

# 2018 a. KÜ väljakutsed

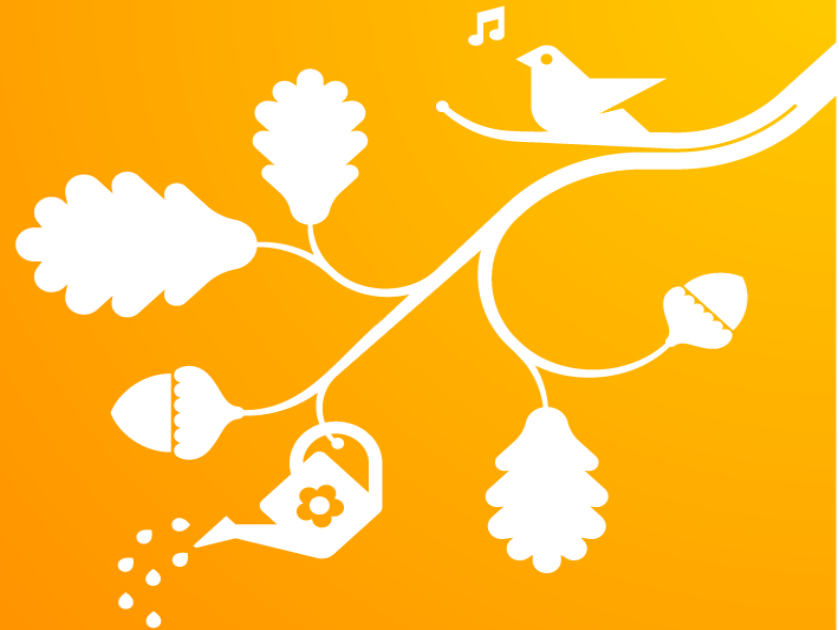
Rakvere

15.02.2018

Janis Pugri

Swedbank

Korterühistute valdkonnajuht



# 2018 a. uus KÜ seadus

- Kõikidele KÜ-le tegi riik uue registrikande, millega lisandus pikem nime formaat koos aadressi ja laiendiga „korterühistu“.
- KÜ võib lisaks täisnimele kasutada paralleelselt **täiendavat nime**, mis on enne 01.01.2018 kehtinud KÜ nimi. Täiendav nimi registrikaardil on juriidiliselt võrdväärne pika täisnimega ja seda võib jätkuvalt kasutada kõikides tehingutes.
- Kõik pangad ja e-arve operaatorid soovitavad jätkata **täiendava nime** kasutamist, sest erinevatel pankadel on erinevad nimepiirangud (kuni 50 tähemärki) .
- Nime muutmiseks ei pea pank pöörduma, kui soovite jätkata endise nimega.
- Pankades toimub **KÜ andmete muutmine ainult KÜ avalduse alusel** (pangateate vormis). Kui muudate KÜ nime, siis peate informeerima kõiki koostööpartnereid.
- Alates 01.01.2018 registrisse kantud **uutele KÜ-dele** soovitame võtta kasutusele **täiendav nimi** ja kanda see koos teiste puuduvate registriandmetega registrisse.
- **Reservkapital** – muutuv suurus vastavalt majanduskavale

# Miks mõelda rekonstrueerimisele ?

- Vanemate elamute **rekonstrueerimine on vältimatu**, sest on vaja **pikendada elamu eluiga, tagada hea sisekliima ja säästa energiat**
- KredExi toetus andis märgatava kokkuhoiu kuumakses ja võimaldas teha kõik tööd komplekselt
- Rekonstrueerimise ettevalmistus **ajamahukas**: esialgsest ideest kuni ehitamiseni võib minna 1-3 aastat
- Tervikrekonstrueerimine toetusega on igati kasulik, sest **paremad elutingimused saavutatakse ilma olulise kulude kasvuta**.  
(keskmine maksekoormus suureneb minimaalselt, sest **küttekulude sääst vähendab laenumaksed**)

# Swedbanki Kredexi toetusega seotud laenud

Kokku oleme finantseerinud üle 240 projekti üle Eesti

		max	keskm.
korterite arv	tk	102	30
projekti eelarve	€	<b>1 905 000</b>	<b>512 000</b>
toetuse summa	€	762 000	195 000
laenusumma	€	<b>1 100 000</b>	<b>320 000</b>

