Podpora nájomného bývania |

MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Dotácie na rozvoj bývania

Obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania a obstaranie technickej vybavenosti

Podľa odborných odhadov je na Slovensku v súčasnosti vo vlastníctve verejného sektora približne 2,7 % bytov. V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %. Rozvinutý sektor verejného nájomného bývania vytvára predpoklad na zvýšenie dostupnosti bývania pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva a aj na rozvoj mobility pracovnej sily.

Cieľom poskytovanej podpory je vytvoriť podmienky na oživenie obstarávania nájomných bytov určených na bývanie zákonom špecifikovaných skupín obyvateľstva.

Poskytnutie dotácie je viazané na **splnenie zákonom stanovených podmienok** a na poskytnutie dotácie **nie je právny nárok**.

Legislatíva

Zákon

- **Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania** a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

Všetky súvisiace právne predpisy, metodické usmernenia a aktuálne informácie sú dostupné na webovom sídle Ministerstva dopravy Slovenskej republiky (ďalej len “ministerstvo“):
www.mindop.sk – Bytová politika a mestský rozvoj – Legislatíva

Vykonávacie predpisy

- Vyhláška MDV SR č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov
- Opatrenie MDV SR č. 376/2020 Z. z., ktorým sa ustanovujú vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania v znení opatrenia č. 330/2022 Z. z.

Žiadateľom o poskytnutie dotácie môže byť

- obec, mesto, mestská časť v hlavnom meste SR Bratislave a v Košiciach,
- vyšší územný celok (VÚC),
- nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

Všeobecné podmienky poskytnutia dotácie

Dotáciu možno poskytnúť, ak:

- žiadateľ preukáže, že má **zabezpečené zdroje** vo výške rozdielu medzi obstarávacími nákladmi a vypočítanou dotáciou (napr. žiadosťou o úver zo ŠFRB),
- realizácia stavby **nebola začatá** pred podaním žiadosti o poskytnutie dotácie; výnimkou je žiadosť, ktorou sa rieši odstránenie následkov živelnej udalosti alebo kúpa nájomného bytu,
- žiadateľ spĺňa podmienky ustanovené v § 8a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z. **o rozpočtových pravidlách verejnej správy** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- žiadateľ sa zaviaže, že pri realizácii zabezpečí na stavbe dohľad **odborným technickým dozorom**,
- žiadateľ, ktorý uzavrel so zhotoviteľom **zmluvu o budúcej kúpnej zmluve**, uzavrie kúpnu zmluvu najneskôr do konca decembra v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku uzavretia zmluvy o poskytnutí dotácie, pričom spolu s následnou kúpnou zmluvou žiadateľ predloží aj právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo kolaudačné osvedčenie obstarávaného nájomného bytu.

Obstarávanie nájomného bytu na účely sociálneho bývania

Nájomný byt je možné obstarať:

- **výstavbou** nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- výstavbou nájomného bytu získaného **nadstavbou** alebo **prístavbou** bytovej budovy alebo nadstavbou alebo prístavbou nebytovej budovy, ak vznikne bytový dom, rodinný dom alebo polyfunkčný dom,
- **stavebnou úpravou** budovy, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- **kúpou** nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- stavebnou úpravou nájomného bytu v budove, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
- stavebnou úpravou nájomného bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy.

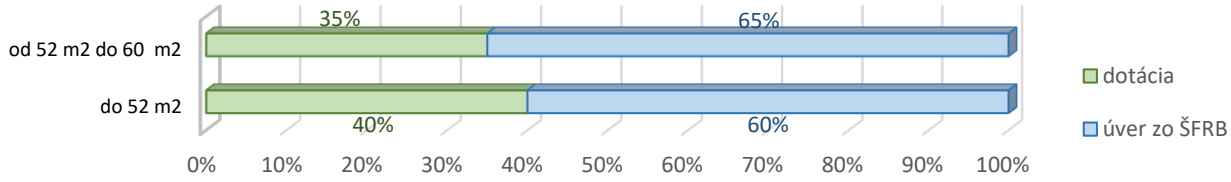
Súčasťou tejto oblasti podpory je obstaranie **bytov bežného štandardu a nižšieho štandardu**. Všetky byty nižšieho štandardu spĺňajú základné hygienické a bezpečnostné požiadavky, ale plošná výmera a vybavenie bytu sú odlišné od bežného štandardu.

Štartovací byt je nájomný byt bežného štandardu s podlahovou plochou najviac 50 m^2, pri ktorom doba nájmu oprávnenej fyzickej osobe nepresiahne obdobie šiestich po sebe nasledujúcich rokov.

