovoluje jeho schopnost splácet takový úvěr a zároveň je dostatečná kapacita veřejné podpory malého rozsahu dosud čerpaných podpor (dotací, zvládněných úvěrů, apod.) a nové veřejné podpory z nového úvěru.
Měna	Úvěr je poskytnut pouze v Kč.

Vhodný klient pro zařazení	
Vlastník bytového domu	Příjemce úvěru: a) Společenství vlastníků (dle zákona 72/1994 Sb.) b) Bytová družstva či obchodní společnosti (dle zákona č. 513/1991 Sb.) c) Obce (dle zákona 128/2000 Sb.) d) Další právnické a fyzické osoby
Rating klienta	Úvěr bude poskytnut klientovi, jehož schopnost splácet je prokázána příslušnými ekonomickými podklady.

Vhodná nemovitost pro zařazení	
Nemovitost je bytovým domem	Více než 50% podlahové plochy je určena pro trvalé bydlení + má nejméně 4 samostatné byty + budova je zkolaudována jako bytový dům nebo dům s byty (dům nerozdělený na bytové jednotky).
Bytový dům je v území se schváleným IPRM	Nemovitost se nachází na území města Bohumín, Brno, Břeclav, České Budějovice, Český Těšín, Děčín, Frýdek - Místek, Havířov, Hodonín, Hradec Králové, Cheb, Chomutov, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jirkov, Karlovy Vary, Karviná, Kladno, Kopřivnice, Kroměříž, Liberec, Litvínov, Mladá Boleslav, Most, Náchod, Nový Jičín, Olomouc, Opava, Orlova, Ostrava, Pardubice, Písek, Přerov, Příbram, Strakonice, Tábor, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Labem, Vsetín, Znojmo a dále na vymezené ulici nebo konkrétním čísle popisném určeném Integrovaným plánem rozvoje města (IPRM).
Způsobilé výdaje	Zvýhodněný úvěr bude použit pouze na investiční (způsobilé) výdaje, které vznikly po podpisu úvěrové smlouvy a míří na technické zhodnocení, rekonstrukci, modernizaci společných částí domu.
Souběh dotací	Příjemce nečerpá na stejné investiční výdaje, které pokrývá zvýhodněný úvěr jinou dotací či jiný zvýhodněný úvěr.

Více informací k tomuto produktu a způsobu jeho poskytování kontaktujte bankovního poradce v nejbližší pobočce Komerční banky nebo využijte informační linku Komerční banky.

Podklady pro žádost o úvěr naleznete na webových stránkách Komerční banky nebo Státního fondu rozvoje bydlení.

WWW.KB.CZ

INFO LINKA 800 521 521

WWW.SFRB.CZ

Postup při poskytování zvýhodněného úvěru

A: Splnění souladu s programem JESSICA – kritérium přijatelnosti	
1	Je volný limit finančních prostředků pro poskytnutí finančních prostředků? <ul style="list-style-type: none"> Ověření na internetu www.kb.cz.
2	Objektem úvěru je bytový dům?
3	Žadatel je vlastníkem bytového domu?
4	Objekt úvěru se nachází ve vymezeném území IPRM?
5	Účel úvěru je rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení společných prostor nemovitosti? <ul style="list-style-type: none"> Společné prostory se mohou lišit u SVJ, BD, a dalších vlastníků bytových domů Postup dle Nařízení Vlády k NOZ platnému od 1.1.2014, které řeší společné prostory
6	Úvěr se týká způsobilých výdajů?
7	Výše úvěru je min. 1 000 000 Kč?
8	Výše úvěru je max. 120 000 000 Kč (jeden subjekt může získat v součtu max. 120 mil. Kč)?
9	Výše úvěru pokrývá maximálně 90% způsobilých výdajů?
10	Na účel úvěru se nečerpá jiná dotace či zvýhodněný úvěr?
11	Rozpočet projektu je srozumitelný a způsobilé výdaje jsou reálné a příjemce vybral dodavatele na základě průzkumu trhu resp. dle zákona o veřejných zakázkách, kde to zákon nařizuje?
12	Využitím financování zvýhodněných úvěrem nedojde k porušení rovných příležitostí uživatelů a porušení životního prostředí?

- Před tím, než bankovní poradce přijme Žádost o úvěr, je vhodné konzultovat soulad požadovaného financování a podmínkami programu JESSICA, a to průběžně.
- Nejpozději do podpisu úvěrové smlouvy musí být všechna kritéria splněna, jinak nelze poskytnout zvýhodněný úvěr z programu JESSICA.

