

# PODPORA OPRAV, MODERNIZACÍ A REKONSTRUKCÍ BYTOVÝCH DOMŮ

## PROGRAM PANEL NOVĚ

Jan Wagner

*Již v roce 2001 byl odstartován program podpory oprav, modernizací, rekonstrukcí a zateplování panelových bytových domů. Stalo se tak na základě nařízení vlády č. 299/2001 Sb., kterým byly stanoveny podmínky pro poskytování státní podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Program tedy běží již devátým rokem a je realizován Státním fondem rozvoje bydlení ve spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a. s. Navíc novela z dubna 2009 rozšířila působení programu i na bytové domy nepanelové.*

Cílem podpůrného programu je stimulovat vlastníky domů i jednotlivých bytů, aby se rozhodli nikoliv pro jednotlivé opravy nebo stavební zásahy, ale pro **celkovou rekonstrukci domu**, jejíž součástí nejsou zdaleka jen sanace statických vad a opravy jednotlivých konstrukčních částí, ale především výrazná modernizace domu vedoucí k zásadnímu prodloužení jeho životnosti a zvýšení standardu bydlení tak, aby vyhovoval požadavkům budoucích let a desetiletí. Požadavky na standard bydlení se v současné době rychle zvyšují, to je celoevropský trend, a stav podstatné části našeho bytového fondu za tímto trendem stále zaostává. Po řadu desetiletí byl tento segment podkapitalizován.

Jednou z nejdůležitějších součástí takové rekonstrukce a modernizace je zateplení domu a další zásahy vedoucí k úsporám energií jednak na vytápění domu, ale také k úsporám i dalších energií, které dům konzumuje. Je však nutné zdůraznit, že by nemělo jít pouze o bezhlavé zateplování za každou cenu. **Zateplování a úspory dalších energií jsou chápány důsledně jako součást modernizace domu, i když velmi významná.** Cílem programu je motivovat investory k racionálním zásahům na základě kvalifikovaných odborných doporučení tak, aby vynaložené finanční prostředky také přinesly požadovaný efekt.

Je to především v zájmu vlastníků samotných. Mají zájem na tom, aby jejich dům poskytoval onu fyzickou službu, tedy patřičnou úroveň bydlení. Mají ovšem zájem také na tom, aby **jejich vlastnictví neztrácelo ekonomickou hodnotu**. A dům, který nebude modernizován a zateplen, bude brzy klesat v ceně, protože cena v budoucnu už nebude závislá jen na lokalitě jako dnes, ale stále více na provozních nákladech, mezi nimiž spotřeba energií má stále vyšší váhu.

Je tu ale také zájem státu. Státní ekologická i energetická politika vyžaduje do budoucna zásadně snížit spotřebu energií nebo alespoň zásadně snížit její tempo růstu. Státní bytová politika musí posilovat tok soukromých investic do rekonstrukcí bytového fondu, zabránit „slamizaci“ sídlišť, tedy vytváření špatných adres. Musí pomáhat aktivním vlastníkům, kteří se o svůj majetek starat chtějí, přesvědčovat ty pasivní, kteří se zhodnocení majetku brání, kteří

se bojí větších stavebních zásahů, nebo vzít si úvěr. A to všechno jsou dobré důvody pro ingerenci státu do těchto jinak privátních ekonomických procesů.

Program Státního fondu rozvoje bydlení sestává ze tří částí, z nichž dvě mají povahu finanční pomoci, třetí představuje odborný a informační servis. První částí je úroková dotace, která snižuje úrokové zatížení investora. Tato metoda výrazněji a efektivněji než primitivní přímá dotace stimuluje vstup soukromých financí. Jedna koruna státní podpory vyvolává investici v hodnotě pěti až osmi korun ze soukromých zdrojů. Poskytování úrokové dotace administruje na základě mandátní smlouvy Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. Ta také přijímá žádosti o tuto formu podpory.

Druhou částí je nabídka bankovní záruky, která usnadňuje investorům přístup k bankovním úvěrům, pomáhá těm, kteří při jednání s bankou nemají po ruce dostatek zajišťovacích nástrojů. Zatímco smlouvu o úrokové dotaci uzavírá Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. jménem Státního fondu rozvoje bydlení, bankovní záruku poskytuje svým jménem, neboť je to její bankovní produkt. Nabízí jej ovšem výrazně levněji, než by to odpovídalo běžným podmínkám na finančním trhu. Na realizaci záruky přispívá totiž rovněž Státní fond rozvoje bydlení, čímž plní smysl této formy podpory.

Třetí částí je odborná poradenská a informační pomoc investorům. Tu poskytuje soustava 74 poradenských a informačních středisek vybavených kvalifikovanými odborníky. Střediska zřizují právnické osoby s bohatými zkušenostmi v tomto oboru, které byly autorizovány Ministerstvem průmyslu a obchodu. Bez takové pomoci se investoři neobejdou. Organizování rekonstrukce a zateplení, volba potřebných stavebních zásahů, volba technologií, výběr dodavatelů, to jsou všechno činnosti, které laik bez odborné pomoci nezvládá.

Důležité je, že všechny tři součásti programu byly a jsou stále přístupné všem vlastníkům domů a bytů bez ohledu na to, zda jde o obec, družstvo, fyzickou nebo právnickou osobu. Donedávna program sloužil pouze podpoře rekonstrukcí a zateplování panelových bytových domů.

