

Majad korda toetuse ja laenuga

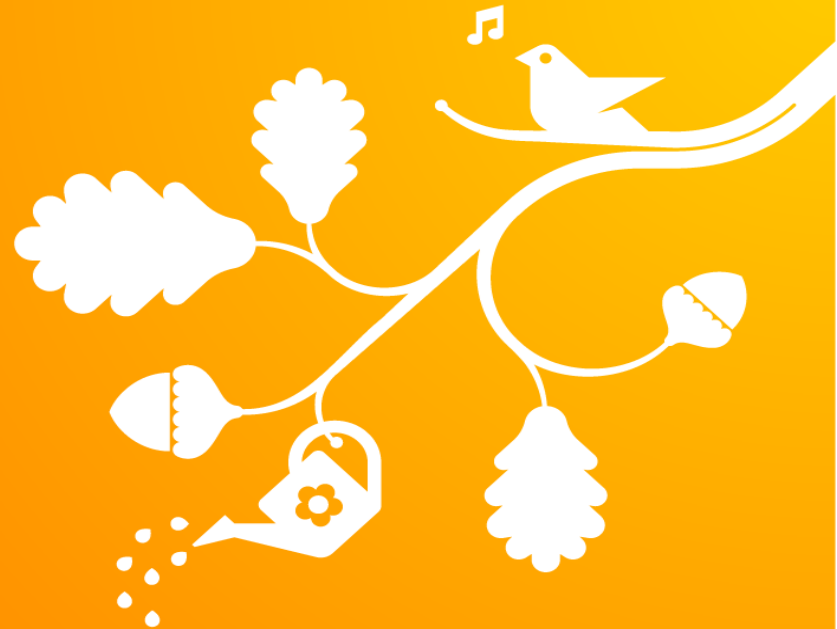
Kuressaare

29.04.2017

Janis Pugri

Swedbank

Korteriühistute valdkonnajuht



Miks alustada rekonstrueerimise ettevalmistusega kohe?

- Vanemate elamute **rekonstrueerimine on vältimatu**, sest on vaja **pikendada elamu eluiga, tagada hea sisekliima ja säästa energiat**
- KredExi toetuse maht kokku **102 milj. €**, jaguneb ca **450 KÜ-le** (30.03.2017 seisuga taotlusi summas ca 50 milj.€ ehk 49%, **220 KÜ**)
- Rekonstrueerimise ettevalmistus **ajamahukas**: esialgsest ideest kuni ehitamiseni võib minna 1-2 aastat
- Tervikrekonstrueerimine on igati põhjendatud, sest **paremad elutingimused saavutatakse ilma olulise kulude kasvuta**.
(omanike keskmine maksekoormus ei suurene, sest **küttekulude sääst kompenseerib laenumaksed**)

Swedbanki Kredexi toetusega seotud laenude statistika

		max	min	keskm.
korterite arv	tk	102	6	30
projekti eelarve	€	1 900 000	107 000	512 000
toetuse summa	€	762 000	11 000	195 000
laenusumma	€	1 090 000	20 000	320 000

- Kokku finantseeritud 130 projekti üle Eesti
- Aktiivsemad piirkonnad: Tallinn, Lääne-Viru, Tartumaa, Viljandi

KÜ Slupi renoveerimine

- Korterite üldpind 3171 m²
- Korterite arv 48
- Keskmise korteri pind: 66 m²
- Saadi KredExi 40% toetust
- Projekt vastas C-klassi energiamärgisele

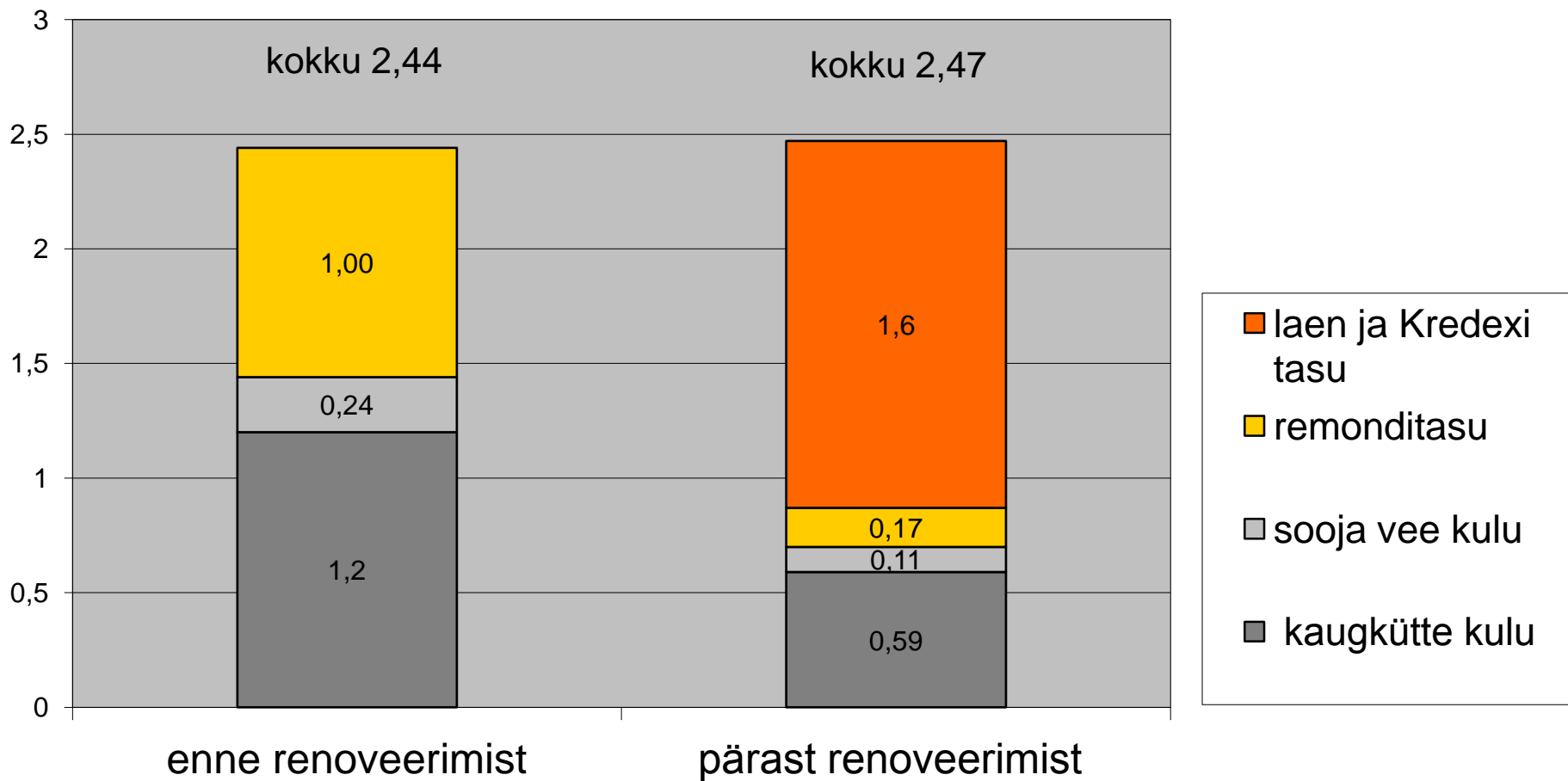
- KÜ üldkoosolekul, kus otsustati rekonstrueerimine ja laenu taotlemine, hääletas poolt 35 omanikku, **so 73% omanikest.**

