

KREDEX

Kortterelamu renoveerimislään ja käendus

Kristo Hütt

Eluaseme ja energiatõhususeosakonna kliendihaldur

Renoveerimislaen (KE laen)

- Teenus sobib krediivõimelisele korteriühistule.
- Kortere lamuks loetakse vähemalt 3 korteriga elamuid.
- KredExilt laenu saamiseks peab olema olemas pankade otsus või vastus korteriühistule laenu mitte anda või pakkumine on ebamõistlike tingimustega. Ebamõistlikuks loeme näiteks intressimäära, mille suurus ületab kahekordselt turul pankade poolt samaväärsele projektile pakutavat intressimäära, või nõutava omafinantseeringu suurus ületab 20%. Samuti võite KredExilt renoveerimislaenu taotleda, kui soovite kogu elamu rekonstrueerida, kuid pangast ei saa tööde finantseerimiseks piisavalt laenu.
- Soovides kasutada koos laenuga ka KredExi poolt pakutavat korterelamu rekonstrueerimistoetust, tuleb esmalt esitada KredExile taotlus toetuse saamiseks, seejärel peab pöörduma panklaenu saamiseks.



KE laenu protsess

- Kui panga laenuotsus või eitav vastus on käes, tuleks esitada KredExile laenu taotlus koos lisadokumentidega.
- KredExi haldur vaatab esitatud taotluse koos lisadokumentidega üle ja koostab finantskomiteele memo otsuse tegemiseks.
- Peale otsuse tegemist edastatakse otsus kliendile.
- Laenupakkumise sobimisel koostatakse ja allkirjastatakse leping.
- Klient allkirjastab lepingu ehitajaga ja alustatakse laenuga finantseeritavate tööde teostamist.
- Laenu väljamakse toimub vastavalt laenulepingu kokku lepitule. Laen makstakse välja ühistu panga arvelduskontole, millelt ühistu peab ise ehitajale edasi kandma.



KE laenu tingimused

- Laenuga saab finantseerida kõiki kaasomandiga seotud renoveerimistöid, millega tagatakse korterelamu ehituskonstruksiooniline stabiilsus, suurendatakse elamu energiatõhusust või millega paranevad korterelamu elanike elamistingimused, s.h. elamu, elamut teenindava maa ja sellel maal asuvate elamut teenindavate ehitiste säilimiseks või nende ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks teostatavad ehitus-, heakorra- ning haljastustööd, kui need tehakse koos elamu renoveerimisega.
- Teenustasud:
 - lepingu sõlmimise tasu on 1% laenu summast, minimaalselt 150 eurot
 - lepingu muutmise tasu on laenu suurendamisel 1% suurendatavalt summalt, minimaalselt 30 eurot
 - laenu ennetähtaegsel tagastamisel 1% tagastatavast summast, minimaalselt 30 eur



KE laenu tingimused

- Intress alates 3% + 6 kuu Euribor (kui Euribor on negatiivne võrdsustatakse see 0-ga).
- Laenusumma: minimaalne summa 15 000 eurot, maksimaalne summa 3 miljonit ühistu kohta, sh kui ühistu haldab mitut korterelamut.
- Omafinantseering alates 5%.
- Tähtaeg kuni 20 aastat.
- Maksepuhkus vastavalt vajadusele..
- Laenusaaja kohustub KredExiga kooskõlastama lepingus fikseeritavat piirsummat ületavate lisakohustuste võtmise, investeringute tegemise ja vara koormamise.
- Lepingu sõlmimisel on kohustus sõlmida kindlustus (soodustatud isik: Sihtasutus KredEx) kogu laenulepingu perioodi vältel.



KE laenu tingimused

- Korterühistutele väljastatavatele laenudele üldjuhul kinnisvaralisi tagatise (hüpoteeki) ei seata. Tagatisena kasutatakse peamiselt nõudeõiguste pandilepingut ja käendus (KredExi käendus) või garantiid (Cosme).
- KE laenu tagatiseks on ainult:
 - nõudeõiguste pandileping.
- Mida panditakse: panditakse korteriühistu nõuded oma liikmete vastu (sealhulgas selliste isikute vastu, kes on saanud pantija liikmeks pärast pandilepingu sõlmimist), millised tulenevad pantija üldkoosoleku otsusega kehtestatud pantija liikmete maksekohustusest pantija ees.



