

Daniela Špirková¹

FINANCOVANIE VÝSTAVBY A OBNOVY BYTOVÉHO FONDU NA SLOVENSKU

FINANCING OF DEVELOPMENT AND RENOVATION OF HOUSING STOCK IN SLOVAKIA

Abstrakt

The level of investments has an important impact on the national economy. The real estate development belongs to the most important investment activities. Moreover the new construction as well as renewal is not possible without the access to financial products that are often based on quite complex financial schemes developed by strong thrift institutions. The goal of the article is to show the new possibilities of financing the real estate development, refurbishment, and renewal, as well as to specify the risk related to these activities.

Úvod

Silné finančné inštitúcie hľadajú najvýnosnejšie možnosti investovania a uspokojenia dopytu najrôznejšieho charakteru. Výstavba je za určitých podmienok výhodnou investíciou – umožňuje efektívne umiestniť veľký objem finančných prostriedkov. Racionalita v investícii výstavbe v mestách sa zasa načas nevyhne pôsobeniu “efektu stáda” (Buek, J. 2004), kedy investori výrazne reagujú na rastúci dopyt po niektorom segmente na trhu nehnuteľností. Následne dochádza k prevahe ponuky (napr. bytov), problémom s predajom, ako aj prenájmom postavených budov. Výstavba preto často podlieha cyklickému vývoju - obdobia so stagnujúcou výstavbou, sa striedajú s obdobiami stavebného boomu, s rôznymi dlhými časovými i periodami, odlišnou orientáciou, rôznym vývojom podľa jednotlivých segmentov trhu.

Výstavba nehnuteľností sa realizuje formou tzv. **developerského modelu**. Developera môžeme charakterizovať ako podnikateľa, ktorý poskytuje organizačné kapacity a kapitál požadovaný na výstavbu nehnuteľností na základe požiadaviek trhu, za určitú návratnosť a pri určitom zisku. Je potrebné však zdôrazniť, že developer je podnikateľ nesúci archu rizika, musí odhadnúť potenciál trhu pre výstavbu, rozvoj a zmenu, a to znamená **odhadnutie budúceho dopytu**. Pre realizáciu investičného zámeru úlohou developera je:

Nájsť vhodný stavebný pozemok – kúpi vlastnicke, alebo iné náležité práva k pozemku;

Získať stavebné povolenie – vyjednávať s miestnymi orgánmi (miestnym zastupiteľstvom, štátnou správou), aby súhlasili s uvažovaným stavebným - rozvojovým zámerom a eventuálne apelovali na ďalšie úrady v povolačom konaní;

Zabezpečiť finančné krytie celého investičného zámeru;

¹ Hosť. doc. Ing. Špirková Daniela, PhD., Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Stavebná fakulta STU, Bratislava, spirkova@svf.stuba.sk

Zabezpečiť realizáciu – výstavbu podľa schváleného projektu, bez zvláštnych odkladov a meškania;

Zariadiť prvý prenájom, alebo predaj hotového komplexu – investície, niekedy zariadiť jeho správu a riadenie.

Predpokladom úspešnej prípravy a realizácie investičného projektu je systematické aplikovanie princípov a metód **projektového riadenia** – súbor inštrumentov a metód smerujúcich k určeniu stanoveného cieľa. Riadenie projektu prechádza časovo priestorovými fázami, v rámci ktorých sa uskutočňujú jednotlivé procesy a inštrumenty (Petráková, Z. 2000). Pri veľkých projektoch to znamená prácu pre špecialistov, od architektov a po agentov zabezpečujúcich prenájom, na čele s projektovým manažerom. Úlohu developera niekedy preberajú finančné spoločnosti, manažeri nehnuteľností s vlastným kapitálom, majúci špeciálne tímy napr. v dcérskych spoločnostiach zaoberajúcich sa takýmito projektami. Investičné projekty sa môžu odlišovať v závislosti od:

prvotných výdavkov (priame náklady výstavby, pozemkov) a ďalšieho časovania investičných (kapitálových) výdavkov;

výšky očakávaných výnosov;

časovania budúcich výnosov;

odhadnutia životnosti realizovaného projektu a jeho termínovanej hodnoty;

určitosti výnosov.

1 FINANCOVANIE INVESTIČNÝCH PROJEKTOV

1.1 Rizikové aspekty investičného procesu

V súvislosti s developerským procesom je potrebné poznať aj s ním spojené riziko, ktoré zahŕňa istý stupeň vzniku nepriaznivej situácie. V ekonomickej terminológii sa zvyčajne rozlišuje medzi

rizikom (angl. risk) - podlieha štatistickým pravidlám rozdelenia pravdepodobnosti (vyplývajúca)

a neurčitou (angl. uncertainty) - neurčitosť (napr. zmena správania sa spotrebiteľov) nepodlieha zákonom veľkých čísel.

Z ekonomického hľadiska to znamená:

pre veľmi riskantné projekty sa stanovuje krátky čas úhrady (do troch, alebo štyroch rokov),

pridáva sa percentuálny dodatok k nákladom, alebo sa robí percentuálna redukcia výnosov, ak sú tieto neisté (čo je dosť problematické),

riziková poisťka (angl. risk premium) môže byť pridaná k diskontnej sadzbe pri kalkulácii istej hodnoty NPV,

analyzuje sa rozdelenie pravdepodobnosti rizika pre rôzne projekty,

vykonáva sa analýza citlivosti - testovanie projektov, ak nie je jasná úroková miera pre budúce NAR, pre jej rôzne úrovne; uvedený postup môže byť aplikovaný na rôzne premenné, napr. na momentálny vývoj stavebných nákladov, príp. iné veľmi citlivé premenné,

sformulovanie pravidiel výberu pri rôznych stupňoch neurčitosti - závisia od toho, či je investor optimistický, a riziko si môže dovoliť, alebo je pesimistický a obáva sa momentálneho bankrotu.

Riziko realizácie konkrétneho projektu je možné charakterizovať na základe nasledujúcich kategórií:

- absolútne riziko* - realizácia je nepriaznivá pre kohokoľvek;
- relatívne riziko* - realizácia je pre niekoho priaznivá a pre niekoho nepriaznivá (pri omväššene riziká patrí práve do tejto kategórie);
- špekulatívne riziko* - predpokladá sa, že nastane udalosť, ktorá môže mať priaznivý alebo nepriaznivý výsledok (napríklad hazardné hry);
- isté riziko* - predpokladá sa možná realizácia udalostí, ktoré sú vždy nepriaznivé;
- nepoistiteľné riziko* - špekulatívne riziká, ktoré sú nepoistiteľné;
- poistiteľné riziko* - riziko, ktoré je možné poistiť, pokiaľ existuje poisťovňa pre danú oblasť.

Celkové riziko môže alej rozdeliť:

Systémové (trhové) riziko - mení sa v závislosti od celkového ekonomického vývoja. Závisí teda od zmeny menovej a rozpočtovej politiky, daňových predpisov, celkovej zmeny na trhu. Podstatne ho ovplyvňujú aj politické udalosti, inflácia, zmeny zákonov, volebný cyklus, stabilita, rozhodnutia vlády, tradície, mentalita ľudí, zamestnanosť, sila byrokracie, colné podmienky, obmedzenia, zmeny devízových kurzov, zmeny úrokovej miery, príp. vojnové konflikty, a pod.. Toto riziko nemôže obmedziť, musí sa však pri rozhodovaní brať do úvahy a kvalifikovať;

Nesystémové (jedinečné) riziko - je spojené s konkrétnym druhom podnikania. Jeho príčinou môže byť inovácia, vstup nového konkurenta na trh, odchod kúpoých zamestnancov.

Významným typom tohto rizika je **finančné riziko** alebo riziko bankrotu či platobnej neschopnosti, ktoré úzko súvisí od množstva cudzieho kapitálu. Pokiaľ sa chceme s problémom rizika vysporiadať, musíme sa s rizikom vo firme naučiť žiť, čo znamená, že ho musíme vedieť riadiť. Ľudská averzia voči riziku je kúpoým faktorom, pre ktorú sa ľudia snažia o riadenie rizika. Zaoberá sa ním rizikový manažment (Underlák, D. - Rybárová, D., 2004).

1.2 Finančné zdroje novej bytovej výstavby

Reformy v oblasti bytovej politiky, uskutočnené v uplynulých rokoch, umožnili zaviesť viaceré nové formy financovania bývania a čiastočne zvýšili prístupnosť bývania pre obyvateľstvo. Fungovanie financovania bytovej výstavby však ešte stále nie je optimálne, a preto realizácia ďalších reforiem a rozvoj inštitucionálneho prostredia bude nevyhnutný. Súčasné nástroje financovania bývania sú určené tak pre fyzické ako aj pre právnické osoby. Prístupnosť úverovania pre právnické osoby sa tiež zvyšuje vďaka zapojeniu Slovenskej záručnej a rozvojovej banky do procesu ručenia úverov z *verejných zdrojov* (Štátneho fondu rozvoja bývania) ako aj *súkromných zdrojov* (stavebných sporiteľní a komerčných bánk).