- Kokku on Kredexi toetuse nimistus 397 KÜ, summas 99,5m€
- sh L-Virumaalt kokku 64 KÜ, so 16%, ehk summas 18 m€
- sh I-Virumaalt kokku 2 KÜ, so 0,5%, ehk summas 0,3 m€

# Rakvere ren. projektide analüüs

elamu tüüp	ren aasta	korterite arv	ren eelarve	ren eelarve, m2	toetuse määr	laenu-summa	laenu-summa €/m2	keskm krt suurus, m2	keskm krt laenu-makse kuus
paneel	2012	30	328 150	189	35%	216 545	125	58	45
tellis	2013	32	253 452	229	35%	164 744	149	35	37
paneel	2015	55	692 864	264	40%	400 000	152	48	37
suurplokk	2016	48	677 390	336	40%	390 000	193	45	44
paneel	2017	60	1 134 291	344	40%	680 574	206	55	67
tellis	2018	60	1 398 940	387	40%	839 364	232	60	76
<b>17 elamu keskm.</b>	<b>2012-2018</b>	<b>54</b>	<b>841 443</b>	<b>296</b>	<b>40%</b>	<b>509 045</b>	<b>180</b>	<b>52</b>	<b>51</b>

# Rakvere ren. projektid

- Kokku analüüsitud 17 tervikrenoveerimise projekti
- Võrreldud 2012 a. ja 2018 a. projekte:
  - eelarve suurenemine ca 2 korda
  - laenusumma suurenemine 1,85 korda
  - võrreldava suurusega korteri laenumakse kasvas ca 30 €, e. 70%
- keskmised näitajad renoveerimise kulude kohta:

korterite arv	ren eelarve	ren eelarve, m2	laenusumma	laenusumma €/m2	keskm krt suurus, m2	keskm krt laenumakse kuus
<b>54</b>	<b>841 443</b>	<b>296</b>	<b>509 045</b>	<b>180</b>	<b>52</b>	<b>51</b>

## Mida tuleks otsustada üldkoosolekul ?

- Plaanitavate tööde loetelu
- Maksimaalne laenusumma (sh puhver 5-10%)
- Uus remonditasu suurus arvestades reserviga min. 10%
- Tagatiste seadmine (varaliste õiguste pant, **EIF**, Kredexi käendus)
- Vajadusel **reservkapitali suurendamine** (min. 1 kuu maj. kulu)
- Elamu kindlustamine
  
- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**
- Soovitus – pangaga kooskõlastada üldkoosoleku otsuste projekt

Tutvuge üldkoosoleku protokollis näidisega

[www.swedbank.ee/korterelamulaen](http://www.swedbank.ee/korterelamulaen)

# Laenutaotlemise etapid

- 1. Tehnilise konsultandi ( projektijuhi ) valik**
2. Lähteülesanne rekonstrueerimiseks ja esialgne eelarve
- 3. Pangast esialgsed laenutingimused**
4. Üldkoosoleku otsused rekonstrueerimiseks ja laenu taotlemiseks Vt. panga näidist
- 5. Projekteerimine, ehitusteatis**
6. Hanked ehitaja ja omanikujärelevalve (OJV) leidmiseks
- 7. Laenutaotluse dokumendid pank**
8. 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 ka võimalik alapakkumine ?)
- Läbirääkimised, sh ehitaja kompetents ja huvi
- Töövõtulepingu- ja maksetingimused
- Garantiaeg ja -tingimused, sh ATV tegevusele

## Kui ren. toetust ei pakuta...

- Tegeleda projekteerimisega
- Oodata uut toetusvoor
- Koguda remondifondi omavahendeid
- Hädavajalike tööd teostamine
- Etapiviisiline tööde teostamine
- .....

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

Meie klientidele sooduspakkumine – **20%** tavahinnast

Näide:

- Korterelamu 60 korteriga, netopind 3520 m<sup>2</sup>
- 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](http://www.swedbank.ee/korterelamukindlustus)

**Täna koostöö eest !**