

Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania

Legislatíva

Zákon

Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 150/2013 Z. z.“)

Vykonávací predpis

Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. o **podrobnostiach o výške poskytovanej podpory** zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov

Všeobecné podmienky poskytnutia úveru

Úver možno poskytnúť, ak žiadateľ

- preukáže schopnosť platiť splátky istiny úveru a úroky z úveru v dohodnutej výške a v dohodnutých lehotách,
- preukáže schopnosť zabezpečiť záväzky vyplývajúce z úveru,
- nie je v likvidácii, v nútenej správe, v konkurze, v reštrukturalizácii alebo proti ktorému nie je vedené konkurzné konanie alebo nebol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
- nemá evidované nedoplatky na poisťovníu na sociálne poistenie,
- zdravotná poisťovňa neeviduje voči žiadateľovi pohľadávky po splatnosti,
- nemá evidované nedoplatky voči daňovému a colnému úradu,
- má vysporiadané iné finančné vzťahy so štátnym rozpočtom,
- plní záväzky voči ŠFRB a iným veriteľom,
- nie je v exekučnom konaní a
- spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z.

Podporu, ktorá je štátnou pomocou, možno poskytnúť len v súlade s osobitnými predpismi v oblasti štátnej pomoci.

Termín dokončenia stavby môže byť najneskôr 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu v banke zriadeného ŠFRB pre žiadateľa.

Úver na obstaranie toho istého internátu je možné poskytnúť iba raz. Poskytnutie úveru je viazané na splnenie zákonom stanovených podmienok. Na poskytnutie úveru nie je právny nárok.

Podporu na obstaranie internátu možno poskytnúť aj ak žiadateľ uzavrel so zhotoviteľom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu uzavrie najneskôr do konca decembra v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku uzavretia zmluvy o poskytnutí úveru (technická vybavenosť, pozemok).

ŠFRB môže v období od nadobudnutia účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory do ukončenia čerpania poskytnutej podpory zvýšiť poskytnutú podporu pri dodržaní podmienok ustanovených zákonom č. 150/2013 Z. z., ak o to žiadateľ požiada. Zvýšenie poskytnutej podpory sa nepovažuje za poskytnutie ďalšej podpory na ten istý účel. Zvýšenie podpory nemá vplyv na výšku úrokovej sadzby, ktorá bola určená.

Žiadateľom o poskytnutie úveru môže byť

- samosprávny kraj (VÚC),
- iná právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky - verejná vysoká škola.

OBSTARANIE INTERNÁTU

Internát je možné obstaráť

- **výstavbou** internátu, prístavbou alebo nadstavbou internátu alebo
- **stavebnou úpravou** bytového domu alebo nebytovej budovy, ktorou vznikne internát,
- **kúpou** internátu.

Internátom je ostatná bytová budova určená na ubytovanie žiakov stredných škôl a študentov vysokých škôl.

Obstarávať možno internát, ktorý spĺňa podmienky ustanovené vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov (požiadavky plochu, na vybavenie spoločných priestorov).

Príslušenstvom izby v internáte sa rozumie najmä zádverie, priestor vybavený zariadením na osobnú hygienu, balkón alebo lodžia.

Spoločným priestorom internátu sa rozumie najmä spoločenská miestnosť, kuchyňa alebo kuchynský kút, študovňa, knižnica, sklad, priestor vybavený zariadením na osobnú hygienu, telocvičňa, miestnosť pre zamestnancov internátu, chodba, a, schodisko.

Spoločným zariadením internátu sa rozumejú najmä výťahy, pracovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telekomunikačné a plynové prípojky.

Výška úveru na obstaranie internátu

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
obstaranie internátu	1 750 eur/m ² PP izieb, príslušenstva izieb, spoločných priestorov internátu	100 %	1 %	40 rokov

Obstarávacím nákladom výstavby internátu (výstavba, stavebná úprava) sú všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby. Do obstarávacích nákladov je možné započítať cenu projektovej dokumentácie.

Obstarávacie náklady kúpy internátu je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Cena pozemku sa do obstarávacích nákladov kúpy internátu nezapočíta.

Obstarávacím nákladom sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

OBNOVA INTERNÁTU

Obnovu internátu možno realizovať

- stavebnými úpravami existujúceho internátu, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní (ďalej len „**zateplenie internátu**“),
- modernizáciou alebo rekonštrukciou izieb, príslušenstva izieb a spoločných priestorov internátu (ďalej len „**modernizácia internátu**“).