1.2.1 Verejné zdroje

Adresné priame dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Ide predovšetkým o dotácie na obstarávanie nájomných bytov a výstavbu technickej vybavenosti. Z hľadiska ekonomickej teórie sa priame dotácie pokladajú za jeden z najmenej efektívnych nástrojov v bytovej politike a majú sa preto využívať len tam, kde trh nie je schopný

zabezpečiť potreby určitých skupín obyvateľstva pri výstavbe alebo obnove bytového fondu, čo je zdrojom vážnych problémov (Ivaníka, K. a kol. 2004). V tomto zmysle sú koncipované aj dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja v SR. V súvislosti s ministerstvom poskytuje dotácie na obstarávanie nájomných bytov, na výstavbu technickej vybavenosti a na odstránenie systémových porúch bytových domov. Pri poskytovaní všetkých druhov dotácií ministerstvo rozpracovalo rad podmienok a kontrolných mechanizmov, ktorých cieľom je zabezpečiť účelové využitie poskytnutých štátnych príspevkov.

Poskytovanie dotácií sa aj v roku 2006 riadi Výnosom M V a R R SR (aleť „ministerstvo“) z 23. decembra 2004 . V -1/2004, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (aleť „výnos“). K uvedenému výnosu bol však vypracovaný ministerstvom Metodický pokyn . 2/2005 (aleť „pokyn“), ktorým sa určuje postup ministerstva a krajských stavebných úradov pri prijímaní a posudzovaní žiadostí o poskytnutie dotácií a pri výkone kontrolnej činnosti, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2006. Súčasťou pokynu sú aj kritériá pre výber žiadostí na jednotlivé druhy dotácií.

Dotácie na obstarávanie nájomných bytov. Na základe aktuálneho Výnosu o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, je možné dotáciu na obstarávanie nájomných bytov poskytnúť na:

výstavbu bytu v bytovom dome (§ 43b ods. 2 zákona . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších prepisov) alebo polyfunkčnom bytovom dome (STN 73 4301 Budovy na bývanie) alebo rodinnom dome,

výstavbu bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo nebytovej budove,

stavebné úpravy ostatných budov na bývanie (na základe § 43b ods. 1 písm. c) zákona . 50/1976 Zb. v znení neskorších prepisov) alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získajú byt,

kúpu bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome,

kúpu a dokončenie rozostavaného bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome,

obnovu bytu v bytovom dome v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva (na základe Dohovoru o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva).

Dotáciu na výstavbu bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo nebytovej budove, stavebné úpravy ostatných budov na bývanie alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získajú byt, **je možné poskytnúť len v prípade, ak** výstavbou bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo nebytovej budove alebo stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo stavebnými úpravami nebytového priestoru **vzniknú najmenej štyri byty.**

Dotácie na prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti. Príprava územia je zisťovanie vlastníkov pôdy a obstaranie územnoplánovacej dokumentácie pre sústredenú výstavbu bytov. Technickou vybavenosťou je:

verejný vodovod,

verejná kanalizácia vrátane ČOV, alebo malá domová čistiare odpadových vôd, miestne komunikácie vrátane verejného osvetlenia.

Účely, na ktoré je možné poskytnúť dotáciu:

zisťovanie vlastníkov pozemkov a obstaranie územnoplánovacej dokumentácie pre sústredenú výstavbu najmenej 300 bytov,

prvotnú výstavbu technickej vybavenosti podmienenú úroveň bývanie minimálne

štyroch novostavaných bytov v bytovom dome,
 desiatich novostavaných rodinných domov alebo
 troch novostavaných rodinných domov a štyroch novostavaných bytov v bytovom dome,
 prvotnú výstavbu technickej vybavenosti pre existujúce rómske osady, ktoré sú evidované v štátnom štatistickom zisovaní Úradu vlády Slovenskej republiky,
 výstavbu prekládok a zosilnení kapacity technickej vybavenosti, podmienajúce užívanie novostavaných bytov.

Úverové prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Štátny fond rozvoja bývania (alej „ŠFRB“) poskytuje finančné prostriedky na podporu bývania na základe zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení zákona č. 536/2004 Z. z. s presne stanoveným údelom. Ďalšie podmienky o podporu (alej len „ďalšie“) môže okrem fyzickej osoby, ktorá je občanom Slovenskej republiky a má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt a ktorá dovšila vek 18 rokov a má vlastný pravidelný príjem z podnikania alebo zo závislej činnosti alebo podľa osobitného predpisu, alebo právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky. Od 1. januára 2005 môže byť ďalej nezisková organizácia s predmetom činnosti zabezpečovanie bývania. Podporu môže získať nasledovnými spôsobmi:

výstavba bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
 výstavba bytu v rodinnom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
 výstavba alebo dostavba zariadenia sociálnych služieb alebo prestavba nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb určené pre občanov, ktorí potrebujú pomoc podľa osobitného predpisu,
 kúpa bytu,
 obnova bytovej budovy,
 výstavba nájomného bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru.

1.2.2 Súkromné zdroje

Vzhľadom na skutočnosť, že v mnohých prípadoch pre výstavbu alebo rekonštrukciu bytu nepostačuje jediný zdroj financovania, dochádza k rastu spolupráce finančných súkromných a štátnych inštitúcií za účelom uľahčenia zberovania finančných prostriedkov. Na tomto základe je potom možné kombinovať hypotekárne úvery, dotácie ako aj stavebné úvery zo stavebných sporiteľní, aj keď v praxi to nie je bezproblémové.

Hypotekárne financovanie. Hypotekárne bankovníctvo predstavuje špecifickú oblasť bankovníctva, zameranú na financovanie investícií a nehnuteľností. Jeho špecifické postavenie a úprava sú podmienené potrebou znížiť mieru rizika účastníkov tohto vzťahu vzhľadom na dlhodobý charakter operácií, podmienajúce ho aj špecifická forma prepojenia peňažného, úverového a kapitálového trhu s trhom nehnuteľností.

Hypotekárne úvery sú vo svete najastejšie využívanými úvermi na nákup alebo výstavbu nehnuteľností. Účelom je získať peniaze bez dlhodobého sporenia. Klient hypotekárnej banky ručí za poskytnutý úver hodnotou svojej nehnuteľnosti. Hypotekárne úvery sú úvery dlhodobé, doba ich splatnosti predstavuje 4 až 30 rokov, o čom je rozložené finančne za aenie pri splácaní úveru na dlhšie časové obdobie. Banka však obmedzuje

poskytovanie dlhodobějších hypotekárnych úverov pre starších klientov a samotný odchod do dôchodku, keď sa u nepredpokladá, že budú schopní pravidelne splácať periodické mesačné splátky. Poskytnutie hypotekárneho úveru nie je viazané na to, či klient pravidelne sporí peniaze v bankovej inštitúcii. Dôvodov, prečo sú hypotéky stále iadaným finančným produktom na trhu, je hne niekoľko. Predstavujú rýchly zdroj získania dlhodobých finančných prostriedkov, úrokové sadzby v posledných rokoch výrazne klesli, na zábezpeku sú akceptované aj rozostavané nehnuteľnosti, pri žiadosti o úver sa u nemusi spísovať notárska zápisnica, čím sú znížené náklady u na záťažku úverového vzáhu.

Banky v snahe uahni cestu klientovi k rýchlemu získaniu hypotekárneho úveru, znížia aj počet predkladaných dokumentov pri žiadosti o úver a niektoré z nich v spolupráci s developermi pri výstavbe nových bytov zaali aj so zabezpeovaním ocenenia pre potreby záložného práva. Lehota splatnosti hypotekárneho úveru je v zmysle zákona o bankách 4 a 30 rokov a je hromoné poskytnú štandardne do výšky 70% hodnoty nehnuteľnosti, ktorú urí bankou akceptovaný znalec. Hypotekárny úver je hromoné u zabezpe i aj rozostavanou stavbou, ktorá je predmetom poadovaného úveru. Po predložení listu vlastníctva (*na ktorom je uvedená rozostavaná stavba a pozemok*) klientom banke, na ktorom sa rozostavaná stavba nachádza, bankou akceptovaný znalec nehnuteľnosť ocení (*do úvahy sa berie jej budúca likvidná hodnota*). V takomto prípade je erpanie úveru postupné – prostredníctvom traní. Po doerpaní traní sa úver zaína splácať. Subjekty pôsobiace na hypotekárnom trhu hromoné charakterizovať nasledovne:

Finančné inštitúcie – hromoné to by špeciálne hypotekárne banky, sporiteľne a univerzálne komerčné banky s licenciou na hypotekárne obchody;

Investor - disponujúci doasne vo výnim ipe a výnim i prostriedkami, pričom vo vzáhu k finančnému ústavu vystupuje ako veriteľ ;

Príjemca hypotekárneho úveru - vo vzáhu k finančnému ústavu vystupuje ako dlhík, k investovi spravidla nemá iadny vzáhu. Špecifickosť vzáhov medzi účastníkmi hypotekárnych obchodov spoíva najmä v tom, že pri komerčných úveroch všetky opatrenia, zamerané na zabezpečenie úverov (hodnotenie bonity klienta, ratingové ohodnotenie, finančná analýza subjektu) smerujú k ochrane záujmov komerčnej banky.