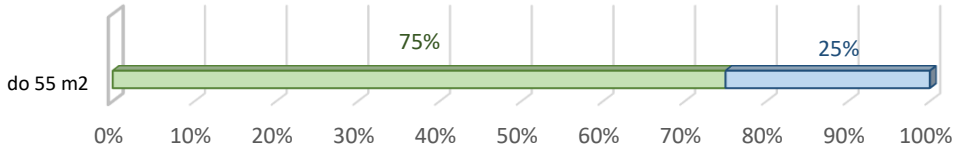
Podiel dotácie na obstaranie nájomných bytov

Na obstaranie nájomného bytu je možné štandardne poskytnúť dotáciu v rozpätí od 35 % do 75% obstarávacích nákladov stavby v závislosti od veľkosti priemernej podlahovej plochy bytov v budove a 80 % obstarávacích nákladov stavby je možné poskytnú na obstaranie bytu získavaného v bytovom dome, ktorý je kultúrnou pamiatkou.

Byty bežného štandardu:



Byty nižšieho štandardu:



Podiel dotácie môže byť

- **znížený** o **5 %**, ak celková podlahová plocha bytov je menej ako 75 % z celkovej plochy budovy na bývanie,
- **zvýšený** o **10 %**, ak sa obstaráva nájomný byt v **najmenej rozvinutom okrese** (v zmysle zákona č. 336/2015 Z. z. o podpore najmenej rozvinutých okresov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
- **zvýšený** o **10 %**, ak sa obstaráva **štartovací byt** a neuplatňuje sa zvýšenie pre obstarávanie nájomného bytu v najmenej rozvinutom okrese,
- **zvýšený** o **5 %**, ak zhotoviteľom nájomného bytu je registrovaný sociálny podnik (podľa § 5 ods. 2 zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Životné minimum osôb žijúcich v byte

Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu. Sumy životného minima sú stanovené podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Výpočet výšky životného minima osôb žijúcich v byte je uvedený v samostatnej prílohe.

Obstarávacie náklady

- **výstavba** nájomného bytu a nájomný byt získaný **stavebnou úpravou** budovy – obstarávacími nákladmi sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „daň“), ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Do obstarávacích nákladov musia byť zahrnuté aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane preukázané zmluvou o dodávke projektových prác,
- **kúpa** nájomného bytu – obstarávacím nákladom je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve vrátane dane, ktorá sa preukazuje kúpnou zmluvou alebo zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, pričom sa predkladajú všetky kúpne zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré súvisia s obstaraním nájomného bytu.

Do obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu nižšieho štandardu je možné zahrnúť aj náklady na **obstaranie nebytového priestoru**, ak tento nebytový priestor je stavebnou súčasťou bytovej budovy, v ktorej sa obstaráva minimálne šesť nájomných bytov nižšieho štandardu a zároveň tento nebytový priestor svojím stavebno-technickým usporiadaním a vybavením zabezpečuje špecifické potreby, ktoré súvisia s prenájmom podporených nájomných bytov, a to najmä poskytovanie sociálnych služieb, služieb ochrany objektu alebo ďalších služieb súvisiacich s poskytovaním bývania.

Do obstarávacích nákladov sa **nezahŕňajú** náklady na inžiniersku činnosť, expertízne posudky, obstaranie pozemkov, obstaranie garáže, obstaranie nebytového priestoru alebo podiel týchto nákladov a ani žiadne ďalšie súvisiace náklady, ktoré určí ministerstvo.

Ak počas platnosti zmluvy o poskytnutí dotácie dôjde k zvýšeniu obstarávacích nákladov pri dodržaní limitu obstarávacích nákladov na m^2 podlahovej plochy bytu, poskytnutá dotácia sa nezvýši.

Ak sa počas platnosti zmluvy o poskytnutí dotácie zvýši obstarávací náklad, podmienka dodržania limitu obstarávacieho nákladu sa považuje za dodržanú, ak výška obstarávacieho nákladu neprevýši výšku ustanovenú ministerstvom účinnú ku dňu podania žiadosti o zvýšenie obstarávacieho nákladu.

Limit výšky obstarávacích nákladov obstarávaného nájomného bytu je uvedený v samostatnej prílohe.

Základné podmienky poskytnutia dotácie

Dotáciu na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť žiadateľovi, ktorý