KÜ Slupi maksekoormus

KÜ Slupi finantseerimine	summa	ühik
Rekonstrueerimise kogumaksumus (krt pind kokku 3171 m ²)	760 000	€
	240	€/m ²
Toetuse %	40%	%
Toetuse summa	308 000	€
Omafinantseeringu summa	32 000	€
Laenu summa	420 000	€
Laenu risk €/m ²	132	€/m ²
Remonditasu makse kuus	0,85	€/m ²
	56	€/keskm. krt
sh KÜ laenumakse kuus (20 a. graafik, 45 € keskm krt)	0,68	€/m ²
sh reserv (20%)	0,17	€/m ²

keskm kulu
€/m² kuus

kulude muutus KÜ Aasa tee 1 näitel



Mida tuleks otsustada üldkoosolekul ?

- Plaanitavate tööde loetelu
- Maksimaalne laenusumma (sh puhver)
- Uus remonditasu suurus arvestades reserviga min. 10%
- Tagatiste seadmine (varaliste õiguste pant, Kredexi käendus)
- Vajadusel osakapitali suurendamine (min. 1 €/m², väiksematel 2 €/m²)
- Elamu kindlustamine

- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**
- Soovitus – pangaga kooskõlastada otsuste projekt

Tutvuge üldkoosoleku protokolliga näidisega

www.swedbank.ee/korterelamulaen

Toetuse- ja laenu taotlemise etapid

- 1. Tehnilise konsultandi valik**
2. Lähteülesanne rekonstrueerimiseks ja esialgne eelarve
- 3. Pangast esialgsed laenu tingimused**
4. Üldkoosoleku otsused rekonstrueerimiseks ja laenu taotlemiseks Vt. panga näidist
- 5. Projekteerimine, ehitusteatis**
6. KredExile toetuse dokumendid (esialgne toetuse otsus)
- 7. Projekti ekspertiis**
8. Hanked ehitaja ja omanikujärelevalve (OJV) leidmiseks
- 9. Laenu taotluse dokumendid pankale**
10. KredExile hinnapakkumised ja laenuotsus
- 11. Sõlmida laenu- ja töövõtulepingud (ehitaja ja OJV)**

Ehitaja valik

- Ehitushanke võiks korraldada teh. konsultant, lisaks küsida OJV hinnangut
- Ehitaja valik kooskõlastada pangaga enne lõplikku otsustamist

Kuidas hinnata ehitaja sobivust:

- Referentsid – varasemalt teostatud sarnased projektid ja tellijate hinnang
- Viimaste aastate finantsid - käive, omakapital, kasum, likviidsus
- Krediidiinfo ja tegevuse ajalugu
- Töötajate arv

- Pakkumise hind (sh alapakkumine ?)
- Läbirääkimised, sh ehitaja kompetents ja huvi
- Töövõtulepingu- ja maksetingimused
- Garantii, sh ATV tegevusele

Pakume korterelamu **koguriskikindlustust**, mis tagab hoonele kõige laiema kindlustuskaitse.

Meie klientidele sooduspakkumine – **20%** tavahinnast

Näide:

- Korterelamu 60 korteriga, netopind 3520 m²
- Kindlustussumma 2,4 m€
- Omavastutus 600 €
- Kindlustuse kuumakse ca 0,70 € keskmise korteri kohta kuus

Soovitame lisaks **vastutuskindlustust** (max summa 35 000 €).

Infot vt siit: www.swedbank.ee/korterelamukindlustus

Täna kuulamast !

Teid aitab kõikides küsimustes Kuressaare laenuspetsialist

Riina Kadaja

888 7085

Riina.Kadaja@swedbank.ee