Pri hypotekárnom úvere sú záujmy komerčnej banky podriadené záujmom investora (Ivaníka, K., Špirková, D., 2004). Napríklad v prípade úpadku hypotekárnej banky sa záujmy investorov uspokojujú prednostne dokonca aj pred záujmami štátu. Vyjadruje to nepísanú zásadu hypotekárneho bankovníctva, že ani krach hypotekárnej banky hromoné spochybni dôveru investorov do hypotekárnych záložných listov. Podriadené postavenie hypotekárnej banky (z ekonomického hľadiska) voči investorom vedie napokon k tomu, že hlavné riziká hypotekárneho bankovníctva sa sústreujú najmä v hypotekárnej banke

Stavebné sporenie predstavuje stále veľmi obľúbenú formu sporenia aj napriek rýchlo sa rozvíjajúcejmu hypotekárnemu financovaniu. Túto formu sporenia podporuje štát formou štátnej podpory (prémie k stavebnému sporeniu). Cieľom stavebného sporenia je získať stavebný úver, ktorý hromoné využí na kúpu bytu alebo domu, stavbu, modernizáciu i rekonštrukciu bytu alebo domu, kúpu stavebného pozemku, obstaranie a prestavbu nebytových priestorov na byt a pod. Nárok na tento úver vzniká vtedy, ak sporiteľ systematicky a dostatočne dlhú dobu ukladá svoje peniaze na účet stavebného sporenia. Povinná doba sporenia oprávujúca klienta k získaniu výhodného stavebného úveru je závislá od druhu produktu stavebného sporenia a najastejšie predstavuje 6 rokov. To, či klient po uplynutí tejto doby úver naozaj dostane, závisí od správania sa ostatných sporiteľov, ktorí tiež hromoné prejaví záujem o získanie úveru. Úvery sú totiž poskytované z vkladov jednotlivých

sporiteľov. Ak chce naraz získať úver prívratne a sporiteľov, nemusí na to byť dostatok peňazí. V rámci stavebného sporenia si teda veľa stavebných sporiteľov navzájom pomáha riešiť svoje bytové problémy. Vlastný prínos každého stavebného sporiteľa umožňuje stavebné sporenie nielen z týchto prostriedkov poskytovať stavebné úvery. Rozpor medzi zvýšeným podielom záujemcov o úver dostupnými finančnými prostriedkami sa rieši hodnotením záujemcov podľa hodnotiacichískiel. Záujemcom s najvyšším hodnotiacím íslom je stavebný úver pridelený v prvom rade.

Zvyšovanie prístupnosti úverov sa dosahuje aj rastom podielu sporiteľov, o štát podporuje poskytovaním štátnej prémie a podporou tzv. *príateľských sporiteľov*. Ide o stavebných sporiteľov, ktorí nebudú získať stavebný úver a našetrené finančné prostriedky nepouijú na stavebné účely. Napriek uvedeným skutočnostiam im zostáva právo si ponechať štátnu prémie, pokiaľ pravidelne sporia aspoň 6 rokov, preto sa podieľajú na tvorbe fondov, ktoré sa používajú na bytovú výstavu alebo na obnovu existujúceho bytového fondu. *Štátna prémie* sa poskytuje stavebnému sporiteľovi každoročne počas trvania sporenia na jednu zmluvu o stavebnom sporení. Ak stavebný sporiteľ uzatvorí viacero zmlúv o stavebnom sporení, štátna prémie sa poskytne na tú zmluvu, o ktorej to stavebný sporiteľ písomne vyhlási, pričom také vyhlásenie môže byť stavebným sporiteľom zmenené v zmluve o stavebnom sporení v priebehu kalendárneho roka len raz. Ak toto vyhlásenie obsahujú v jednom kalendárnom roku viaceré zmluvy o stavebnom sporení a na tieto zmluvy stavebný sporiteľ vloží v tom kalendárnom roku vklady, stavebný sporiteľ stráca nárok na štátnu prémie za tento kalendárny rok zo všetkých zmlúv o stavebnom sporení. Maximálna výška štátnej prémie na jedného sporiteľa je v roku 2006 stanovená na 10 % z ročného vkladu, najviac v sume 2 000 Sk.

Prostriedky uložené na účtoch stavebného sporenia sú úročené (vo výške cca 2%, v závislosti od produktu stavebného sporenia). Stavebné sporenie má právo uzavrieť každý slovenský občan vrátane detí. Stavebné sporenie predstavuje uzavretý finančný okruh, o čom znamená, že úroková miera pri sporení a poskytovaní úverov prakticky nezávisí od diskontnej úrokovej miery Národnej banky Slovenska. Pri uzavretí zmluvy o stavebnom sporení sa určuje tzv. *cieľová suma* stavebného sporenia – výška dohodnutej sumy, na ktorú sa stavebné sporenie uzatvára a ktorá predstavuje sumu štyroch rôznych finančných iastok:

- súčet prostriedkov, ktoré sa sporiteľ zaviazal usporiť v priebehu doby fázy sporenia,
- súčet naakumulovaných úrokov v priebehu fázy sporenia, výška ktorých závisí od celkovej sumy a periodicity vkladov sporiteľa,
- suma štátnej prémie, ktorú sporiteľ naakumuloval počas fázy sporenia,
- maximálnu výšku úveru zo stavebného sporenia, ktorá predstavuje násobok sumy predchádzajúcich troch iastok.

Pred poskytnutím úveru musí klient preukázať svoju schopnosť splácať poistene peniaze formou predpísaných splátok. Pri poskytnutí nižšej výšky úveru zárukou návratnosti predstavuje doterajší prístup sporiteľa k stavebnému sporeniu, ktorý sa prejavuje v pravidelnosti ukladania vkladov na účel sporenia, pri vyšších iastkách úveru je nutná záruka od ručiteľa, a napokon ešte pri vyšších úveroch je potrebné ručiť nehnuteľnosťou.

Stavebná sporiteľňa vypláca stavebný úver v súlade s postupom stavebných prác, a to na základe predložených dokladov (účty, faktúry a pod.). Formy splácania úveru závisia od toho, či sa úver berá po etapách, vcelku, alej od toho na aké obdobie je rozpoítané splácanie úveru. Výhodou pre klienta stavebnej sporiteľne je možnosť kedykoľvek vykonať mimoriadne splátky.

Špecifická forma úveru je *mediúver*, o ktorý môže stavebný sporiteľ (fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky, alebo právnická osoba a fyzická osoba-podnikateľ so sídlom na území SR) požiadať skôr, ako mu vznikne nárok na pridelenie

cieovej sumy. Podmienkou poskytnutia je nasporenie 50% z cieovej sumy a dosiahnutie minimálneho hodnotiaceho ísla platného pre ten ktorý typ medziúveru a poskytujúcej banky. Po as trvania medziúveru sa splácajú iba úroky, ktoré sa vypoítavajú iba z poskytnutého medziúveru. Na medziúver nie je právny nárok. Stavebné sporiteľne okrem medziúveru poskytujú aj tzv. mimoriadne a urýchlené medziúvery. O *mimoriadny medziúver* je možné po íada stavebnú sporiteľnu ihne , ak je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení, zaplatený poplatok za jej uzatvorenie a za vedenie útu a vloená polovica cieovej sumy. Pridelením cieovej sumy zmluvy sporiteľne a o stavebnom sporení mu vznikne nárok na *stavebný úver*, ktorý je garantovaný pevnou úrokovou sadzbou počas celej doby splácania a je určený na stavebné účely. Jeho výška sa rovná rozdielu medzi cieovou sumou a nasporenou sumou sporiteľne a. Stavebný úver sa poskytuje len plnoletým stavebným sporiteľnom .

1.3 Formy financovania investičných projektov

1.3.1 Projektové financovanie

Finančné ústavy v súčasnosti poskytujú rôzne formy financovania jednak pre developerské spoločnosti (právnické osoby) ako aj pre fyzické osoby. Vzhľadom na skutočnosť, že mnohých prípadoch pre výstavbu resp. rekonštrukciu nehnuteľností nepostačuje jediný zdroj financovania, dochádza v poslednej dobe k rastu spolupráce finančných súkromných a štátnych inštitúcií za účelom uľahčenia združovania finančných prostriedkov.

V súčasnosti najrozšírenejšou možnosťou financovania veľkých projektov je oblasť *projektového financovania*. Projektové financovanie predstavuje u nás dostupnú a stále viac sa rozširujúcu formu financovania investičnej inštitúcie. Pre projektové financovanie je charakteristické, že finančné prostriedky vložené do projektu sú návratné z výnosov, ktoré projekt generuje. Majetok projektu a generovaný cash flow prioritne tvoria zábezpeku úveru. V porovnaní s bežnými formami financovania, príprava projektu je časovo náročnejšia, vyžaduje súčinnosť odborníkov z technickej oblasti, finančných analytikov a ekonómov schopných odhadnúť vývojové trendy na obdobie poskytnutia úveru. Finančné inštitúcie sa zapájajú do financovania projektov buď ako jediný veriteľ alebo vstupuje do veriteľského vzáhu spolu s inými financujúcimi inštitúciami prostredníctvom syndikovaných úverov. O svojej úasti na financovaní projektu rozhoduje na základe posúdenia projektového a úverového rizika.