KE laenu dokumendid

- Vähemalt kahe panga vastus laenu andmise kohta
- Laenutaotlus
- Üldkoosoleku otsuse protokoll originaal tööde teostamise, laenuvõtmise ja pandilepingu sõlmimise kohta ning osalenud KÜ liikmete registreerimisleht
- Viimase majandusaasta finantsaruanne ja kehtiv majanduskava
- Viimase kuu arved kolmelt suuremalt kommunaalteenuse osutajalt
- Viimase 6 kuu konto väljavõte (kõikidest pankadest, kus KÜ arveldab)
- Kinnistusregistri väljavõte korteriomaniike kohta (mitte vanem kui 1 kuu enne üldkoosoleku toimumist)
- Kortere lamu renoveerimisprojekt või ehitise ekspertiisi akt või renoveerimiskava või energiaaudit
- Teostatavate tööde hinnapakkumised (3 tk)
- KredEx võib vajadusel küsida täiendavaid dokumente ja infot



KE laenu taotlusvorm

KREDEX



KREDEX

KREDEXI KORTERELAMU LAENU TAOTLUS

Taotleja andmed									
Korteriühistu (edaspidi KU) täielik nimi									
Registrikood	Postiaadress (tänav, maja, korter, linn/ maakond, postinumber)								
Esindaja (juhatuselise liige)				Kontakttelefon	E-post				
KU patgaliste töötajate arv			Lepinguühine haldusfirma ja kontaktisik (kui on)						
Elamu põhikonstruktsioonid				Elamute arv KU-s	Ehitisregistri kood	Kasutusloa saamise aasta (Ehitisregistris)			
<input type="checkbox"/> Paneel <input type="checkbox"/> Tellis <input type="checkbox"/> Puit <input type="checkbox"/> Sega (kivipuit)									
Korteriomandite üldpind kokku (m ²)	Elamu suletud netopind (m ²)	Korruste arv	Korteriomandite arv	Füüsilistest isikutest omanike arv	Üldkoosolekul esindatud liikmete arv	Üldkoosolekul laenuvõtmise poolt antud hääle arv	Taotletava laenuga seotud KU liikmete arv		
Remondifondi makse 1 m ² kohta kuus enne renoveerimisotsust	Remondifondi makse 1 m ² kohta kuus pärast renoveerimisotsust	KU liikmetele viimasel 12 kuul esitatud arvete summa		KU viimase 12 kuu kulude summa (sh vahendusteenused)					
Millises pangas KU arveldab ja arveldusarve nr						KU reservkapitali suurus			

Kui esindajaks on valitseja siis märkida valitseja nimi.

Märkida elamu peamine välisseinte materjali liik.

Kui arveldatakse mitmes erinevas pangas siis need ka siia kirja panna.

Elamu aadressi järgi leitav ehitisregistrist (www.ehr.ee)

Viimase 12 kuu arvete ja kulude summa peab sisaldama ka vahendusteenused nagu küte, vesi, elekter, prügi jne.

Üldkoosolekul kinnitatud reservkapitali suurus.

KU olemasolevad võlakohustused						
Finantseerija	Lepingu nr	Kohustuse jääk	Kuumakse	Intress	Lõpptähtaeg	Tagatis

KE laenu taotlusvorm

Omafinantseering kokku on toetus + KÜ omafinantseering.

KREDEX



KREDEX

Kogumaksumus, sh järelvalve, tehniline konsultant, kui on.

Lisada kasti „linnuke“, kui on olemas otsus.

Lahtrid täita, kui on valitud vastav teenusepakkuja.

Taotletava laenu tingimused ja tagatised						
Renoveerimistööde maksumus (sh. käibemaks)	Omafinantseeringu summa kokku	Sh KredExi toetuse summa	Sh KÜ omavahendite summa	Taotletav laenusumma	Laenu pikkus (maks. 240 kuud)	Maksepuhkus (ehitusperioodi maks. 12 kuud)
Põntagatis: Varaliste õiguste pant (vajalik udkoosoleku otsus)						
Omanikujärelevalve (ettevõtte nimi, reg.kood ning vastutava spetsialisti nimi)			Tehniline konsultant või projektijuht (ettevõtte nimi, reg.kood ning vastutava spetsialisti nimi)			

Info elamu olulisemate osade seisukorra kohta					
Hoone osa, kommunikatsioon	Tehniline seisukord*	Renoveerimisvajaduse lühikirjeldus	Finantseerimise allikas**	Orienteeruv maksumus	Teostamise aasta (vajadusel tulevikus)
Katus					
Fassaad					
Küttesüsteem					
Elektrisüsteem					
Ventilatsioon					
Muud (kirjutada nimetus)					

* Tehnilise seisukorra hinnangu kriteeriumid: uus, hea, rahuldav, mitterahuldav
 ** Finantseerimise allikas: pank, omafinantseering, muu (kirjutada finantseerija nimi).