B: Doložení podkladů pro vyhodnocení investičního záměru	
1	<p>Žádost o úvěr se souhrnem informací o investici, objektu úvěru a charakteru Příjemce.</p> <ul style="list-style-type: none"> O žádost o úvěr je možné požádat bankovního poradce na příslušné pobočce, který ji zašle žadateli o úvěr přímo dle typu subjektu, který o úvěr žádá (obec, společenství vlastníků, apod.). Žádost může být následně upravena v součinnosti s příslušnou pobočkou, kde jí následně po doložení ostatních podkladů k žádosti stvrdí žadatel o úvěr podpisem a příslušná pobočka akceptuje. Žádost je vždy originálem.
2	<p>Výpis z příslušného Rejstříku dle charakteru Příjemce deklarující subjektivitu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pro žádost je možné předat (zajistit) výpis z internetového rejstříku (např. www.justice.cz, apod.), pokud v tomto rejstříku existuje. Obec tento doklad nedokládá.
3	<p>Výpis z katastru nemovitostí</p> <ul style="list-style-type: none"> Pro žádost je možné předat (zajistit) výpis z internetového rejstříku katastru nemovitostí.
4	<p>Zápis z příslušné schůze, jednání, apod. (vlastníků, bytového družstva či zastupitelstva) dokládající schválení provedených prací včetně schválení výše úvěru, výše úrokové sazby.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dokument, který deklaruje, že oprávněný orgán, který rozhoduje za daný subjekt, schválil přijetí úvěru JESSICA v předpokládané výši; s harmonogramem splácení a úrokovou sazbou známou ke dni rozhodování (např. hlasování); V případě, že dojde k výrazné změně během schvalování žádosti, je nutné předložit aktuální dokument deklarující případné změny Tento dokument je požadován v originále.
5	<p>Stanovy, systém rozhodování ve společnosti, apod..</p> <ul style="list-style-type: none"> Dokument, který řeší systém fungování a rozhodování u subjektu, který žádá o úvěr. V případě, že nelze předat originál, je možné kopii tohoto dokumentu opatřit podpisy statutárního orgánu, který deklaruje jejich platnost
6	<p>Informace o tvorbě fondu oprav, poplatků za služby; rozpis plateb od nájemníků, jako o zdroji ke splácení úvěru.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dokument zpracovaný žadatelem o úvěr na základě dotazníku vyžádaného na pobočce KB dle příslušného typu subjektu, kde deklaruje systém plateb jako zdrojů ke splácení poskytnutého úvěru (nejčastěji např. Fond oprav nebo příjem z nájemních smluv) včetně dokumentu, který toto potvrzuje (např. schválení platby do Fondu oprav v konkrétní výši) a zároveň přehled plateb za poskytované služby v domě placené jednotlivými vlastníky jednotek, nebo nájemníky na pokrytí provozních výdajů spojených s domem. Originál bude stvrzen podpisem statutárního zástupce (zástupců).
7	<p>Projektová dokumentace plánovaných stavebních prací.</p> <ul style="list-style-type: none"> Projektová dokumentace zpracovaná autorizovanou osobou nebo dodavatelem stavby, ze které plyne rozsah prováděných prací. Předkládá se originál nebo úředně ověřená kopie.
8	<p>Účetní výkazy podle typu žadatele</p> <ul style="list-style-type: none"> Tyto podklady se liší dle konkrétního žadatele o úvěr (např. obchodní společnosti; společenství vlastníků; obec, apod.). O typu účetních podkladů je možné požádat bankovního poradce na příslušné pobočce, který je zašle žadateli o úvěr přímo dle typu subjektu, který o úvěr žádá.
9	<p>Položkový rozpočet stavebních prací.</p> <ul style="list-style-type: none"> Položkový rozpočet zpracovaný autorizovanou osobou nebo dodavatelem stavebních prací, ze kterého budou vyplývat veškeré způsobilé a nezpůsobilé výdaje Způsobilé výdaje budou v tomto položkovém rozpočtu označeny symbolem (číslem) dle Přehledu způsobilých výdajů JESSICA, který je přílohou žádosti o úvěr (bod. č. 12). Seznam způsobilých výdajů bude součtem položek způsobilých výdajů a nezpůsobilých výdajů investice. Položkový rozpočet bude podepsán statutárním orgánem žadatele o úvěr.
10	<p>Doklad povolující realizaci stavby jestli je takový doklad vyžadován.</p> <ul style="list-style-type: none"> Předán originál (úředně ověřenou kopií) tohoto dokladu při žádosti o úvěr (nejpozději při podpisu úvěrové smlouvy) V případě, že charakter stavby nevyžaduje stavební povolení nebo jiné, je nutné takový doklad předložit, co nejdříve (nejlépe při žádosti o úvěr, nebo v co nejkratší lhůtě během schvalování úvěru).
11	<p>Doklad, že je splněna energetická náročnost budovy dle příslušných platných předpisů (z.406/2000)</p> <ul style="list-style-type: none"> Jedná se nejčastěji o Průkaz energetické náročnosti budov, energetický audit, apod. Postup výpočtu je k dispozici na www.kb.cz. Předkládá se originál, nebo úředně ověřená kopie tohoto dokumentu
12	<p>Přehled způsobilých výdajů investice.</p> <ul style="list-style-type: none"> Přehled způsobilých výdajů investice je zpracován autorizovanou osobou nebo dodavatelem stavebních prací a koresponduje s položkovým rozpočtem investice. Přehled je podepsán osobami statutárního orgánu žadatele.
13	<p>Návrh smlouvy s dodavatelem, či návrh podmínek realizace.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pokud existuje návrh smlouvy k provedení stavebních prací (návrh objednávek provedení díla). Pokud neexistuje v době podání žádosti návrh smlouvy s dodavatelem, bude předložen soubor dokumentace zpracované autorizovanou osobou, nebo žadatelem o úvěr, ze které budou vyplývat základní požadavky na smlouvy o dílo, případně objednávky (např. požadavky na platební podmínky, termíny provedení, apod.). Dokumenty nesmí být podepsány před podepsáním úvěrové smlouvy.
14	<p>Potvrzení města, že se investice nachází v příslušné lokalitě.</p> <ul style="list-style-type: none"> Potvrzení vystavuje jako originál příslušný IPRM manažer města, ve které se investice realizuje. Potvrzení vydává příslušné město (IPRM manažer - kontakty na www.kb.cz).
15	<p>Smlouva s technickým dozorem investora</p> <ul style="list-style-type: none"> Smlouva zajistí zabezpečení přejímání dokončených stavebních výkonů, v kontrole a přejímání dílčích stavebních prací, které budou dalšími činnostmi zakryty, ve zhotovení soupisu vad a nedodělků, prověření dodavatelských faktur, v kontrole vedení stavebního deníku, sledování realizace stavby s ohledem na podmínky stavebního povolení a řešení případných změn apod.. Smlouva může být předána nejpozději při podpisu úvěrové smlouvy.

