

Swedbank



Ühitud muutuste tuules

Tartu 05.06.2021

Janis Pugri

Swedbank

Teemad

- KÜ laenude uued võimalused
Laenu tagatised
- Üldkoosolekute korraldamisest
- Mis toimub ehitusturul ?
- KÜ kindlustuse kampania soodustused - 40 %

KÜ laenude põhitingimused

KÜ laenud	Energiatõhususe laen		KÜ laen
Laenu sihtotstarve	Tervikrenoveerimine, sh energiatõhususele suunatud tööd		Kõik renoveerimistööd (ka üksiktöödena)
Proгноositav energiamärgis (ETA)	min B klass	min C klass	Tervikrenoveerimisel min D klass, üksiktööde puhul ei nõuta
Laenuperiood	kuni 30 aastat	kuni 25 aastat	Tervikrenoveerimisel kuni 20 aastat, üksiktööd kuni 15 aastat
Intress (+ 6 kuu Euribor)	alates 1,99%	sõltub summast ja projekti riskist	
Lepingutasu	alates 0,2%, min 200 €		kuni 1% , min 200 €
Omafinantseering	alates 0% (sh KredExi toetus)		alates 0%
Laenusumma	Minimaalne summa 20 000 eurot.		
	Maksimaalne summa sõltub korteriühistu asukohast ja maksevõimest		
Tagatis	Põhitagatis: varaliste õiguste pant korteriühistu liikmete kohustustele.		
	Vajadusel lisatagatis: KredExi käendus või Euroopa Investeerimisfondi garantii.		

Laenude täiendavad tingimused

omanike võlgnevuste tase	kuni 50% KÜ 1 kuu majandamiskuludest
KÜ kindlustus	poliis vajalik enne laenusumma väljamaksmist
laenu väljamaksed	etapiviisiliselt ehituse aktide ja arvete alusel
arveldused	meie pangas, st KÜ arvetel vajalik Swedbanki konto nr.
remondifondi reserv	minimaalselt 10 % (jälgida igal aastal)
reservkapital	vastavalt seadusele, summa peaks olema alaliselt KÜ kontol
MAA	esitada igal aastal registrile

Mida peaks otsustama üldkoosolekul laenu võtmiseks:

● Plaanitavate tööde loetelu

- Maksimaalne laenusumma (soovituslikult puhver 5-10%)
- Remondifondi suurus arvestades **reserviga min. 15%**

(kuni 10 korteriga elamu korral minimaalselt 25 %).

- Tagatiste seadmine (**varaliste õiguste pant**, Kredexi käendus)
- Vajadusel **reservkapitali suurendamine** (min. 1 kuu maj. kulu)
- Elamu kindlustamine (lisaks vastutuskindlustus)

Oluline info otsustamisel:

- Üldkoosolekul peab vajalike otsuste poolt olema **üle 50% häältest**, kellele kuulub kokku **üle 50% korterite pinnast**
- Kontrollida põhikirjas võimalikke piiranguid volikirjale ja otsustele
- Soovitame pangaga kooskõlastada üldkoosoleku otsuste projekt, sh tagatiste vajadus
- Üldkoosoleku protokoll näidis www.swedbank.ee/kortere lamulaen

Üldkoosolekute korraldamise võimalused

- Tavapärane koosolek, mis toimub füüsiliselt ühes ruumis
- UUS ! Tavapärane koosolek, millel lisaks võib juhatus pakkuda võimalust osaleda elektroonselt (videosilla vahendusel –Zoom, Teams jms)
- 100% elektroonne koosolek, st juhatusel on eelnevalt teada, et kõikidel omanikel on võimalik osaleda elektroonselt
- Kirjalik koosolek, mis korraldatakse koosolekut kokku kutsumata kirjaliku hääletuse vormis (Vt põhikirja): postkast ja e-kiri