1) pri podaní žiadosti preukáže, že

- **priemerná podlahová plocha** nájomných bytov pri bežnom štandarde nepresiahne 60 m^2 a pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m^2,
- **maximálna plocha bytu** je 80 m^2 pri bežnom štandarde a 60 m^2 pri byte nižšieho štandardu; podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený pre bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
- obstarávací náklad na 1 m^2 podlahovej plochy nájomného bytu neprevyšuje výšku ustanovenú ministerstvom,
- dotáciu na obstaranie toho istého nájomného bytu je možné poskytnúť iba raz,
- v rodinnom dome sa nachádzajú najmenej **dva** byty,
- od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo kolaudačného osvedčenia neuplynuli viac ako **tri roky** v prípade obstarania nájomného bytu kúpou,
- všetky **technické zariadenia budovy** (rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica a výťah) boli vymenené najviac desať rokov pred podaním žiadosti, alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav v prípade stavebnej úpravy, alebo kúpy bytu získaného prestavbou nebytovej budovy alebo ostatných budov na bývanie (okrem stavebných úprav bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou),
- nájomný byt obstarávaný **kúpou**, ktorý predávajúci získal stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo nebytového priestoru, spĺňa minimálne požiadavky na **energetickú hospodárnosť budov** pre novú budovu,
- stavba, v ktorej sa obstaráva nájomný byt **stavebnými úpravami** budovy alebo tzv. vojenských bytov, spĺňa minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu (okrem stavebných úprav bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou),
- minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove alebo v nebytovej budove, ktorá má zriadený výťah, je navrhnutých **univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií** a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií (platí od 15. januára 2026).

Pri súčasnom obstarávaní bytov bežného aj nižšieho štandardu sa splnenie podmienok (priemerná podlahová plocha bytov, obstarávací náklad na 1 m^2) posudzuje **osobitne** pre nájomné byty bežného štandardu a osobitne pre nájomné byty nižšieho štandardu.

Dotácia sa neposkytne žiadateľovi, ak obstarávaný nájomný byt už bol predmetom zmluvy o poskytnutí dotácie a táto zmluva zanikla odstúpením od zmluvy.

2) v zmluve o poskytnutí dotácie (ďalej len „zmluva“) sa zaviaže, že

- zachová nájomný charakter bytov,
- zriadi **záložné právo** na zabezpečenie vrátenia poskytnutej dotácie a na zachovanie nájomného charakteru obstaraných bytov,
- byt prenajme **oprávnenej fyzickej osobe**,
- z dohodnutého nájomného bude tvoriť **fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy/osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov** na obstaranie nájomného bytu – to platí od 1. januára 2022 aj pre nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010. (Príručka pre tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zákona č. 443/2010 Z. z. vydaná ministerstvom),
- nájomnú zmluvu uzavrie najskôr po **nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo po vydaní kolaudačného osvedčenia** na bytovú budovu,
- za nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru bytov je povinný ministerstvu vrátiť poskytnutú dotáciu a uhradiť odvod vo výške 10 % z poskytnutej dotácie.

Požiadavky na nájomnú zmluvu

- nájomnú zmluvu uzavrie **na dobu určitú**, **najviac na 3 roky**, resp. 10 rokov (ak je nájomcom alebo osobou žijúcou v byte spolu s nájomcom osoba so zdravotným postihnutím),
- pri **štartovacom byte** uzatvorí na dobu určitú a celková dobá nájmu pre oprávnenú fyzickú osobu nepresiahne **6 po sebe nasledujúcich rokov**,
- nájomná zmluva má **písomnú formu** a **obsahuje** najmä začiatok nájmu, dobu nájmu, výšku mesačného nájomného, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, opis stavu bytu a príslušenstva bytu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu, skončenie nájmu, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
- v nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, o čom je nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu,
- nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o **finančnej zábezpeke** (finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu), ktorá nesmie presiahnuť výšku **maximálneho šesťmesačného nájomného** a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy (ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť),
- v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu **iné finančné plnenia**, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu,
- vlastník nájomného bytu obstaraného z dotácie je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, **vstup do nájomných bytov** zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu, pričom táto povinnosť platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov

Obstarávané nájomné byty musia spĺňať požiadavky energetickej hospodárnosti, ktoré sú ustanovené v zákone č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 555/2005 Z. z.) a v technickej norme STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky.

Požadovaná energetická hospodárnosť nových a obnovovaných budov, definovaná hodnotou globálneho ukazovateľa – primárna energia pre budovy, ktorých žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola podaná:

- **od 1.1.2016** – ultranízkoenergetická úroveň, horná hranica **energetickej triedy A1,**
- **od 1.1.2019** pre budovy verejnej správy a **od 1.1.2021** pre všetky budovy – energetická úroveň budov s takmer nulovou potrebou energie, horná hranica energetickej **triedy A0.**

Súčasťou dokladov ku kolaudačnému konaniu stavby musí byť aj **energetický certifikát budovy**. Povinnosť zabezpečiť energetický certifikát vyplýva pre stavebníka z ustanovenia § 5 ods. 2 písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z. pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy. Energetickou certifikáciou sa budova zatrieďuje do energetickej triedy.

Pri žiadosti o dotáciu, ktorej predmetom je obstaranie nájomnej byty výstavbou alebo stavebnými úpravami sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v prvom kroku preukazuje **projektovým energetickým hodnotením** podľa § 4a ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z., ktorého rozsah je zadefinovaný v prílohe č. 1 vyhlášky MDVRR SR č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia alebo kolaudačného osvedčenia sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov potvrdí energetickým certifikátom budovy.