Tööde kirjelduses välja tuua ka järelevalve ja/või tehnilise konsultandi maksumus.

Teostatavad renoveerimistööd		
Toode kirjeldus	Too maksumus	Ehitusettevõtte nimi
Toode maksumus kokku		

KE laenu taotlusvorm

KREDEX

KREDEX

Kirja panna ainult maksetähtajast üle 30 päevased võlglased.

KÜ liikmete võlgnevus KÜ ees seisuga (sisesta kuupäev)			
Korteriomaniku nimi	Korteri number	Võlgsumma üle 30 päeva (alates maksetähtajast)	Info, mis on võlgnevusega ette võetud, ja lisada vastav dokument (maksograafid, esitatud maksetähtsuse kinnised, hagi, inkasso, vms)
Võlgnevuse summa kokku			

Märkida vastav kast, kui esitatav dokument on lisatud.

Esitatavad dokumendid (koopia, kui pole märgitud teisiti)	
<input type="checkbox"/>	Üldkoosoleku otsuste protokoll originaal ja osalenud KÜ liikmete registreerimisleht
<input type="checkbox"/>	Viimase majandusaasta finantsaruanne ja kehtiv majanduskava
<input type="checkbox"/>	Viimase kuu arved kolmelt suuremalt kommunaaleenuse osutajalt
<input type="checkbox"/>	Viimase 6 kuu konto väljavõte (aõkooest pankadest, kus KÜ arveidab)
<input type="checkbox"/>	Kinnistusregistri väljavõte korteriomanike kohta (mitte vanem kui 1 kuu enne üldkoosoleku toimumist)
<input type="checkbox"/>	Korteri lamu renoveerimisprojekt või ehitise ekspertise akt või renoveeriskava või energiaaudid
<input type="checkbox"/>	Teostatavate tööde hinnapakumised (3 tk)

Juhatuse liikmete kontaktdanmed		
Ees- ja perekonnanimi	Telefon	E-post

Kirja panna kõik juhatuse liikmed.

Taotleja kinnitus
<p>Kinnitame, et kõik käesolevas laenu taotluses esitatud andmed on tõesed ja õiged. Käesolevaga volitame SA KredEx kontrollima kõiki esitatud andmeid nende algallikatest.</p> <p>NB! Käesolevas taotluses valeandmete esitamise korral võib SA KredEx lükata laenu taotluse tagasi või erakorraliselt üles öelda juba sõlmitud laenulepingu. Käesolevas taotluses toodud ja taotlusega seotud teiste isikuandmete töötlemine toimub KredExi kehtivate "Isikuandmete töötlemise põhimõtete" kohaselt, mis on kättesaadavad KredExi kontoris ja kodulehel www.kredex.ee/privatsuspoliitika. Korteriühistu esindaja kinnitab, et informeerib korteriühistu liikmeid KredExi poolt andmete töötlemisest.</p>