Výška úveru na obnovu internátu

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
zateplenie internátu	265 eur/m ² PP izieb, príslušenstva izieb, spoločných priestorov internátu	100 %	1 %	25 rokov
modernizácia internátu	1 350 eur/m ² PP izieb, príslušenstva izieb, spoločných priestorov internátu			

Obstarávacím nákladom obnovy internátu je cena zhotovenia stavby. Do obstarávacích nákladov je možné započítať cenu projektovej dokumentácie, cenu projektového energetického

hodnotenia internátu, cenu za realizáciu vodozádržných opatrení a vybudovanie vonkajších tieniacich prvkov.

Základné podmienky poskytnutia úveru

Úver na obstaranie a obnovu internátu možno poskytnúť len vtedy, ak

- počet izieb v internáte je najmenej 20,
- najmenej v 80 % izieb v obstarávanom alebo obnovovanom internáte bude žiadateľ poskytovať ubytovanie žiakom stredných škôl alebo študentom vysokých škôl,
- sa žiadateľ v zmluve zaviazal, že
 - zriadi záložné právo na internát obstaraný podľa zákona č. 150/2013 Z. z. na zabezpečenie **povinnosti** poskytovať ubytovanie počas lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa zákona č. 150/2013 Z. z., **najmenej 30 rokov** odo dňa jeho obstarania,
 - zriadi záložné právo na internát obstaraný podľa zákona č. 150/2013 Z. z. v prospech ŠFRB na zabezpečenie pohľadávok ŠFRB vyplývajúcich z úveru,
- všetky **technické zariadenia budovy** (rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica, slaboprúdové rozvody a výťah) boli vymenené najviac 10 rokov pred podaním žiadosti alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav v prípade stavebnej úpravy alebo kúpy internátu,

Podporu na zateplenie a modernizáciu internátu (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla, vybudovanie bezbariérového prístupu, realizácia OZE a iná modernizácia) možno poskytnúť na zákonom ustanovený rozsah obnovy súčasne alebo postupne na jednej budove. Na stavebné práce realizované pri obnove internátu, na ktoré sa už poskytla podpora podľa zákona č. 150/2013 Z. z., nie je možné poskytnúť podporu opakovane.

OBSTARANIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

Úver možno poskytnúť na obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie internátu, na obstaranie ktorého bol poskytnutý úver zo ŠFRB

- výstavbou technickej vybavenosti,
- kúpou technickej vybavenosti.

Technická vybavenosť, ktorú je možné obstaráť prostredníctvom úveru, je:

Spracované na podmienky právnych predpisov účinných od 1. januára 2026

- verejný vodovod a vodovodná prípojka,
- verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka vrátane čistiareň odpadových vôd,
- miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia,
- odstavná plocha vybudovaná pri obstarávanom internáte vrátane prístupu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie.

Výška úveru na obstaranie technickej vybavenosti

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota splatnosti
Obstaranie technickej vybavenosti, z toho	12 000 eur/obytnú miestnosť	100 %	Obec - 1 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 1 %,	40 rokov
verejný vodovod a vodovodná prípojka	1 500 eur/ obytnú miestnosť			
verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka	2 000 eur/ obytnú miestnosť			
čistiareň odpadových vôd	22 000 eur/čistiareň			
miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	2 200 eur/ obytnú miestnosť			
odstavná plocha	2 200 eur/ obytnú miestnosť			

Obstarávacím nákladom obstarania technickej vybavenosti (výstavby) sú všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby. Do obstarávacích nákladov je možné započítať cenu projektovú dokumentáciu.

Obstarávacím nákladom kúpy technickej vybavenosti je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Obstarávacím nákladom sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Cena pozemku sa do obstarávacích nákladov obstarania technickej vybavenosti nezapočíta.

Do obstarávacích nákladov obstarania technickej vybavenosti sa nezapočítajú ani náklady na vodovodnú prípojku alebo kanalizačnú prípojku, ak sú tieto náklady zahrnuté v obstarávacích nákladoch obstarania internátu.

Základné podmienky poskytnutia úveru

Úver na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť, ak

- bolo rozhodnuté o poskytnutí úveru zo ŠFRB na obstaranie internátu,
- súvisí s obstaraním internátu; tento úver možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie internátu podmieňuje aj obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie internátu je aj žiadosť o podporu na obstaranie technickej vybavenosti.

Splnenie tejto povinnosti sa nevyžaduje (žadateľ nežiada o poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti), ak žiadateľ vyhlási, že obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti zabezpečí bez úveru podľa zákona č. 150/2013 Z. z.