Oprávnené osoby na poskytovanie sociálneho bývania v byte

a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je do **3-násobku životného minima**,

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je do 5-**násobku životného minima**, ak
   - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
   - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
   - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
   - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
   - ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka alebo
   - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe,

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný napr. podľa zákona č. 403/1990 Zb.,

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Obec alebo VÚC ustanoví vo svojom všeobecne záväznom nariadení okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým poskytuje **bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa** vrátane týchto dôvodov. Takýmto fyzickým osobám môže obec alebo VÚC prenajať najviac 20 % z celkového počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve (nájomný byt obstaraný s dotáciou podľa zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010).

Nájomná zmluva sa uzatvára v písomnej forme a nájomca má právo na jej **uzatvorenie opakovane** (okrem fyzickej osoby, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa) za podmienky splnenia požiadavky na výšku príjmu.

Pri opakovanom nájme sa uzatvára nová nájomná zmluva, nie je postačujúci dodatok k pôvodnej nájomnej zmluve.

Pri opakovanom nájme nájomná zmluva môže byť uzatvorená opakovane, ak mesačný príjem posudzovaných fyzických osôb nie je vyšší ako **4-násobok životného minima** (pri osobách podľa písm. a)), príp. ako **5-násobok životného minima** (pri osobách podľa písm. b) a c))**.**

Maximálna výška nájmu je stanovená v zmysle vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Obstaranie technickej vybavenosti

Technická vybavenosť, ktorú je možné obstarať z dotácie, je

- verejný vodovod a vodovodná prípojka,
- verejná kanalizácia vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačná prípojka,
- miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia,
- odstavná plocha vrátane príjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie,
- garážové stojisko určené na odstavenie motorového vozidla, ak ide o priestor, ktorý je určený na užívanie spolu s obstaraným nájomným bytom a nachádza sa v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v samostatnej budove umiestnenej na spoločnom pozemku alebo na pozemku susediacom s pozemkom s bytovým domom alebo polyfunkčným domom.

Dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť na

- **výstavbu** technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomného bytu, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia alebo podpora zo ŠFRB,
- **výstavbu** technickej vybavenosti pre zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady,
- **kúpu** technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomného bytu, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia alebo podpora zo ŠFRB.

Výška dotácie na obstaranie technickej vybavenosti

Obstarávanie technickej vybavenosti	**Výstavba a kúpa technickej vybavenosti k nájomným bytom**		**Výstavba a kúpa technickej vybavenosti pre zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady**
Maximálny podiel dotácie	70 % obstarávacích nákladov		80 % obstarávacích nákladov
DRUH STAVBY	**Maximálna výška dotácie**		
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	650 eur/byt	125 eur/m	95 eur/m
Verejná kanalizácia, kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd	860 eur/byt	160 eur/m	190 eur/m
	14 000 eur/ČOV		
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	870 eur/byt	80 eur/m^2	89 eur/m
Odstavná plocha	390 eur/byt	80 eur/m^2	
	420* eur/byt	85* eur/m^2	
Maximálny podiel dotácie	10 % obstarávacích nákladov		
DRUH STAVBY	**Maximálna výška dotácie**		
Garážové stojisko	600 eur/byt		
	620* eur/byt		

Poznámka:
* ak žiadateľ obstaráva aj infraštruktúru vedenia na podporu elektromobility podľa § 8a zákona č. 555/2005 Z. z.

Obstarávacie náklady

- **výstavba** technickej vybavenosti – obstarávacími nákladmi sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Do obstarávacích nákladov možno zahrnúť aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane, preukázané zmluvou o dodávke projektových prác.
- **kúpa** technickej vybavenosti – obstarávacími nákladmi je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve vrátane dane, ktorá sa preukazuje kúpnou zmluvou alebo zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, pričom sa predkladajú všetky kúpne zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré súvisia s obstaraním technickej vybavenosti.

Do obstarávacích nákladov sa **nezahŕňajú** náklady na inžiniersku činnosť, expertízne posudky, obstaranie pozemkov, obstaranie garáže, obstaranie nebytového priestoru alebo podiel týchto nákladov a ani žiadne ďalšie súvisiace náklady, ktoré určí ministerstvo.

Do obstarávacích nákladov sa **nezahŕňajú** ani náklady na vodovodnú prípojku alebo kanalizačnú prípojku, ak sú tieto náklady zahrnuté v obstarávacích nákladoch na obstaranie nájomných bytov.

Základné podmienky poskytnutia dotácie

Dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť **len jedenkrát** a iba v tom prípade, ak technická vybavenosť súvisí s obstarávaním nájomných bytov alebo so zvýšením sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady.