Varaliste õiguste pant

- Varaliste õiguste pandileping sõlmitakse koos laenulepinguga lihtkirjalikus vormis.
- Panga risk on võrreldes teiste võlausaldajatega tunduvalt suurem ja pikaajalisem. Varaliste õiguste pandileping annab pangale võimaluse oma nõudeid paremini kaitsta.
- KÜ pandib pangale laenu tagamiseks nõuded, mis igakuiselt kogutakse remondifondi. Ühistu liikmetel on kohustus tasuda remondifondi makseid üldkoosolekul otsustatud summas, mille arvelt toimub igakuine laenu teenindamine.
- Varaliste õiguste pandileping ei sea korteriomandile mingeid koormatisi ega piiranguid nagu hüpoteek vms
- KÜ-le tasuta

EIF garantii

- Ainult Swedbanki pakkumine
- Kaalutakse iga projekti puhul eraldi, kas on vaja ja saab kasutada
- Garanteerib pangale 50% laenujäägist
- Garantiiperiood 10 aastat
- KÜ-le tasuta

Kredexi käendus

- Kasutame ainult kõige riskantsemate projektide korral:
 - madala turuväärtusega piirkond
 - laenusumma KÜ kohta väga suur
 - laenu kuumakse korteri kohta väga kõrge
 - elamus vähem kui 10 korterit
- Kredexi käendus peab olema otsustatud üldkoosolekul
- Maksimaalne käenduse määr kuni 80% laenusummast
- Keskmise käendustasu 1,3% käenduse summalt (ca 1/3 kogu KÜ finantseerimiskulust)
- Käendustasu võetakse automaatselt kontolt
- Lepingutasu puudub

2021 a. finantseeritud projektid

KÜ laenu tüüp	Kredexi toetusega			muud laenud			Kredexi toetusega osakaal	
	lep arv	maht, mio €	keskm summa, mio €	lep arv	maht, mio €	keskm summa, mio €	lep arv	maht
2021 a. 5 kuud	49	22	0,44	59	8	0,14	45%	73%

Ehitaja sobivuse hindamine pangas

- Referentsid
- Likviidsus ja rahavood (konto, deebitorid, laekumised, hankijate limiidid)
- Finantsnäitajad (käive, kasum, omakapital, kohustused...)
- Ehitusfirma ja omaniku taust (sh Krediidiinfo)
- Alltöövõtjate kasutame
- **Soovitame ehitajalt küsitada võimalikke garantiisid:**
 - pakkumuse kehtivus ?
 - teostusaegne
 - garantiiaja tagatis
 - CAR kindlustus

Mis toimub ehitusturul ?

- Ehitushangete mahu kasv 2021 a. Kevadel
- Peatöövõtjate vähesus KÜ renoveerimisel
- Kredexi toetused ja tingimused Covidi meetmes
- Ehitusmaterjalide hinnad
- Ehitusmaterjalide kättesaadavus ja tarded
- Alltöövõtjad ja tööjõud

- Eelarved ja tähtajad ?

Mida KÜ võiks arvestada ?

- Hinnata enne lepingu sõlmimist ehitaja võimekust täita ehituslepingut (ehitaja tugevus ehitusturu muutustega toimetulekus)
- Tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve roll on nüüd suurem, küsi abi
- Jälgi turuinfot ja meediat
- Ehitusperioodil suhtle regulaarselt osapooltega
- Küsimuste tekkimisel või probleemide avaldumisel võta kohe ühendust pangaga

KÜ kindlustuse sooduskampania*

- Pakume korterelamu koguriskikindlustust, mis tagab hoonele kõige laiema kindlustuskaitse.
- Meie klientidele sooduspakkumine kivihoonetele – **40%** tavahinnast
- Omavastutus 300 €
- Mugav - saab taotleda koos laenuga

* *Kampania pakkumine kehtib kuni 30.10.2021*

- Näide:

- Korterelamu 85 korteriga
- Kindlustussumma 4,5 mio €
- kuumakse ca **0,43 €** keskmise korteri (57 m²) kohta kuus

- Soovitame lisaks **vastutuskindlustust** kuni 100 000 € ulatuses
- Info: www.swedbank.ee/korterelamukindlustus

Täname koostöö eest !

Lõuna-Eesti KÜ laenuspetsialist: Pirje Külaots

Pirje.Kulaots@swedbank.ee