Návratnosť projektov je rozhodujúcou podmienkou pri ich realizácii. Preto sa pri posudzovaní berie do úvahy množstvo faktorov a projekt sa posudzuje aj z pohľadu predpokladaných rizík, ktoré by mohli ovplyvniť jeho ekonomiku počas celej doby jeho návratnosti a zároveň osobitne v nadväznosti na špeciálne potreby individuálneho projektu. Projektové financovanie môže byť charakterizované nasledovne:

Úzka väzba splátok úveru na budúci cash flow z projektu (cash flow related lending) znamená, že reálna splácania úveru sa odvíja od prognózy cash flow, ktorý je stanovený na základe technických a projektových analýz. Ich zmyslom je zistiť, či disponibilný budúci cash flow plynúci z projektu bude dostatočný k pokrytiu splátok úveru vrátane úrokov;

Rozdelenie rizika na viacej subjektov - (risk sharing) je potrebné z dôvodu, keď vzťahom k rozsahu celého projektu nie je v silách jedného subjektu prevziať celé riziko na seba. Preto dochádza na základe zmluvného vzťahu k rozdeleniu rizika spojeného s daným projektom na viac zúčastnených subjektov ako sú napríklad nositeľ projektu, finančné inštitúcie, dodávatelia zariadenia projektu, jeho prevádzkovatelia po dokončení, štátne inštitúcie, poisťovne a pod. Spôsob rozdelenia rizika je rôzny. V rámci projektového financovania prichádzajú do úvahy dve možnosti vzťahu banky k nositeľom úveru - financovanie bez spätného postihu (non recourse financing) nedovoľuje banke v zásade žiadny postih sponzorov v prípade nesplácania úveru z cash flow projektu alebo financovanie s obmedzeným postihom (limited recourse financing) je naopak spojené s určitou garanciou nositeľa úveru za poskytnuté úvery. V praxi sa však realizuje druhý spôsob - financovanie s obmedzeným spôsobom, kedy dojednaná časť rizika nesplácania úveru leží na nositeľoch úveru.

Minimalizované financovanie (off balance sheet financing) znamená, že financovanie projektu sa neprejaví v bilancii nositeľa úveru - k investičnej akcii je založená projektová spoločnosť. V bilancii sa potom objaví iba ich zapojenie do financovania projektu (nie však ako úver poskytnutý na daný projekt).

1.3.2 Spätný nájom - leaseback

Zaujímavým príkladom špecifického finančného zabezpečenia je *leaseback* (spätný nájom) (Buek, J. 2004). Vlastníctvo so stavebným povolením je predané inštitúcii, znáša náklady výstavby pri fixnej úrokovej miere. Ak do určitého času nie je stavba prenajatá, developer obdrží vyrovnávajúcu platbu ako náhradu za jeho vstup do leaseback, alebo poskytnutie garancie. Priestor na ďalší rast naznačuje aj skutonosť, že v západnej Európe predstavuje uvedený spôsob financovania nehnuteľností priemernú pätinu lízingových obchodov. Na Slovensku ich výraznejším rozvojom bránili legislatívne bariéry, ktoré túto formu financovania nehnuteľností komplikovali a predražovali. V súčasnosti sú tu dať aj iné predpisy v tejto oblasti priaznivejšie, takže v tomto segmente panuje všeobecný optimizmus. Po skrátení minimálnej doby lízingu, odstránení dvojitého zdanenia ako aj zrušení dane z prevodu a prechodu za iná alternatíva obstarania nehnuteľnosti na finančný lízing reálne konkuruje bankovým úverom.

Inou možnosťou je sfomovanie spoločnej spoločnosti medzi developerom a poskytovateľom úveru, s dohodnutým podielom akcií zúčastnených. V tomto prípade je zabezpečená vyššia návratnosť počiatočných finančných prostriedkov.

1.3.3 Predhypotekárny úver

Jednou z oblastí, ktorá v súčasnosti zažíva boom, je výstavba polyfunkčných bytových domov, byty ktorých sú určené na predaj do osobného vlastníctva. Ich výstavbu je možné finančne pokryť prostredníctvom súkromných zdrojov finančných inštitúcií formou **investičného úveru na výstavbu bytov do vlastníctva** (v bankách všeobecne nazývaných ako „predhypotekárny úver“) **a s jeho následnou kombináciou hypotekárnych úverov pre občanov.**

Predhypotekárny úver banka poskytuje klientom na presne vymedzený účel - ide o špeciálny druh komerčného úveru, ktorý sa poskytuje pre právnické osoby a slúži na vybudovanie bytového domu do osobného vlastníctva v prípade, ak nie je možné poskytnúť priamo úver hypotekárny. Prostredníctvom takéhoto investičného úveru sa vybuduje nehnuteľnosť do takého štádia, aby rozostavanou nehnuteľnosťou mohol byť zabezpečený

následne poskytnutý hypotekárny úver pre obana. Výška úveru závisí od hodnoty predmetu zabezpečenia úveru. Je možné ním prefinancovať jednak projektové a prieskumné práce a zároveň zemné práce a základy. Developerská spoločnosť spláca iba úroky a istina sa splatí z následne poskytnutých hypotekárnych úverov a z vlastných zdrojov budúcich vlastníkov bytov. Spojenie „predhypotekárneho“ a hypotekárneho úveru sa využíva najmä pri výstavbe bytových a rodinných domov. Lehota splatnosti je maximálne 5 rokov, resp. do 12 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, pričom platí lehota, ktorá uplynie skôr. Výhodou je, že predmetom zabezpečenia môže byť aj úverovaná nehnuteľnosť, na ktorej nesmie vzniknúť iné záložné právo v prospech inej banky. Základným predpokladom na posúdenie úveru sú finančné výkazy developerskej spoločnosti, podnikateľský zámer, ocenenie nehnuteľností a zmluvy o budúcej hypoúverovej zmluve vo výške 50% z istiny úveru. **Riziká** spojené s poskytnutím takéhoto typu úveru spoivajú predovšetkým

- v tom, že zmluvy o budúcej zmluve s budúcimi vlastníkmi bytov nie sú zabezpečením návratnosti úveru v takej miere ako preukázanie tvorby vlastných zdrojov z inosti pri iných komerčných úveroch
- úrokové sadzby podliehajú zmenám.

2 FINANCOVANIE OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Bytový fond na Slovensku je relatívne mladý, ale veľmi zanedbaný. Odpredaj bytov do vlastníctva spôsobil, že byty za nízke ceny si kúpili aj obania, ktorí síce mali na ich kúpu, nemajú však na ich ďalšiu obnovu. Transparentným príkladom môže byť hlavné mesto SR Bratislava, ktorého centrum sa v poslednom období vyvíja. Vo veľkých bytoch (viac ako 100 m²) zostáva bývať jedna osoba, väčšinou v dôchodkovom veku a platba za byt je na hranici možnosti poberaného dôchodku. Na opravy takýchto bytových domov (ktorých vek v mnohých prípadoch je cca 70 rokov) je nedostatok tvorby prostriedkov do fondu opráv. Vznikajúce potreby opráv (výmena rozvodov, výťahov, oprava strechy, fasád a pod.) je možné síce zabezpečiť z úverových zdrojov, ale prípadným zvýšením nájomného resp. platieb do fondu opráv vzniká riziko, že väčšina nájomníkov a vlastníkov takýchto bytov sa dostane v krátkom období do platobnej neschopnosti.

Pri výstavbe rodinných a bytových domov sa donedávna kládol hlavný dôraz na zníženie investičných nákladov pri výstavbe. Tepelná energia a palivá boli lacné a tak prevádzkové náklady na vykurovanie klesali. V súčasnosti však ceny paliva - zemného plynu, ktorý je hlavným zdrojom tepla pre vykurovanie bytov a domov, sa neustále zvyšujú.

Od roku 1992 bol uvedený do realizácie štátny program dodatočného zatepovania a odstraňovania statických nedostatkov tzv. systémových porúch (*systémové poruchy* sú poruchy, ktoré nezapríčinili u ívatelia bytov zanedbaním údržby a opráv, ale svoj pôvod majú v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, alej tie v nesprávne použitej technológii výstavby alebo tie v nedodrání navrhnutého postupu realizácie stavby).

2.1 Analýza bytového fondu na Slovensku

Vek bytového fondu je jednou z najdôležitejších charakteristík kvality bývania a to najmä z hľadiska jeho technického vybavenia. Zisťuje sa spravidla len v rokoch sítania obyvateľov, domov a bytov. Z tohto dôvodu sú údaje medzi sítaniami len odhadmi. Z hľadiska veku bytového fondu má Slovenská republika priaznivejšiu situáciu ako mnohé európske krajiny.

Štatisticky sa z hľadiska veku sleduje obdobie výstavby alebo rekonštrukcie domu. Ide

Tabuľka 1 Vývoj bytového fondu v Slovenskej republike podľa sítaní v rokoch 1961 - 2001

Rok	Byty spolu	Trvale obývané byty celkom		z toho:			
		absolútne	%	v bytových domoch*)		v rodinných domoch	
				absolútne	%	absolútne	%
1961		983 488	100,0	192 899	19,6	790 589	80,4
1970	1 189 784	1 150 148	100,0	340 961	29,6	809 187	70,4
1980	1 496 372	1 413 932	100,0	587 406	41,5	826 526	58,5
1991	1 768 833	1 617 828	100,0	806 388	49,8	811 440	50,2
2001	1 884 846	1 665 536	100,0	845 494	50,8	820 042	49,2

*) V roku 1991 a 2001 - vrátane bytov v ostatných budovách

o obdobie, kedy bol dom odovzdaný do užívania, resp. obdobie rekonštrukcie, pri ktorej došlo k podstatnej obnove domu (náhrada nosných mŕtov novými), zmene dispozície alebo priestorového usporiadania domu, zmene vzhľadu domu a pod.