Dotáciu na výstavbu alebo kúpu technickej vybavenosti, ktorá podmieňuje obstarávanie nájomných bytov, možno poskytnúť iba vtedy, ak bolo rozhodnuté o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov alebo o poskytnutí podpory na obstaranie nájomných bytov zo ŠFRB.

Dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť, len ak na jej obstaranie nebola poskytnutá podpora zo ŠFRB okrem podpory, ktorou žiadateľ zabezpečuje zdroje vo výške rozdielu medzi obstarávacími nákladmi a vypočítanou dotáciou.

K jednému obstarávanému nájomnému bytu možno poskytnúť dotáciu buď na odstavnú plochu alebo na garážové stojisko.

Proces pri poskytovaní dotácie

- Dotáciu možno poskytnúť na základe **žiadosti** v listinnej podobe.
- Žiadosť sa podáva na tlačive, ktorého **vzor** ustanoví ministerstvo opatrením.
- Pri obstarávaní nájomného bytu spolu s prislúchajúcou technickou vybavenosťou sa predloží **spoločná žiadosť** na obstaranie nájomného bytu a prislúchajúcej technickej vybavenosti.
- Prílohou k žiadosti sú **doklady** uvedené v žiadosti, ktoré sa prikladajú v origináli alebo úradne osvedčenej kópii alebo v kópii, ktorej zhodu s originálom vyznačí zamestnanec úradu (zoznam požadovaných príloh je súčasťou vzoru žiadosti).
- Žiadosť sa predkladá **úradu** príslušného podľa miesta stavby **od 15. januára do 31. mája** príslušného roku. Žiadosti na riešenie odstránenia následkov živelnej udalosti možno predkladať v priebehu roka.
- Úrad zaeviduje žiadosť v informačnom systéme a do 15 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti **overí úplnosť jej náležitostí** v poradí podľa doručenia žiadosti.
- Ak žiadosť nespĺňa predpísané náležitosti, úrad vyzve žiadateľa (elektronicky do elektronickej schránky), aby v primeranej lehote najviac však do 10 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy **odstránil nedostatky** žiadosti (nezrovnalosť alebo nejasnosť v žiadosti alebo jej prílohách, pričom za nedostatok sa nepovažujú zrejmé chyby v písaní alebo iné zrejmé nesprávnosti, vysvetlenie nezrovnalosti alebo nejasnosti je spracované v samostatnom dokumente, doplnenie chýbajúcej prílohy žiadosti je možné akceptovať len vtedy, ak skutočnosti preukazované touto prílohou mali právne účinky pred termínom podania žiadosti a vysvetlením alebo doplnením chýbajúcej prílohy nemôže dôjsť k zmene účelu žiadosti).
- Overenie úplnosti náležitostí žiadosti vyznačí na žiadosti zamestnanec úradu uvedením **dátumu doručenia úplnej žiadosti**, odtlačkom úradnej pečiatky a podpisom. Úplnú a overenú žiadosť úrad zašle ministerstvu a to v poradí podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti.
- Ak žiadateľ ani po výzve neodstráni nedostatky v žiadosti alebo žiadosť nie je v súlade s podmienkami zákona, **úrad vráti žiadosť** žiadateľovi.
- Žiadateľ, ktorému bola žiadosť vrátená, môže podať ministerstvu prostredníctvom úradu podnet na preskúmanie postupu úradu v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia vrátenej žiadosti. K podnetu je žiadateľ povinný doložiť žiadosť, ktorá bola predmetom posudzovania úradu. Úrad spolu s podnetom predloží ministerstvu aj svoju spisovú dokumentáciu, ktorá bola súčasťou procesu overovania.
- Ministerstvo doručené žiadosti posúdi a **poskytne dotáciu** v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti , a to do výšky rozpočtu zverejneného na webovom sídle ministerstva.
- Ministerstvo môže vyzvať elektronicky žiadateľa na **odstránenie nedostatkov** žiadosti.
- Ministerstvo môže **rozhodnúť o poskytnutí dotácie** k žiadosti, ktorá je doručená neskôr ako k žiadosti, ku ktorej ministerstvo vyzvalo žiadateľa na odstránenie nedostatkov žiadosti.
- Ministerstvo **neposkytne dotáciu** a vráti žiadosť žiadateľovi, ak žiadosť nespĺňa podmienky ustanovené zákonom alebo sú vyčerpané disponibilné finančné prostriedky na príslušný účel.
- Ministerstvo o žiadosti rozhodne najneskôr **do 31. decembra** príslušného kalendárneho roka.
- Dotáciu poskytuje ministerstvo na základe **zmluvy** uzavretej medzi žiadateľom a ministerstvom.
- Ministerstvo a príslušný úrad vykonáva **kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok** počas platnosti zmluvy.
- Žiadateľ je povinný počas výkonu kontroly poskytnúť kontrolným orgánom potrebnú súčinnosť.