KÜ esindaja	
Nimi, allkiri	Kuupäev



KREDEX



KE laenu taotlusvorm

KREDEXI KORTERELAMU LAENU TAOTLUS

Taotleja andmed							
Korteriühistu (edaspidi KU) täielik nimi KU Lelle Kolmekordne							
Registrikood	Postiaadress (tänav, maja, korter, linn/ maakond, postinumber)						
80132847	Pärnu mnt 12, Kehtna vald, Rapla alevik, Rapla maak, 79002						
Esindaja (juhatuselise liige)			Kontakttelefon	E-post			
Kristo Hütt			5072950	kristo@kredex.ee			
KU palgaliste töötajate arv		Lepinguline haldusfirma ja kontaktisik (ku on)					
1		MGK Kinnisvarahaldus, Jevgeni Tjurkov, +372 55 205 16					
Elamu põhikonstruktsioonid			Elamute arv KU-s	Ehitisregistri kood		Kasutusloa saamise aasta (ehitisregistri)	
<input checked="" type="checkbox"/> Paneel <input type="checkbox"/> Tellis <input type="checkbox"/> Puit <input type="checkbox"/> Sega (kivi/puit)			1	109005055		1988	
Korteriomandite üldpind kokku (m ²)	Elamu suletud netopind (m ²)	Korruste arv	Korteriomandite arv	Füüsilistest isikute omanike arv	Üldkoosolekul esindatud liikmete arv	Üldkoosolekul laenuvõtmise poolt antud hääle arv	Taotletava laenu sisetud KU liikmete arv
1157.1	1600.1	3	18	16	16	16	18
Remondifondi makse 1 m ² kohta kuus enne renoveerimisotsust	Remondifondi makse 1 m ² kohta kuus pärast renoveerimisotsust	KU liikmetele viimasel 12 kuul esitatud arvete summa			KU viimasel 12 kuu kulude summa (sh vahendusteenused)		
0,75 eur	2,35 eur	21 183			10 009		
Milises pangas KU arveldab ja arveldusarve nr					KU reservkapitali suurus		
SEB pank EE781010220034825018					4000 eur		

KU olemasolevad võlakohustused							
Finantseerija	Lepingu nr	Kohustuse jääk	Kuumakse	Intrss	Lõpptähtaeg	Tagatis	
ei ole						ei ole	
	ei ole	ei ole	ei ole		ei ole		

Taotletava laenu tingimused ja tagatised						
Renoveerimis- tööde maksumus (sh. kaltsimaks)	Omafinantseeringu summa kokku	Sh KredExi toetuse summa	Sh KU omavahendite summa	Taotletav laenusumma	Laenu pikkus (maks. 240 kuud)	Maksepuhkus (ehitusperioodi maks. 12 kuud)
770 000	402 840	402 000	840	372 840	240 kuud	ei
<input checked="" type="checkbox"/> Põhitagatis: Varaliste õiguste pant (vajalik üldkoosoleku otsus)						
Omanikujärelevalve (ettevõtte nimi, reg kood ning vastutava spetsialisti nimi)			Tehniline konsultant või projektjuht (ettevõtte nimi, reg kood ning vastutava spetsialisti nimi)			
selgub hanke käigus			Anvar Kima osuühing 12822204 Anvar Kima			

Info elamu olulisemate osade seisukorra kohta						
Hoone osa, kommunikatsioon	Tehniline seisukord*	Renoveerimisvajaduse lühikirjeldus	Finantseerimise allikas**	Orienteeruv maksumus	Teostamise aasta (vajadusel tulevikus)	
Katus	mitterahuldav	asendada	KredEx	selgub hankes	2021	
Fassaad	mitterahuldav	renoveerida, soojustada	KredEx	selgub hankes	2021	
Küttesüsteem	mitterahuldav	rajada uus	KredEx	selgub hankes	2021	
Elektrisüsteem	rahuldav	rekonstrueerida	KredEx	selgub hankes	2021	
Ventilatsioon	mitterahuldav	rajada uus	KredEx	selgub hankes	2021	
Muud (kirjutada nimetus)						

* Tehnilise seisukorra hinnangu kriteeriumid: uus, hea, rahuldav, mitterahuldav
** Finantseerimise allikas: pank, omafinantseering, muu (kirjutada finantseerija nimi)

Teostatavad renoveerimistööd		
Tööde kirjeldus	Töö maksumus	Ehitusettevõtte nimi
Hoone tervikrekonstrueerimine	770 000	Ehitaja OÜ
Tööde maksumus kokku	770 000	



KE laenu taotlusvorm

KÜ liikmete võlgnevus KÜ ees seisuga (sisesta kuupäev) 14/01/2021			
Korteriomaniku nimi	Korteri number	Võlasumma üle 30 päeva (alates maksetähtajast)	Info, mis on võlgnevusega ette võetud, ja lisada vastav dokument (maksograafik, esitatud maksekäsu klmnenetus, hagi, inkasso, vms)
Võlgnevused puuduvad	-	-	Võlgnevused puuduvad
Võlgnevuse summa kokku			