Podľa obdobia výstavby domov, v ktorých sa nachádzajú byty, môžeme skonštatovať, že bytový fond na Slovensku je pomerne mladý. Takmer 75 % bytov sa nachádzalo k dátumu sítania v roku 2001 v domoch postavených po roku 1961, po roku 1970 bolo postavených 53,4 % bytov a po roku 1980 27,8 % bytov. V jednotlivých časových obdobiach bolo postavených:

do roku 1919	:	57 246 bytov
v období rokov 1920 – 1945	:	109 855 bytov
v období rokov 1946 – 1970	:	584 991 bytov
po roku 1970	:	888 806 bytov
byty z hľadiska veku nezistené	:	24 638 bytov

Priemerný vek bytov sa v Slovenskej republike v priebehu rokov 1961-2001 postupne menil: v roku 1961 dosahoval 40 rokov, v roku 1970 - 33 rokov, v roku 1980 - 26,1 rokov a v roku 2001 bol na úrovni 32 rokov.

Fyzický stav celkového bytového fondu je potrebné charakterizovať podľa jednotlivých druhov domov, v ktorých sa byty nachádzajú, s vytypovaním tých, ktoré sú potenciálne vhodné na zateplenie ako aj na celkovú obnovu. Požiadavky na tepelno-technické vlastnosti stavebných konštrukcií stanovovala od roku 1964 SN 730540, ktorá bola viackrát revidovaná. Prakticky na zateplenie sú vhodné byty postavené pred rokom 1992, to znamená byty staršie ako 10 rokov, ktorých je cca 1 500 000, z toho v rodinných domoch 750 000 bytov. Odpočet za doposiaľ zateplené staršie byty predstavuje cca 10 000 bytov. Z pohľadu stavu roku 2001 by sa celkovo malo zatepli 1 490 000 bytov, z toho v rodinných domoch 745 000 bytov. U väčšiny bytov by však bolo účelnejšie kombinovať ich rehabilitáciu spolu so zateplením, pričom otázka nákladovosti je nasledovná:

na rehabilitáciu priemerného bytu by bolo potrebných cca 440 000 Sk,
na zateplenie priemerného bytu sa predpokladá vynaložiť 350 000 Sk a

pri kombinácii rehabilitácie a zateplenia náklady predstavujú sumu cca 650 000 Sk/priemerný byt.

2.2 Zdroje financovania obnovy bytového fondu

Financovanie obnovy bytových domov je možné realizovať tak z verejných ako aj súkromných zdrojov. Prístupnosť úverovania pre právnické osoby sa zvyšuje aj vďaka zapojeniu Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s.

2.2.1 Verejné zdroje

Finančné prostriedky na obnovu bytového fondu sú poskytované jednak formou nenávratných dotácií (Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR) ako aj úvermi zo štátneho fondu rozvoja bývania s nízkym úrokom. Tieto finančné prostriedky sú síce obmedzené a nenárokovateľné, ale stále ešte najvýhodnejšie.

Štátne dotácie predstavujú možnosť získania časti finančných prostriedkov na úcelovo vymedzený druh opráv bytových domov z verejných zdrojov. Jedná sa o Program štátnej pomoci obnovy bytových domov, ktorých legislatívne pravidlá určuje každoročne Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Účelom štátnej pomoci je spolu financovanie odstránenia systémových porúch bytových domov, postavených najmä panelovou technológiou. Poskytnutie dotácie na stavbu je podmienené vypracovaním odborného posudku², ktorý obsahuje výsledky diagnostikácie bytového domu s popisom systémových porúch, s rozsahom a stupňom poškodenia, s návrhom spôsobu odstránenia každej systémovej poruchy, ktorým sa zamieňa jej opakovaný vznik a takticky orientujú výšku nákladov na ich odstránenie. V súvislosti s týmto programom bolo stanovených 12 druhov systémových porúch, na odstránenie ktorých sa poskytuje štátna pomoc:

- keramzitbetónových obkladových dielcov na štítoch bytových domov najmä konštrukčného systému ZT a T06B-BA,
- troškopemzobetónových obkladových dielcov na štítoch bytových domov konštrukčného systému T06B-KE,
- vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru najmä u konštrukčného systému ZTB a BA-BC,
- lodí vyskytujúc sa u konštrukčného systému ZT,
- lodí vyskytujúc sa u stredorozponového konštrukčného systému T08B,
- balkónov, vyskytujúc sa najmä u typu T-11 a T-16, T03B a konštrukčného systému BA, MS-5, MS-11, LB, MB a T06B,
- vystupujúcich zvislých pilastrov a vodorovných ríms, vyskytujúc sa u konštrukčného systému LB a MB,
- obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov, vyskytujúc sa u stavebnej sústavy P1.15, SpM P1.15 a PS 82,
- stýkov obvodového plášťa s vrstvenými dielcami s tepelno-izolačnou vrstvou hr. 80 mm, vyskytujúc sa najmä P1.14, SpM P1.14 a PS 82,

2 (v zmysle § 5 ods. 1 písm. a) bod 1 a písm. b) body 1 a 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných inžinieroch v znení zákona č. 236/2000 Z.z.) uvedenou v zozname vedeného podľa osobitného predpisu (v zmysle § 3 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992

atiky, vyskytujúcu sa najmä u stavebnej sústavy PS 82 PP, obvodového plášťa a nosných stien konštrukčného systému u PV -2, obvodového plášťa a zo spínaných pórobetónových dielcov stavebnej sústavy BAKS-S.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR poskytuje dotáciu na odstránenie jedného druhu systémovej poruchy jedenkrát v priebehu životnosti bytového domu pre bytový dom, jeho ucelenú sekciu alebo vstup. Dotácia sa môže poskytnúť na odstránenie jednotlivých druhov systémových porúch osobitne alebo na všetky spolu.

žadateľom o dotáciu môže byť obec, bytové družstvo, správca bytového fondu, ktorý spravuje byty vo vlastníctve fyzických osôb alebo obce, alebo spolovnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov.³ Výraznou zmenou, ktorú priniesla novela zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sú innosťou od 1. júla 2004 je, že spolovnosť môže uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Pre spolovnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov to znamená rýchlejší a ľahší prístup k dotáciám štátu ako aj k úverovým finančným prostriedkom.

Úverové prostriedky zo **Štátneho fondu rozvoja bývania** patria stále k najvýhodnejším zdrojom na financovanie bývania, rekonštrukcie a obnovy bytového fondu ako aj na kúpu bytu, čo je aj jeho prioritným cieľom. Úver na obnovu bytovej budovy môže poskytnúť s dobou splatnosti do 20 rokov a to v rozsahu do 80 % obstarávacej ceny. Tu je však potrebné poznamenať, že prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania sa obvykle vyberajú už v polovici bežného roka. Na účely zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení zákona č. 536/2004 Z. z. sa *obnovou bytovej budovy rozumie*:

tepelná ochrana bytového domu alebo rodinného domu pri dodržaní všeobecne záväzných právnych predpisov a technických špecifikácií, alebo
obnova alebo modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, alebo
odstránenie statických nedostatkov bytového domu, ak sú preukázané oprávnenou právnickou osobou alebo fyzickou osobou.

2.2.2 Súkromné zdroje

Na Slovensku v súčasnosti pôsobí 20 komerčných bánk, 2 banky založené podľa špeciálneho zákona - Národná banka Slovenska a Eximbanka SR a 11 zastúpení zahraničných bánk, pričom licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov vlastní 10 komerčných bánk a tri stavebné sporiteľne.

Finančné prostriedky na obnovu bytového fondu poskytujú aj komerčné banky, ktoré je možné využiť na:

opravu spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytových domov (nahradenie opotrebovaných konštrukcií novými konštrukciami súčasne obnoviť funkčnosť stavby);
výstavbu vlastných kotolní bytových domov;

³ v zmysle § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

modernizáciu spoločných priestorov, zariadení a príslušenstva bytových domov (odstránenie morálne opotrebovaných priestorov vybavenia s cieľom zvýšiť úžitkové vlastnosti stavby a jej priestorov pomocou uplatnenia technického pokroku);
 rekonštrukciu spoločných priestorov, zariadení a príslušenstva bytových domov (zásahy do konštrukcie – dispozičného usporiadania miestností a technologickej časti stavby s cieľom zvýšiť technické parametre a kapacity bez zmeny rozmerov stavby);
 opravu, modernizáciu a rekonštrukciu priestorov, ktoré je nevyhnutné vykonať súčasne (balkóny, lodžie, okná a pod.), zatepovanie bytového domu vrátane strechy a pod.

Minimálna výška úveru, ktoré poskytujú finančné inštitúcie na tento účel je cca 200 000 Sk. Úver je možné poskytnúť spoločnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, bytovému združeniu, právnickej alebo fyzickej osobe vykonávajúcej správu bytov ako aj mestskom bytovom podniku. Úroková sadzba môže byť stanovená dvojakým spôsobom (závisí na výbere iadateľa o úver):

- fixná na určitý počet rokov – zväčša na 5 a 10 rokov a
- variabilná BRIBOR⁴ (v % p.a.) + marža banky.

Doba splatnosti sa pohybuje do 10 rokov v ojedinelých prípadoch aj 15 a 20 rokov. Splácanie úveru je možné anuitnou formou alebo štandardne. Anuitné splácanie sa skladá zo splátky istiny a splátky úroku, pričom úroková splátka má klesajúcu tendenciu a splátka istiny má stúpajúcu tendenciu, t.j. úbytok na strane úrokovej splátky sa rovná prírastku na strane splátky istiny. Z uvedeného vyplýva, že splátka má rovnakú výšku počas celého úverového vzáhu.