Počas realizácie stavby a v rámci plnenia záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy je nevyhnutné preukázať splnenie požiadaviek:

A) <u>Pri výstavbe, resp. stavebných úpravách nájomného bytu – počas výstavby</u>

- Žiadateľ sa zúčastní na **odovzdaní staveniska** zhotoviteľovi stavby. Doklad o založení **stavebného denníka** predloží žiadateľ úradu do 10 pracovných dní od začatia stavby, resp. od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- Povinnosťou žiadateľa je **kontrola súladu prác a dodávok** vykonaných na stavbe s prácami a dodávkami fakturovanými zhotoviteľom. Faktúry zhotoviteľa potvrdené odborným technickým dozorom stavby a aj podpisom žiadateľa predkladá žiadateľ najneskôr **21 dní pred lehotou ich splatnosti** na úhradu úradu.
- Žiadateľ priebežne kontroluje kvalitu vykonávaných prác na stavbe a dodržiavanie v zmluve dohodnutých lehôt výstavby. V prípade potreby žiadateľ zvoláva kontrolné dni stavby pre riešenie vzniknutých problémov, na ktoré prizýva pracovníka úradu a zástupcu ministerstva.
- Žiadateľ pri realizácii zabezpečí na stavbe **dohľad odborným technickým dozorom**, ktorým je fyzická osoba oprávnená vykonávať funkciu stavebného dozoru podľa osobitného predpisu, pričom ide o fyzickú osobu, ktorá nemá zmluvný vzťah, pracovný vzťah alebo iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby. Z uvedeného dôvodu žiadateľ poverí príslušného pracovníka výkonom tejto činnosti (ak má oprávnenie vykonávať funkciu stavebného dozoru), alebo uzavrie zmluvu/dohodu o vykonaní práce s osobou oprávnenou na túto činnosť. Výkon odborného technického dozoru v žiadnom prípade nesmie vykonávať osoba, ktorá má zmluvný vzťah, pracovný vzťah alebo iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby.
- V prípade, ak na stavbe prichádza k **zmene materiálov, resp. technických riešení oproti projektu**, musia byť všetky takéto zmeny odsúhlasené všetkými účastníkmi investičného procesu (žiadateľ – stavebník, zhotoviteľ a projektant). Zmeny musia byť odsúhlasené zodpovedným pracovníkom úradu alebo ministerstva, v závislosti od povahy zmeny (pozri zmluvu o poskytnutí dotácie).
- Žiadateľ je povinný umožniť zamestnancom úradu a ministerstva **prístup na stavbu** a pozývať ich na kontrolné dni stavby.
- Dôležitou činnosťou žiadateľa je účasť na **kolaudačnom konaní**, pri ktorom spoločne s odborným technickým dozorom stavby spíše zistené zjavné nedostatky a nedorobky na stavbe, ktoré však neprekážajú užívaniu stavby, a dohodne so zhotoviteľom spôsob a termín ich odstránenia.