C: Způsobilé výdaje	
1	Zateplení obvodového pláště domu (zateplení fasády, střechy, výměna oken, vnějších dveří), zateplení vnitřních konstrukcí;
2	Odstranění statických poruch domů (např. nosných zdí a základových zdí, stropních konstrukcí);
3	Sanace základů a hydroizolace spodní stavby;
4	Pořízení, modernizace a rekonstrukce technického vybavení bytového domu - otopné soustavy včetně měření spotřeby tepla, rozvodu tepla, plynu, vody, elektroinstalace včetně výměny kabelů v společných částech domu a přívodu k jednotlivým elektroměrům;
5	Pořízení, modernizace a rekonstrukce výtahu;
6	Pořízení, modernizace a rekonstrukce vzduchotechniky;
7	Rekonstrukce, modernizace společných částí (schodiště, chodby, střechy);
8	Rekonstrukce či modernizace lodžii, balkonů (např. výměna zábradlí, balkonů);
9	Publicita projektu (označení objektu, který byl úvěrem zhodnocen);
10	DPH u neplátců.

- Podpora ze zvýhodněného úvěru na regeneraci bytových domů musí mít charakter technického zhodnocení majetku, rekonstrukce či modernizace.
- Zvýhodněný úvěr nelze využít pouze na provádění oprav či údržby.
- Opravou se odstraňuje fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení majetku do původního a provozuschopného stavu.
- Technické zhodnocení jsou výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, pokud pořizovací cena převýšila částku 40 000,- Kč nebo dle interních postupů příjemce u jednotlivého hmotného dlouhodobého majetku a majetek byl v tomto roce uveden do používání.
- Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo rozšíření použitelnosti majetku.
- Rekonstrukcí se rozumí stavební zásah do majetku, který má za následek změnu účelu, nebo technických parametrů.
- Způsobilým výdaje je takový výdaj, který souvisí se společným prostorem bytového domu. Pro určení společného prostoru je nutné řídit se platnou legislativou (např. Občanský zákoník účinný od 1.1.2014 včetně prováděcích předpisů, tj. Nařízení vlády).
- Nezpůsobilý výdaj je takový, který vznikne před uzavřením úvěrové smlouvy.
- Nezpůsobilý výdaj je takový, který nesouvisí s bytovým domem.
- Nezpůsobilý výdaj je takový, který se týká rekonstrukčních prací vnitřního prostoru, který neslouží všem nájemníkům (vlastníkům) jako společný prostor.
- Nezpůsobilý výdaj je takový, který souvisí s výměnou prvků sloužících ke komerčním účelům (např. výlohy a reklamní prvky u komerčních prostor bytového domu, apod.).