2.3 Certifikácia bytových domov

Približne 94 % bytového fondu slovenských miest má po tepelno-technickej stránke nepostačujúcu kvalitu obvodových konštrukcií podľa súasných odporúčaných požiadaviek. Práve zatepovanie a modernizácia zásobovania energiami (teplo a TUV) je cestou zvyšovania energetickej efektívnosti bytových domov. Výrazný tlak na celkovú obnovu bytového fondu ako aj komerčných nehnuteľností spôsobí aj tzv. „energetický zákon“, ktorý nadobudol účinnosť v januári 2006. Základným cieľom smernice EÚ 2002/91/ES týkajúcej sa energetickej hospodárnosti budov, je zabezpečenie energetickej hospodárnosti budov znou tepelnej ochrany vo vzáhu k miestnym klimatickým podmienkam. Dôsledkom bude zníženie využívania energií v bytových a nebytových budovách bez potreby dodatočných veľkých finančných nákladov a tieto záväzná požiadavka vystaví energetický certifikát o spotrebe integrovanej energie na nové a obnovované budovy. Certifikát bude musieť byť vystavený aj na každý prenájom alebo predaj bytovej a nebytovej budovy.

2.3.1 Certifikácia energetickej účinnosti a uplatňovanie štandardov

Aby boli majitelia a nájomníci lepšie informovaní o predpokladaných prevádzkových nákladoch na budovu alebo byt, predajcovia a prenajímatelia budú musieť predložiť platný *energetický certifikát*, ktorý zavedením smernice budú musieť mať všetky budovy. Dôsledkom dobrej informovanosti kupujúcich a potencionálnych nájomcov, budú mať stavitelia a prenajímatelia väčšiu snahu uplatňovať vo svojich budovách energeticky úložné technológie a dizajn, čo sa následne prejaví v úspore prevádzkových nákladov. Certifikácia

⁴ BRIBOR – Bratislava Interbank Offered Rate – bratislavská medzibanková úroková sadzba, za ktorú si banky navzájom poskytujú úvery na slovenskom medzibankovom trhu

bytov alebo jednotiek projektovaných na samostatné používanie v bytových domoch môže byť založená na:

spoločnej certifikácii celého bytového domu so spoločným systémom vykurovania alebo

hodnotení iného podobného bytu v tom istom bytovom dome.

Energetické certifikáty budú musieť byť umiestnené na viditeľných miestach v budovách, pričom musia obsahovať odporúčania na zlepšenie energetickej hospodárnosti. Platnosť certifikátu je limitovaná do 10 rokov.

Štandardy energetickej hospodárnosti budov sa budú uplatňovať na všetky nové budovy. Pri „väšších budovách“ t.j. nad 1 000 m² bude potrebné ešte pred začiatkom výstavby posúdiť realizovateľnosť alternatívnych vykurovacích systémov a systémov na zásobovanie energiou. Dôraz na zvyšovanie energetickej hospodárnosti existujúcich „väšších budov“ bude kladený hlavne v prípadoch ich rozsiahlejších úprav alebo modernizácií. Výnimka zo štandardov sa môže vzťahovať na niektoré budovy, ako sú napr. historické pamiatky, miesta pre bohoslužbu, dočasné budovy, poľnohospodárske budovy a letné obydlia. Certifikácia bytových domov ako aj iných nehnuteľností bude mať pozitívny vplyv predovšetkým na zníženie energetickej náročnosti bytového domu. Zároveň však bude v budúcnosti výrazne ovplyvňovať aj tržovú cenu nehnuteľností.

Na záver je vhodné charakterizovať aspoň čiastočne riziká vyskytujúce sa pri financovaní bytových domov:

v súčasnosti je na Slovensku v osobnom vlastníctve viac ako 90% bytov. Znáť sa týchto bytov je prenajatá – týka sa to prevažne väčších miest. Výnimkou nie je ani Bratislava, kde je situácia najvypuklejšia. Existujú bytové domy, v ktorých je prenajatých viac ako 40% bytov. Na základe príslušného zákona, o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov sa rozhoduje 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (svoj súhlas musia vyjadriť písomne na schôdzi vlastníkov bytového domu). V mnohých prípadoch je však veľmi problématické získať súhlas vlastníka bytu, ktorý svoj byt dal do prenájmu a býva napr. v zahraničí. To znamená, že takýto bytový dom, v prípade potreby úverovania zo strany komerčných inštitúcií, nie je možný a to predovšetkým pre nedostatok prítomných vlastníkov a ich následného súhlasu;

veľmi rizikovou skupinou sú neplatiči, ktorí zvyšujú riziko nesplatenia úveru. Na druhej strane sa tým znižuje bonita iadateľa a o takýto úver;

osobitnou skupinou vlastníkov bytov v bytových domoch sú samostatne žijúce osoby v dôchodkovom veku, ktoré obývajú veľké byty (neraz aj cca 140 m²), pričom platba za byt je na hranici možnosti poberaného dôchodku. Na opravy takýchto bytových domov (ktorých vek v mnohých prípadoch je viac ako 70 rokov) je nedostatkom tvorba prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko je veľmi problématické „donútiť“ takýchto vlastníkov bytov k vyššiemu, neraz aj 100% zvýšeniu fondu prevádzky, údržby a opráv;

v mnohých prípadoch nezáujem správcovských bytových spoločností prevziať na seba úver (v prípade, že bytový dom nemá vytvorené spoluvlastníkov bytov a NP).

3 ZABEZPEČOVANIE ÚVEROVÝCH PROSTRIEDKOV

3.1 Zabezpečovanie úverov prostredníctvom štátnych bankových záruk

Banková záruka vzniká písomným vyhlásením banky v zárukej listine, keď uspokojí veriteľa do výšky určitej peňažnej sumy podľa obsahu zárukej listiny, ak určitá tretia osoba (dlžník) nespĺní určitý záväzok, alebo sa splnia iné podmienky určené v zárukej listine.

Štátne záruky preberá a ich správu vykonáva Ministerstvo financií SR, ale v prípade súhlasu vlády, ju môže prebrať aj konkrétne ministerstvo.

V záujme zapojenia bankových zdrojov do financovania bytovej výstavby bol vládou schválený **program záruk za bankové úvery poskytnuté na bytovú výstavbu**. Realizáciu tohto programu zabezpečuje Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. Bratislava (Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. bola založená 15. marca 1991 Ministerstvom financií SR). Predmetom **programu bankových záruk** je vytvoriť podmienky pre rozvoj bytovej výstavby a obnovu bytového fondu.

Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. (alež len „SZRB“) poskytuje bankové záruky na finančné úvery právnickým osobám. Druhy záruk sú nasledovné:

Banková záruka s priamym zabezpečením :

do výšky 60% istiny úveru, maximálne však do výšky 15 000 000,- Sk (slovom: pätnásť miliónov slovenských korún) s dobou platnosti bankovej záruky do 7 rokov, za podmienky zabezpečenia návratnosti peňažných prostriedkov z realizovanej záruky najmä týmto zabezpečovacími prostriedkami: vinkulácia termínovaného vkladu, záložné právo k nehnuteľným veciam, záložné právo k hnutelým veciam, registrované v Notárskom centrálnom registri záložných práv, zmluva o budúcej zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľným a hnutelým veciam, záložné právo k pohľadávkam, záložné právo k cenným papierom, záložné právo k obchodnému podielu, záručná listina a ručenie treťou osobou formou vyhlásenia o ručiteľskom záväzku, zabezpečovacia zmluva,

na zabezpečenie pohľadávky SZRB prijíma len majetok, na ktorom neviaznu archy iných veriteľov a záložné právo v prospech SZRB je zriadené na 1. mieste, výnimkou ne prijíma majetok, na ktorom viazne archa úverujúcej banky z titulu poskytnutia úveru zabezpečeného bankovou zárukou SZRB, príp. podľa zväzenia SZRB iná archa,

majetok, ktorý klient ponúka na zabezpečenie, musí byť poistený, pričom poistné plnenie musí byť vinkulované v prospech SZRB, pokiaľ je SZRB ako záložný veriteľ zapísaná na 1. mieste,

na efektívne vymáhanie pohľadávok využíva SZRB notársku zápisnicu ako exekučný titul podľa Exekučného poriadku a podľa občianskeho súdneho poriadku,

SZRB pri posudzovaní zabezpečenia prihliada k objemu poskytovanej bankovej záruky, dĺžke jej trvania a k celkovému hodnoteniu úverového rizika klienta.

Banková záruka s nepriamym zabezpečením :

do výšky 70% istiny úveru, maximálne však do výšky 30 000 000,- Sk (slovom: tridsať miliónov slovenských korún), s dobou platnosti bankovej záruky do 10 rokov, SZRB si nezabezpečuje svoju budúcu pohľadávku voči klientovi z prípadného plnenia z bankovej záruky, má však nárok na podiel zo speňaženia zabezpečovacích inštitútov úverujúcej banky vo výške zodpovedajúcej záručnému percentu.

Banková záruka v osobitných prípadoch:

SZRB poskytuje bankovú záruku s priamym zabezpečením alebo bankovú záruku s nepriamym zabezpečením aj **nad rámec horeuvedenej doby platnosti** a objemov, a to a **do výšky 200 000 000,- Sk** (slovom: dvesto miliónov slovenských korún) za podmienok, ktoré sa osobitne dohodnú medzi SZRB a úverujúcou bankou. Túto bankovú záruku banka poskytuje významným klientom na zabezpečenie úverov poskytnutých najmä na projektové financovanie (napr. in fraštruktúrne a environmentálne projekty a pod.).

Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery

Poskytovateľom štátnej pomoci a vyhlasovateľom programu je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a vykonávateľom programu je Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s. Oprávnenými nákladmi pre projekty je cena obstarania obnovy bytového domu realizovaná v rámci opráv, modernizácie a rekonštrukcie.

Účelom štátnej podpory formou poskytovania bankových záruk je vytvorenie podmienok pre obnovu bytového fondu v bytových domoch vrátane zníženia jeho energetickej náročnosti.

Príjemcom podpory vo forme bankovej záruky môže byť *právnická osoba*, ktorá má zaregistrovanú zmluvu o spolustve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobitného predpisu⁵ (ale len "spolustvo vlastníkov") alebo *správca - fyzická osoba alebo právnická osoba*, ktorá vykonáva správu bytov pre vlastníkov bytov, ktorými sú prevažne fyzické osoby na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa osobitného predpisu.⁶ Oprávnenými projektmi sú projekty zamerané na:

opravu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (nahradzanie opotrebovaných konštrukcií konštrukciami s cieľom obnoviť funkčnosť stavby),

modernizáciu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (odstránenie morálne opotrebovaných astí vybavenia s cieľom zvýšiť úžitkové vlastnosti stavby a jej astí pomocou uplatnenia technického pokroku),

rekonštrukciu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (zásahy do konštrukcie – dispozičného usporiadania miestností a technologickej astí stavby s cieľom zvýšiť technické parametre a kapacity bez zmeny rozmerov stavby),

opravu, modernizáciu a rekonštrukciu astí, ktoré je nevyhnutné vykonať súasne (balkóny, lodie, okná iba v prípade, ak sú súčasťou zníženia energetickej náročnosti bytového domu a pod.).

zníženie energetickej náročnosti bytových domov v ktorého dôsledku sa zlepšia tepelnoizolačné vlastnosti tohto domu a zníži sa tým spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní minimálne o 20 % oproti výpočtovej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením úprav, za podmienky, že uskutočnením týchto prác sa splní energetické kritérium určené osobitným predpisom.⁷

Túto bankovú záruku je možné poskytnúť do 100 % istiny úveru, ktorý nepresiahne výšku oprávnených nákladov. Zároveň však, je možné ju poskytnúť iba v prípade, ak výška

⁵) § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky .182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

⁶) § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky .182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

⁷ STN 73 0540 Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov.

úveru na jeden byt nie je nižšia ako 7 000 Sk a sú asne nepresiahne výšku uvedenú v nasledovnej tabuľke .2:

Tabuľka 2 Doba platnosti bankovej záruky vo vzťahu k výške poskytnutého úveru

Výška poskytnutého úveru na jeden byt v Sk	Doba platnosti bankovej záruky
7 000 – 30 000	do 7 rokov
od 30 001 – 300 000	do 10 rokov

pri čom výška úveru na jeden byt nepresiahne 300 000 Sk.

V prípade, ak ide o projekt zlepšenia tepelnoizolačných vlastností existujúceho bytového domu, ktorým sa zníži spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní minimálne o 20 % oproti výpočtovej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením úprav, ktoré poskytnú bankovú záruku za úver s lehotou platnosti a do 15 rokov, pričom výška úveru na jeden byt nepresiahne 400 000 Sk.

3.2 Iné formy zabezpečovania úverov

Záložné právo v zmysle jeho zákonnej definície (občiansky zákonník) môže byť definované nasledovne: „Záložné právo je právo, ktoré slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená“. Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Zmenka - obchodovateľný cenný papier – je bezpodmienečný písomný záväzok v presne určenej forme poskytujúci majiteľovi zmenky právo vyžadovať v určenej lehote úhradu peňaznej sumy uvedenej na zmienke. V Slovenskej republike je upravená Zákonom zmenkovým a šekovým . 191 z r. 1950 Zb., ktorý zachoval text a dĺžku členevskej dohody. Zmienku môže byť definovaná ako písomný záväzok, ktorým súhlasí majiteľ presne určenú formu. Majiteľovi zmenky poskytuje právo požadovať v určenej lehote úhradu, resp. výplatu peňaznej sumy uvedenej na zmienke. Prevod zmenky na inú osobu sa vykonáva rubopisom;

Biankozmenka - depotná zmenka – je najštandardnejší spôsob ručenia. Klient podpíše banke dlh s vopred nevyplnenou sumou. Keď sa nie oštané a úver nespláca, banka vyplní aktuálnu sumu, ktorú jej klient dlhuje a domáhať sa vyrovnania dlhu na súde. Biankozmenka však vo svojej podstate nie je zmienkou, pretože jej chýba jedna podstatná náležitosť, a to ušpomínaná zmenková suma. Zmienkou v pravom slova sa stáva vtedy, keď klient prestane splácať úver a banka doplní ako zmenkovú sumu výšku svojej pohľadávky. K depotnej zmienke však súš existovať osobitná zmluva, ktorá upravuje, na čo slúži depotná zmenka, kedy a ako sa prípadne použije, ako sa stanoví suma, ktorá sa do nej dodatočne dopíše. Táto požiadavka vychádza zo zásady, že depotná zmenka slúži zásadne len ako zabezpečovací prostriedok pri poskytovaní úverov.

Notárska zápisnica je verejná listina ako zabezpečovací inštitút vo forme exekučného titulu musí obsahovať právny záväzok a musí v nej byť vyznačená oprávnená osoba a povinná osoba, právny dôvod, predmet a čas plnenia a povinná osoba musí v notárskej zápisnici s jej vykonateľnosťou súhlasiť. Stačí, ak notárska zápisnica je spísaná vo forme jednostranného právneho úkonu – dvojstranné sa vyadujú len pri hypotekárnych úveroch. Notárska zápisnica spravidla smeruje proti celému majetku povinného. Pri splatnosti treba v notárskej zápisnici uvádzať aj meno nositeľa úveru za splatný a pohľadávku po odstúpení od úverovej zmluvy. Zmeny v obsahu úverového záväzku môžu viesť k potrebe uzavrieť novú notársku zápisnicu. Zákon jednoznačne však nerieši otázku prevodu (prechodu) povinností z notárskej zápisnice ako exekučného titulu na právneho nástupcu povinnej osoby.

Pristúpenie k záväzku (solidárne ručenie) spočíva v tom, keď doterajšiemu dlníkovi pristupuje ďalší a to ten, kto bez dohody s dlníkom (hoci aj bez súhlasu a proti vôli dlníka) uzavrie s veriteľom písomnú dohodu, že splní jeho peňažný záväzok. Tento dlník sa potom stáva dlníkom popri pôvodnom dlníkovi a bude ním zaviazaný spoločne a nerozdielne, to znamená, solidárne. Veriteľ je teda oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní nový dlník, povinnosť pôvodného dlníka zanikne, a naopak. V plnom rozsahu sa uplatní režim pasívnej solidarity (podľa § 511 a 512 Občianskeho zákonníka). Odstúpenie dlhu (podľa § 531 ods. 2 Občianskeho zákonníka) sa pristúpenie k záväzku líši nielen tým, že ho možno platne dohodnúť iba pri peňažných záväzkoch, ale aj tým, že pri prevzatí dlhu nie je zákonom určená solidarita dlníkov. Hoci z hľadiska veriteľa je situácia pri prevzatí dlhu obdobná ako aj pri pasívnej solidarite vzniknutej pri pristúpení k záväzku (možno iadať celé plnenie od ktoréhokoľvek dlníka), medzi dlníkom a preberajúcim nevzniká regresný vzťah, iba okrem prípadov, keby regresný vzťah bol osobitný právny dôvod. Pristúpenie k záväzku je v istom zmysle podobné ručeniu. Na rozdiel od ručenia však pristúpenie spôsobuje okrem zabezpečenia záväzku predovšetkým jeho zmenu. Na rozdiel od ručenia, kde veriteľ musí iadať plnenie najprv od pôvodného dlníka a až potom (keď nie je jeho nárok uspokojený) od ručiteľa, pri pristúpení k záväzku môže veriteľ plnenie iadať tak od pristupujúceho ako aj od pôvodného dlníka. Na existenciu zabezpečovacích prostriedkov nemá pristúpenie k záväzku nijaký vplyv, lebo sa ním nemení právny vzťah medzi veriteľom a dlníkom. Ak by však pristupujúci splnil záväzok za pôvodného dlníka (solidarita), zabezpečenie zanikne zároveň so zánikom hlavného záväzku.

Bytovým domom s nájomnými bytmi, ktorý je predmetom poskytnutého úveru na ich výstavbu. Predmetom zabezpečenia „predhypotekárneho“ úveru môže byť aj úverovaná nehnuteľnosť, na ktorej nesmie vzniknúť iné záložné právo;

Nehnutelnosť, resp. pozemkami určenými na výstavbu nájomných bytov;

Bankové záruky poskytnuté komerčnými bankami;

Kombináciou predchádzajúcich foriem ručenia.