Tab.: Celkové výsledky Programu Panel v jednotlivých letech

Rok	Úroková dotace				Rok	Záruky	
	počet	výše dotace (tis. Kč)	podpor. úvěr (tis. Kč)	počet opravených bytů		počet	záruka banky (tis. Kč)
2001	18	34 904	119 707	1 600	2001	3	22 261
2002	40	251 933	778 259	4 537	2002	41	339 672
2003	145	429 155	1 377 663	5 684	2003	96	484 255
2004	163	363 418	1 187 118	8 866	2004	118	601 846
2005	197	221 719	876 797	9 032	2005	257	893 303
2006	1 050	1 599 995	5 591 400	45 073	2006	302	1 254 473
2007	2 566	4 299 981	12 506 976	100 140	2007	328	1 281 355
<b>2008</b>	<b>2 024</b>	<b>1 999 974</b>	<b>11 422 881</b>	<b>76 570</b>	<b>2008</b>	<b>200</b>	<b>984 766</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 203</b>	<b>9 201 079</b>	<b>33 860 801</b>	<b>251 502</b>	<b>Celkem</b>	<b>1 345</b>	<b>5 861 931</b>

Program Státního fondu rozvoje bydlení, ve sdělovacích prostředcích často označován jednoduše **Program Panel**, se zpočátku rozvíjel poměrně pomalu, obtížně překonával psychické bariéry a setrvačnost vlastníků domů a bytů. Dnes je situace úplně jiná. Jestliže fond v prvních letech profinancoval na úrokové dotaci cca 200 mil. Kč ročně, v roce 2007 to už byly 4,3 mld. Kč. To jenom pro představu, jaké raketové tempo růstu rekonstrukce v posledních letech nabraly. Svědčí to o plnění cílů tohoto programu, který je jedním z nejdůležitějších a nejdůležitějších podpůrných programů v oblasti bytové politiky. Jestliže v první etapě programu šlo o kvantitativní růst, dnes již vstupujeme do etapy druhé, v níž nám jde především o kvalitu provedených rekonstrukcí a zateplení, o co nejdůkladnější rekonstrukce a co nejvyšší dosažené úspory energií. Vítáme, že vláda na doporučení NERVu zařadila podporu rekonstrukcí a zateplování domů mezi protikrizová opatření, že rozhodla o posílení finančních prostředků na realizaci **Programu Panel** o 600 mil. Kč, a konečně, že vláda v závěru měsíce dubna přijala nařízení č. 118/2009 Sb., kterým novelizovala podmínky programu.

Novela přinesla dvě podstatné změny. Především diferenciací výše státní podpory do hladin 2,5 procentního bodu, 3 a 4 procentních bodů podle šíře rekonstrukce a míry zateplení rekonstruovaných domů. Diferenciace prohloubí stimulaci investorů k dosažení vyšší úrovně bydlení i vyšších úspor energií. Novela dále rozšířila působení programu i na rekonstrukce zateplování všech bytových domů, tedy i jiných, než panelových. Tím odstranila dosavadní asymetrii podpory, na kterou vlastníci nepanelových bytových domů právem poukazovali. Program je také nově označován jako **Nový panel**.

Novela řeší i případný souběh státních podpor z různých programů. Platí zásada, že stejná činnost nemůže být pod-

porována ze dvou nebo více programů. Pokud investor přijme podporu na určité typy oprav, které jsou specifikovány jednotlivými položkami v příloze novely, finanční dotaci například z programu **Zelená úsporám** nebo z prostředků z evropských fondů (např. v rámci tzv. Integrovaného operačního programu), pak na tyto položky už nebude moci čerpat podporu z programu Státního fondu rozvoje bydlení. Naopak na všechny položky, které nebyly podpořeny z jiného programu, může podporu z našeho programu čerpat.

Podporu z programu **Zelená úsporám** budou moci čerpat vlastníci nepanelových bytových domů. Nebude to zřejmě častý případ, neboť podmínky pro zateplování jsou v tomto programu stanoveny hodně přísně. Navíc z prostředků programu **Zelená úsporám** lze financovat jen některé části zateplení domu. Je to prakticky 9 položek z celkového počtu 38, které podporuje program SFRB v rámci celkové rekonstrukce domu. Výhodné je, že v takovém případě na všechny ostatní položky může investorovi poskytnout podporu program SFRB.

Cílem programu je a bude stimulovat všechny vlastníky bez rozdílu, zvýšit standard bydlení a vést investory k dosažení maximálních úspor u co největšího počtu objektů. Je to náročný úkol, neboť větší část bytových domů takové zásahy teprve čekají, a to představuje objem investic v řádu několika set miliard korun. Nejedná se však o peníze státu, ten jenom pomáhá. Jde o potřebný rozvoj soukromých investic a samozřejmě také zakázky pro soukromé firmy. Od těch by ovšem měla být vyžadována maximální odpovědnost, odbornost a kvalita.

JUDr. Jan Wagner  
Státní fond rozvoje bydlení

#### ENGLISH ABSTRACT

#### Support to Apartment House Repairs, Modernization and Reconstructions: the Panel Programme Revised, by Jan Wagner

It was in 2001 when the programme of support to repairs, modernization, reconstructions, and heat cladding of prefabricated blocks of flats was started, based on a government decree specifying the terms of allowances from the State Housing Development Fund. After eight years in progress, in April 2009, the applicability of the programme was extended so that it can be used for other apartment buildings, besides the prefab blocks.