B) <u>Záväzky vyplývajúce zo zmluvy o poskytnutí dotácie (čerpanie dotácie)</u>

<table>
<tr><th>Pri výstavbe, resp. stavebných úpravách nájomného bytu</th><th>Pri kúpe nájomného bytu</th><th>Pri kúpe nájomného bytu na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve</th></tr>
<tr><td colspan="3">Žiadateľ na financovanie obstarania nájomných bytov uhradí časť obstarávacích nákladov stavby z vlastných zdrojov, až potom ministerstvo umožní čerpať dotáciu.</td></tr>
<tr><td>Žiadateľ v lehote do 10 pracovných dní odo dňa účinnosti zmluvy, resp. začatia stavby predloží úradu fotokópiu prvej strany stavebného denníka.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Žiadateľ je povinný informovať ministerstvo o všetkých skutočnostiach a zmenách týkajúcich sa zmluvy o zhotovení stavby, ktorú žiadateľ uzatvoril so zhotoviteľom stavby. Žiadateľ nedohodne so zhotoviteľom stavby žiadne zmeny projektového riešenia bez predchádzajúceho odsúhlasenia ministerstvom alebo úradom.</td><td>Žiadateľ je povinný informovať ministerstvo o všetkých skutočnostiach a zmenách týkajúcich sa kúpnej zmluvy, ktorú žiadateľ uzatvoril s predávajúcim.</td><td>Žiadateľ je povinný informovať ministerstvo o všetkých skutočnostiach a zmenách týkajúcich sa budúcej kúpnej zmluvy, ktorú žiadateľ uzatvoril s predávajúcim. Žiadateľ nedohodne s predávajúcim žiadne zmeny projektového riešenia bez predchádzajúceho odsúhlasenia ministerstvom alebo úradom. Žiadateľ k zmluve o budúcej kúpnej zmluve predloženej k žiadosti neuzavrie dodatok, ktorým by došlo k zmene predmetu a kúpnej ceny.</td></tr>
<tr><td>V lehote do 3 mesiacov od termínu kolaudácie dohodnutom v zmluve žiadateľ predloží ministerstvu právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo kolaudačné osvedčenie.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Po predložení kolaudačného rozhodnutia alebo kolaudačného osvedčenia ministerstvu v zmluvne dohodnutom termíne bude uvoľnená zadržaná suma vo výške 5 % obstarávacích nákladov stavby. Zadržaná suma bude uvoľnená až po vykonaní administratívnej finančnej kontroly podľa zmluvne dohodnutých podmienok.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Pracovníci úradu vykonajú fyzickú kontrolu stavby a overia súlad kupovanej stavby s projektovou dokumentáciou predloženou k žiadosti.</td><td>Žiadateľ predloží platnú a účinnú kúpnu zmluvu najneskôr do 31. decembra v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku uzavretia zmluvy. Súčasťou tejto kúpnej zmluvy musí byť aj právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo kolaudačné osvedčenie podporených stavieb.</td></tr>
<tr><td>Žiadateľ predloží číslo energetického certifikátu budovy vrátane správy k energetickému certifikátu.</td><td></td><td>Žiadateľ predloží číslo energetického certifikátu budovy vrátane správy k energetickému certifikátu.</td></tr>
<tr><td>Dotáciu poskytne ministerstvo prostredníctvom úradu formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej zhotoviteľom stavby pre žiadateľa za vykonané stavebné práce a realizované dodávky.</td><td colspan="2">Dotáciu poskytne ministerstvo prostredníctvom úradu formou bezhotovostnej úhrady faktúry vystavenej predávajúcim pre žiadateľa za predaj po vykonaní administratívnej finančnej kontroly podľa zmluvne dohodnutých podmienok.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Na stavbu/resp. nájomné byty zriadi žiadateľ záložné právo v prospech ministerstva na zabezpečenie vrátenia poskytnutej dotácie a na zachovanie nájomného charakteru bytov a podpísaný návrh záložnej zmluvy predloží ministerstvu najneskôr do 60 dní od ukončenia financovania stavby ministerstvom. Návrh na vklad záložného práva v prospech ministerstva doručí príslušnému úradu, katastrálnemu odboru, najneskôr do 30 dní od uzatvorenia záložnej zmluvy.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Žiadateľ ustanoví v internom akte riadenia podmienky upravujúce nájom podporených bytov a tento interný akt riadenia predloží ministerstvu v lehote do troch mesiacov od ukončenia financovania stavby, ak tento doklad nebol súčasťou žiadosti o poskytnutie dotácie.</td></tr>
</table>

Rady a odporúčania

Na základe dlhoročnej skúsenosti s realizáciou Programu rozvoja bývania, ako aj na základe zistení z vykonaných kontrol na stavbách nájomných bytov podporených z verejných zdrojov, vykonaných či už Najvyšším kontrolným úradom SR alebo ministerstvom, ministerstvo upozorňuje žiadateľov na najčastejšie chyby a nedostatky žiadostí a procesov súvisiacich s poskytnutím dotácie:

- odporúčame dôsledne **skontrolovať** a **odstrániť nesúlad medzi jednotlivými údajmi v žiadosti**, resp. zverejnenými dokumentmi,
- vyvarovať sa nedostatkov v uznesení obecného zastupiteľstva alebo vo výpise z uznesenia obecného zastupiteľstva – najmä zabezpečiť jednoznačné zadefinovanie schválenia účelu dotácie, investičného zámeru obce, návrhu kúpnej zmluvy, predloženia žiadosti, spôsobu financovania, objemu vlastných prostriedkov vo výške rozdielu medzi obstarávacími nákladmi a vypočítanou dotáciou a plnenia podmienok poskytnutia dotácie – prenajatie nájomného bytu oprávnenej fyzickej osobe, zachovanie nájomného charakteru a zriadenie záložného práva,
- v **kúpnej zmluve** – **dostatočne a jednoznačne definovať stavbu** ako predmet prevodu, **dobre zadefinovať kúpnu cenu** (cena definovaná len ako súčin podlahovej plochy a nákladu na m^2 nie je dostatočne určená, kúpnu cenu stanoviť rovnako v rôznych ustanoveniach zmluvy, súčet kúpnej ceny za jednotlivé byty musí byť totožný s celkovou kúpnou cenou za bytový dom a pod.), definovať záväzok predávajúceho odovzdať predmet prevodu a záväzok kupujúceho prevziať predmet prevodu a zaplatiť kúpnu cenu,
- vyvarovať sa **nedostatkov zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy** – **jednoznačne a jasne definovať záväzok zmluvných strán** uzatvoriť zmluvu a uzatvoriť dohodu o podstatných náležitostiach tejto zmluvy, ako sú predmet prevodu, kúpna cena, záväzok predávajúceho odovzdať predmet prevodu a záväzok kupujúceho prevziať predmet prevodu a zaplatiť kúpnu cenu,
- v **zmluve o prevode vlastníctva bytu** (§ 5 zákona č. 182/1993 Z. z.) – uviesť úplný popis bytu, veľkosť spoluvlastníckeho podielu prislúchajúceho k bytu, kúpnu cenu bytu, popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k priľahlému pozemku,
- zabezpečiť **súlad údajov o predmete kúpy a o kúpnej cene v rôznych častiach zmluvy**,
- vzájomne **overiť súlad údajov v žiadosti s ostatnými prílohami** žiadosti a odstrániť rozdiely medzi údajmi v liste vlastníctva a predmete zmluvy, v stavebnom, resp. kolaudačnom rozhodnutí alebo kolaudačnom osvedčení a predmete žiadosti, medzi kúpnou cenou a cenou schválenou v uznesení, medzi výškou vlastných zdrojov uvedenou v zmluve a schválenou v uznesení,
- vyvarovať sa **chybného výpočtu podlahovej plochy bytov**, ktorá vedie k nedodržaniu limitu obstarávacích nákladov (chyby – započítanie plochy dverných ústupkov, nezapočítanie plochy výklenkov),
- odstrániť **nesúlad medzi technickou správou a projektovou dokumentáciou**, resp. energetickým certifikátom,
- **dodržať podmienky stanovené technickou normou** (minimálna plocha obytných miestností je 8 m^2, byt s jednou obytnou miestnosťou má najmenej 16 m^2, tepelnotechnické parametre, parametre hlučnosti a pod.),
- **v stavebnom povolení a kolaudačnom rozhodnutí alebo kolaudačnom osvedčení** skontrolovať korektnosť uvedených údajov týkajúcich sa stavebných objektov, pozemkov,
- v prípade obstarávania nájomných bytov zmenou účelu nebytovej budovy na bytovú budovu (napr. nevyužitej materskej školy, a to aj formou nadstavby alebo prístavby) je potrebné upozorniť projektanta, že priemerná podlahová plocha bytov sa vypočíta spoločne zo všetkých bytov, bez ohľadu na to, či budú získané prestavbou alebo nadstavbou, resp. prístavbou, pričom rozpočtové náklady takejto stavby musia byť rozdelené na náklady prestavby a na náklady nadstavby, resp. prístavby, a obidva druhy nákladov musia spĺňať podmienku dodržania limitu priemerného obstarávacieho nákladu na 1 m^2 podlahovej plochy bytu vypočítaného z nákladov jednotlivých typov získania bytu a priemernej podlahovej plochy bytov v bytovej budove a táto skutočnosť musí byť rozlíšená aj v rozpočte,
- **náklady za projektové práce** musí žiadateľovi **vyfakturovať projektant**, nezahrnúť ich do zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby, pričom náklady sú súčasťou obstarávacích nákladov stavby a sú hradené z poskytnutej podpory,
- v prípade obstarania nájomných bytov kúpou už dokončených bytov, resp. bytového domu, treba splniť podmienky **dodržania limitu priemernej podlahovej plochy** a tiež limitu priemerného obstarávacieho nákladu na 1 m^2 podlahovej plochy bytu a zároveň musí ísť o byty v dome, pre ktorý už bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo kolaudačné osvedčenie,
- odporúčame pri obstarávaní nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti postupovať v súlade so **zákonom o verejnom obstarávaní**,
- zabezpečiť vyhovujúci technický stav bytovej budovy,
- vyhotoviť **riadne nájomné zmluvy**,
- preverovať **príjmy nájomníkov**,
- definovať a dodržať **podmienky dohody o finančnej zábezpeke**,
- žiadateľ by mal spravovať **zoznam žiadateľov** o nájomné byty a **archivovať dokumenty** súvisiace s prideľovaním bytov a preukazovaním podmienok žiadateľmi.

Kontakt

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky
Námestie slobody č. 6
810 05 Bratislava
Slovenská republika

Úradné hodiny v podateľni:
Pondelok – piatok:
8.00 – 15.30 hod.

Táto brožúra má len informatívny charakter. Informácie v nej uvedené môžu byť aktualizované a zmenené v súvislosti so zmenou príslušnej legislatívy. Na poznanie všetkých aktuálnych podmienok poskytnutia dotácie je potrebné oboznámiť sa s aktuálne platným zákonom a súvisiacimi predpismi.
Aktuálne informácie sú dostupné na: **www.mindop.sk** – Bytová politika a mestský rozvoj – Bytová politika.