Záver

Na Slovensku sa všeobecne konštatuje nedostatok bytov, ktorý je z hľadiska rozvoja regiónov výrazne negatívnym javom - spomaľuje mobilitu obyvateľstva a zhoršuje podmienky zamestnanosti obyvateľov. Tento nedostatok je však relatívny, nakoľko sa týka predovšetkým stredných a veľkých miest a ich zázemia. Nerovnováha je spôsobená lepšou ponukou pracovných príležitostí v mestách. So všeobecne proklamovaným nedostatkom

bytov súvisia aj dva významné problémy - úbytok bytového fondu spôsobený chátraním bytov, ich zlu ovaním alebo zmenou na nebytové napr. komer né priestory a ve ký po et neobývaných bytov. Pod a odhadov je potrebné na skuto né naplnenie potreby bytov na Slovensku 180 - 300 tisíc bytov, pri om osobitne dôle ité je zabezpe enie bývania pre sociálne slabé skupiny obyvate ov. Pribli ne polovica bytového fondu na územ í Slovenska je v rodinných domoch s pomerne slušným štandardom ve kosti a vybavenia, druhá polovica sa nachádza v bytových domoch, ktorých kvalita je ve mi nerovnomerná a zna ná as najmä v dôsledku pou itej technológie a zanedbávanej údr by chátra.

Bytový fond je pomerne mladý - v priemere má 36 rokov. Takmer 83% je z obdobia rokov 1946-1996 (priemer v Európe je okolo 70%). Z h adiska vybavenosti je kvalita bytového fondu pomerne vysoká. Viac ako 75% fondu má ústredné kúrenie a viac ako polovica je pripojená na štátnu plynovú sie . Takmer 90% bytového fondu má kúpe ňu alebo sprchu. Oproti iným krajinám je u nás v priemere menší po et bytových jednotiek na po et obyvate ov oproti vyspelejším krajinám. Zárove je u nás vä ší podiel bytov s menšou podlahovou plochou ako je priemer v iných európskych krajinách. Aj tieto ukazovatele budú ovplyv ova smerovanie stavebníctva na Slovensku.

V bytových domoch postavených hromadnými formami výstavby býva viac ako 50 % ob anov SR. Sociálna skladba vlastníkov bytov dnes nevytvára dobré predpoklady pre zvládnutie náro nejších opráv. Postupne sa mení proporcia dvoch najvýznam nejších foriem u ívania bytov - vlastníckeho a nájomného bývania. Mo nos získa , udr iava a naklada s osobným vlastníctvom poskytuje ve kú mieru bezpe nosti, podnecuje tvorbu, zhodnocovanie a údr bu nehnute ného majetku, ktorý je ochranou úspor pred znehodnotením meny, má pozitívne ú inky na fungovanie rodinných vz ahov a je tie ur itým zabezpe ením pred starobou. Trh s bytmi nemá v sú asnosti vhodné podmienky na rozvinutie, lebo dopyt vysoko prevyšuje ponuku bytov, pri om nedostatok bytov je akútny najmä v regiónoch s vysokou koncentráciou obyvate stva a nízkou nezamestnanos ou.

Nové formy financovania v oblasti bytovej výstavby ako aj obnovy nehnute ností nespome zvýšili prístupnos bývania pre obyvate stvo. D ôle itým m omentom je zabezpe enie efektívnej prepojenosti súkromných zdrojov, verejných zdrojov a fondov EÚ Výraznou mierou k rozvoju bytovej výstavby prispieva aj projektové financovanie, ktorého projekty sa posudzujú predovšetkým z poh adu predpokladaných rizík. V prípade kombinácie súkromných a verejných zdrojov ide najmä posúdenie systémového rizika, ktoré závisí od zmeny menovej a rozpo tovej politiky štátu, da ových predpisov, celkovej zmeny na trhu ako aj rôznych politických udalostí, legislatívnych zmien a tie zm ien v oblasti úrokovej miery.

D ôkazom toho je aj m eniaca sa legislatíva po as be ného roka. Ako príklady m ô em e uvies zmenu úrokovej sadzby pri poskytovaní úverov zo ŠFRB na výstavbu nájom ných bytov, ktorá sa vo februári 2006 zní ila na 1% p.a. (z pôvodnej úrokovej sadzby 3% p.a. stanovenej v decembri 2005 s platnos ou od januára 2006);

zmenu v poskytovaní štátnych bankových záruk (poskytovate SZRB , a.s.) v priebehu roka 2005 - (od júna 2005 vládou schválená zmena v d ke splatnosti poskytovaných bankových záruk na úvery pre obnovu bytového fondu a od júla 2005 zmena poplatkov v súvislosti s poskytovaním predmetných úverov). Uvedená zmena bola iniciovaná aj súkrom ným i finan ným i ústavn i, nako ko nie príliš dobre pripravený legislatívny predpis mal negatívny dopad pre iadate ov o kom er né úvery poskytované finan ným i inštitúciám i za ú elom obnovy bytových dom ov;

obmedzujúce predpisy pre iadateľov adresných priamych dotácií, ktoré sú síce dostupné ale nie nárokovateľné. V mnohých prípadoch iadateľ musí vynaložiť nielen ale finančné prostriedky (projektová dokumentácia, stavebné povolenie, sú a verejného obstarávania, úverový prísľub finančného ústavu na poskytnutie úveru na krytie časti investičnej akcie a pod.) na skompletizovanie dokumentácie potrebnej k iadosti a nakoniec dotáciu nedostane.

4 POUÍTÁ LITERÁ TÚ R A

- [1] B u e k , J . (2 0 0 4) K o m u n á l n a e k o n ó m i a a k o m u n á l n a p o l i t i k a , P R I F U K B r a t i s l a v a
- [2] u n d e r l í k , D . - R y b á r o v á , D . (2 0 0 4) P o d n i k a t e ť s k é r i z i k o . 2 . u p r a v e n é . B r a t i s l a v a : E k o n ó m , 3 8 6 s . I S B N 8 0 - 2 2 5 - 1 9 3 9 - 1
- [3] I v a n i k a , K . a k o l . (2 0 0 4) U p d a t e o f S l o v a k h o u s i n g s e c t o r p r o f i l e . V y d a v a t e ť s t v o S T U B r a t i s l a v a .
- [4] I v a n i k a , K . - Š p i r k o v á , D . (2 0 0 4) H o u s i n g f i n a n c e i n S l o v a k i a o n t h e T h r e s h o l d o f J o i n i n g E U . 1 1 t h E u r o p e a n R e a l E s t a t e S o c i e t y C o n f e r e n c e - C D R O M . M i l a n , J u n e 2 - 5 , I S B N - 8 8 - 9 0 1 6 9 4 - 0 - 0
- [5] O b i a n s k y z á k o n n í k (Z á k o n . 4 0 / 1 9 6 4 Z b . v p l a t n o m z n e n í)
- [6] P e t r á k o v á Z . (2 0 0 0) P o s u d z o v a n i e r i z i k a p r i r i a d e n í i n v e s t i c n ý c h p r o j e k t o v . I n : Z b o r n í k p r í s p e v k o v z 1 . m e d z i n á r o d n é h o v e d e k é h o s y m p ó z i a E k o n o m i c k é a r i a d i a c e p r o c e s y v s t a v e b n í c t v e a i n v e s t i c n ý c h p r o j e k t o c h , B r a t i s l a v a 2 0 0 0 , E d i t e n é s t r e d i s k o S T U B r a t i s l a v a , I S B N 8 0 - 2 2 7 - 1 4 4 1 - 0 , s . 1 2 5 - 1 2 7
- [7] S m e r n i c a 2 0 0 2 / 9 1 / E C E u r ó p s k e h o p a r l a m e n t u a r a d y z o 1 6 . d e c e m b r a 2 0 0 2 o e n e r g e t i c k e j h o s p o d á r n o s t i b u d o v
- [8] Š p i r k o v á , D . - Z a j a c o v á , J . (2 0 0 3) E k o n o m i c k é a p r á v n e r i z i k á h y p o t e k á r n e h o f i n a n c o v a n i a . Z b o r n í k z 3 . v e d e k é h o s y m p ó z i a s m e d z i n á r o d n o u ú a s o u . S t a v e b n á f a k u l t a S T U , s e p t e m b e r , B r a t i s l a v a
- [9] V ý n o s M i n i s t e r s t v a v ý s t a v b y a r e g i o n á l n e h o r o z v o j a S l o v e n s k e j r e p u b l i k y z 2 3 . d e c e m b r a 2 0 0 4 . V - 1 / 2 0 0 4 , o p o s k y t o v a n í d o t á c i í n a r o z v o j b ý v a n i a
- [10] V ý n o s M V a R R S R V - 1 / 2 0 0 4 , o p o s k y t o v a n í d o t á c i í n a r o z v o j b ý v a n i a
- [11] Z á k o n . 3 1 0 / 1 9 9 2 Z b . o s t a v e b n o m s p o r e n í v p l a t n o m z n e n í
- [12] Z á k o n . 1 8 2 / 1 9 9 3 Z . z . o v l a s t n í c t v e b y t o v a n e b y t o v ý c h p r i e s t o r o v v p l a t n o m z n e n í
- [13] Z á k o n . 2 1 3 / 1 9 9 7 Z . z . o n e z i s k o v ý c h o r g a n i z á c i á c h p o s k y t u j ú c i c h v š e o b e c n e p r o s p e š n é s l u b y v z n e n í z á k o n a . 3 5 / 2 0 0 2 Z . z .
- [14] Z á k o n . 5 0 / 1 9 7 6 Z b . o ú z e m n o m p l á n o v a n í a s t a v e b n o m p o r i a d k u (s t a v e b n ý z á k o n) v z n e n í z á k o n a . 2 3 7 / 2 0 0 0 Z . z .