Esitatavad dokumendid (koopia, kui pole märgitud teisiti)
<input checked="" type="checkbox"/> Üldkoosoleku otsuste protokollid originaal ja osalenud KÜ liikmete registreerimisleht
<input checked="" type="checkbox"/> Viimase majandusaasta finantsaruanne ja kehtiv majanduskava
<input checked="" type="checkbox"/> Viimase kuu arved kolmelt suuremalt kommunaalteenuse osutajalt
<input checked="" type="checkbox"/> Viimase 6 kuu konto väljavõtte (ikõikidest pankadest, kus KÜ arvestab)
<input checked="" type="checkbox"/> Kinnistusregistri väljavõtte korteritomanike kohta (mitte vanem kui 1 kuu enne üldkoosoleku toimumist)
<input checked="" type="checkbox"/> Korterialamu renoveerimisprojekt või ehitise ekspertiis akt või renoveerimiskava või energiaaudid
<input checked="" type="checkbox"/> Teostatavate töde hinnapakumised (3 tk)

Juhatuse liikmete kontaktandmed		
Ees- ja perekonnanimi	Telefon	E-post
Kristo Hütt	5072950	kristo@kredex.ee

Taotleja kinnitus
Kinnitame, et kõik käesolevas laenuaotluses esitatud andmed on täielikud ja õiged. Käesolevaga volitame SA KredEx kontrollima kõiki esitatud andmeid nende algallikatest. NB! Käesolevas taotluses valeandmete esitamise korral võib SA KredEx lükata laenuaotluse tagasi või erakorraliselt üles öelda juba sõlmitud laenulepingu. Käesolevas taotluses toodud ja taotlusega seotud teiste isikuandmete töötlemine toimub KredExis kehtivate "Isikuandmete töötlemise põhimõtete" kohaselt, mis on kättesaadavad KredExi kontoris ja kodulehel www.kredex.ee/privatsuspoliitika . Korteriühistu esindaja kinnitab, et informeerib korteriühistu liikmeid KredExi poolt andmete töötlemisest.

KÜ esindaja	
Nimi, allkiri	Kuupäev
Kristo Hütt /allkirjastatud digitaalselt/	12/05/2021



Korterelamu laenukäendus (KE käendus)



- Laenukäendus sobib korteriühistule, kes soovib võtta pangalaenu elanike elukvaliteedi parandamisega seotud tööde rahastamiseks, kuid kelle riski hindab pank tavalisest suuremaks. Selle põhjus võib olla näiteks võlgnike suur osakaal, korterelamu asukoht piirkonnas, kus korterite turuväärtus on madal või on investeering ruutmeetri kohta märkimisväärselt suurem kui tavaliselt.
- Korteralamulaenu käenduse taotlemiseks tuleb pöörduda pank, kes korraldab käenduse saamise.
- Korteralamulaenu käendust väljastavad pangad: Swedbank, SEB Pank, Coop Pank, LHV Pank, Luminor, TBB Pank.

KE käendus

- Laenusaajaks on korteriühistu.
- Korteriühistu on krediitvõimeline.
- Laenusaajal on pädev üldkoosoleku otsus renoveerimistööde teostamise, laenuvõtmise ja käenduslepingu sõlmimise kohta. Renoveerimistööd on ette nähtud korterelamu majanduskavas.
- Korterelamuks loetakse vähemalt 2 korteriga elamuid.



KE käenduse tingimused

- Käendusega saab rahastada töid, millega tagatakse korterelamu ehituskonstruksiooniline stabiilsus või millega paranevad selle elanike elamistingimused, sh elamu, elamut teenindava maa ja sellel asuvate elamut teenindavate ehitiste säilimiseks või nende ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks tehtavad ehitus-, heakorra- ja haljastustööd.
- Käendussumma on kuni 80% laenusummast.
- Käendussumma väheneb proportsionaalselt laenusummaga.
- Käendustasu on 1–1,5% käenduse jäägilt aastas.
- Renoveeritav hoone tuleb kindlustada tulekahju, veeavarii, loodusõnnetuse ja vandalismi vastu kogu laenuperioodi ajaks.
- Krediit makstakse välja ehitusettevõtete arvete alusel vastuvõtuaktide ulatuses.



KREDEX

Võta julgelt ühendust!

SA KredEx

Hobujaama 4

10151 Tallinn, Estonia

tel 667 4113

e-post: kristo@kredex.ee

www.kredex.ee