



**Snad každý z nás sní o tom, že si zvýší úroveň bydlení. Nemusí to vždy znamenat koupi nového bytu či stavbu domu. Často vystačíme i s rekonstrukcí stávajícího bydlení. Rekonstrukce koupelny, kuchyně, vybudování vytápění nebo úprava dětského pokoje jsou přitom finančně dostupné téměř pro každého. Náklady na jednotlivé jednoduché úpravy nemusí překročit ani sto tisíc korun. Vždy mějme na zřeteli co největší efekt takové investice. Jinými slovy – investovat se vyplatí tam, kde to kromě zvýšeného pohodlí přinese i úspory. Rozhodně se tedy vyplatí začít kvalitním zateplením. Jaké máme možnosti financování? Podívejme se na ty základní.**

### 1. Úvěr

Nejjednodušší z nich je úvěr. Hypoteční úvěry nemají smysl při částkách pod 300 tisíc Kč, protože představují vysoké počáteční náklady na schválení úvěru. Více než polovina populace má u nás uzavřeno stavební spoření. Úvěr ze stavebního spoření je vhodný v případě, že už máme o stavebním spoření uzavřeno a naspořeno alespoň 40 % z cílové částky. Pak je získání úvěru bez problému.

Avšak i v případech, kdy spoření ještě nemáme uzavřeno, je možné tento finanční produkt využít. Stavební spořitelny nabízejí meziúvěr ze stavebního spoření. V tom případě zároveň spoříte a splácíte úrok. I když bude stavební spoření kvůli úsporným opatřením vlády méně výhodné, stále se vyplatí díky dostupnosti peněz a dobrým podmínkám úvěru. Až u částek nad

sto tisíc korun budou spořitelny možná vyžadovat ručitele. U nižších částek se většinou obejdou bez ručitele i u nových smluv. Úroky u úvěrů ze stavebního spoření se pohybují mezi 4,5 až 5,5 %. Mějme na zřeteli, že úvěr ze stavebního spoření zatíží rozpočet na dosti dlouhou dobu.

Další možností jsou spotřebitelské úvěry. Někteří poskytovatelé nabízejí pro účely bydlení zvýhodněnými tarify. U tohoto typu úvěrů se úroky pohybují kolem 6,5-9,5 %, jestliže doložíte účel bydlení. Vždy však je dobré předem si ověřit úrokové sazby a zjistit, jaká budou vstupní poplatky a podmínky umožnění úvěru. Většinou platí, že lepší podmínky získáme v bance, kde máme účet..

## 2. Spoření

Dobrou možností je na menší rekonstrukci naspořit. Je tomu tak u lidí, kteří nemají úspory a nechtějí se zadlužovat. Velkou nevýhodou je, že není možno rekonstrukci provést ihned, je třeba ji odložit.

Kdybychom například plánovali výměnu oken za 80 000 korun a dávali stranou měsíčně šest a půl tisíce korun na spořicí účet 1,75 %, našetřili bychom na rekonstrukci už za rok. Když si počkáme dva roky, stačilo by měsíčně 3300 korun. I tak to představuje značnou finanční zátěž. Déle se nám asi nebude chtít čekat.

## 3. Financování z budoucích úspor

Jestliže chceme investovat do zateplení, máme k dispozici velice zajímavou „vychytávku“. Třetina tepla z obytných prostor uniká stropem. Teplý vzduch je lehčí než studený, stoupá ke stropu a pokouší se najít skulinky, aby mohl uniknout na půdu a odtud do volného prostoru.

Tyto tepelné ztráty představují zhruba třetinu celkových tepelných ztrát nemovitosti. Celkem 30 % nákladů na vytápění rodinného domku můžeme ušetřit, jestliže dokonale zateplíme strop obytných prostor, tedy podlahu v podkroví nemovitosti.

Nejlepší metodou izolace stropu je aplikace dutinové izolace izolační hmotou. Co si pod tím máme představit?

Čedičová izolační hmota je z vyvřelé horniny, ze které vytažením jemňoučkových vláken vzniká minerální vata, která neslýchá, neplesniví a má velmi dlouhou životnost. Aplikuje se nejčastěji foukáním do půdních meziprostor nebo dutin. Právě tudy z obytných místností uniká ta třetina tepla. Foukání je metoda, která umožní dokonale utěsnit i nejmenší skuliny a otvory. Aplikace čedičové vaty je velmi jednoduchá. Hadicí se ze speciálního přístroje, který je umístěn na nákladním voze, žene materiál do izolovaného prostoru. To vše za běžného provozu domácnosti. Není třeba příliš vyklízet půdu. Pracovníci nenadělají nepořádek a jsou s prací hotovi během několika hodin.

Ve spolupráci s Komerční bankou nabízí například společnost IP IZOLACE POLNÁ velmi elegantní řešení investičních nákladů. Vůbec nezatíží rodinný rozpočet a zateplení můžeme realizovat ihned. Jak to funguje?

Vezměme modelovou situaci průměrného rodinného domu se zatepleným podkrovím. Náklady na zateplení čedičovou izolační hmotou jsou přibližně 50 tisíc korun. Splátky úvěru jsou bankou nastaveny tak, aby byly stejně velké, jako úspory za topení ve stejném období. V prvních čtyřech letech po zateplení se tedy z hlediska rodinného rozpočtu nic nemění. O co méně platíme za vytápění, to zaplatíme na splátkách úvěru. Protože návratnost je v tomto případě něco přes čtyři roky, v pátém již šetříme. Tento zisk pak s roky zajímavě narůstá. A co víc. Protože jsme zateplení pořídili bez nároku na okamžité investiční náklady, uvolní se nám ruce pro další zvelebování našeho bydlení.

**František Ryněš**