KÚPA POZEMKU

Úver možno poskytnúť na kúpu pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie internátu, na obstaranie ktorého bol poskytnutý úver zo ŠFRB. Kúpou pozemku sa rozumie aj vyplatenie už poskytnutého úveru na kúpu tohto pozemku

Výška úveru na kúpu pozemku

Účel	Max. výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota splatnosti
Kúpa pozemku	17 000 eur/izbu v Bratislave + mestské časti	100 %	Obec - 1 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 1 %,	40 rokov
	15 000 eur/izbu v krajskom meste + priľahlá obec			
	12 000 eur/izbu ostatné obce			

Obstarávací náklad kúpy pozemku je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Obstarávacím nákladom sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Základné podmienky poskytnutia úveru

Úver na kúpu pozemku možno poskytnúť, ak

- bolo rozhodnuté o poskytnutí úveru zo ŠFRB na obstaranie internátu,
- súvisí s obstaraním internátu; úver na kúpu pozemku k jednej stavbe možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie internátu podmieňuje aj kúpa pozemku, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie internátu je aj žiadosť o podporu na kúpu pozemku. Splnenie tejto povinnosti sa nevyžaduje (žadateľ nežiada o poskytnutie podpory na kúpu pozemku), ak žiadateľ vyhlási, že kúpu pozemku zabezpečí bez úveru podľa zákona č. 150/2013 Z. z.

Postup pri poskytovaní úveru

- Žiadateľ predkladá ŠFRB žiadosť o poskytnutie úveru
 - v listinnej podobe prostredníctvom okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby alebo
 - elektronickej podobe vyplnením formulára žiadosti zverejneného na webovom sídle ŠFRB, ku ktorému môže pripojiť elektronické prílohy. Pre zaevidovanie elektronickej žiadosti musí žiadateľ formulár žiadosti autorizovať kvalifikovaným elektronickým podpisom alebo kvalifikovanou elektronickou pečaťou. Listinné prílohy k elektronickej žiadosti je žiadateľ povinný doručiť do 5 pracovných dní odo dňa odoslania formulára žiadosti spolu s dokumentom obsahujúcim identifikátor vygenerovaný po odoslaní formulára žiadosti okresnému úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby. Dňom predloženia žiadosti je deň doručenia listinných príloh žiadosti.
- Žiadosť sa podáva v termíne od 15. januára do 31. augusta príslušného kalendárneho roka.
- Tlačivo žiadosti úveru alebo elektronický formulár žiadosti a zoznam príloh sú uverejnené na webovom sídle ŠFRB (www.sfrb.gov.sk).
- Okresný úrad v sídle kraja bezprostredne po doručení žiadosti zaeviduje žiadosť na webovom sídle ŠFRB a overí úplnosť náležitostí žiadosti v poradí podľa doručenia žiadosti do 15 pracovných dní odo dňa jej doručenia. Ak sú v žiadosti nedostatky, okresný úrad vyzve žiadateľa, aby v lehote do 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy doplnil žiadosť.
- Úplnú a overenú žiadosť okresný úrad v sídle kraja bezodkladne zašle ŠFRB prostredníctvom informačného systému ŠFRB v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti a súčasne zašle ŠFRB
 - overenú listinnú podobu úplnej listinnej žiadosti alebo
 - listinné prílohy úplnej elektronickej žiadosti.
- Žiadosť, v ktorej žiadateľ ani po výzve v lehote do 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy neodstránil nedostatky alebo žiadosť, ktorá nie je v súlade s týmto zákonom, okresný úrad v sídle kraja bezodkladne vráti žiadateľovi. Formulár žiadosti a elektronické prílohy žiadosti sa žiadateľovi nezasielajú späť.
- Žiadateľ, ktorému okresný úrad v sídle kraja vrátil žiadosť, môže podať podnet na preskúmanie postupu okresného úradu v sídle kraja. Podnet predkladá ŠFRB prostredníctvom okresného úradu v sídle kraja v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia vrátenej žiadosti. K podnetu je žiadateľ povinný doložiť listinnú žiadosť alebo listinné prílohy žiadosti, ktoré boli predmetom overovania okresným úradom v sídle kraja. Okresný úrad v sídle kraja spolu s podnetom predloží ŠFRB aj svoju spisovú dokumentáciu, ktorá bola súčasťou procesu overovania.
- ŠFRB preskúma v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia podnetu postup okresného úradu v sídle kraja a v prípade zistenia nesprávneho postupu zaradí žiadosť do poradia žiadostí. Ak ŠFRB nezistí nesprávny postup okresného úradu v sídle kraja, podnet zamietne a vráti listinnú žiadosť a listinné prílohy žiadateľovi.
- ŠFRB vedie evidenciu žiadostí podľa účelu v poradí podľa prideleného poradového čísla, ktoré vygeneruje informačný systém ŠFRB po vyznačení overenia úplnosti náležitostí žiadosti okresným úradom v sídle kraja.
- Ak má ŠFRB v rozpočte príslušného kalendárneho roku disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory, v lehote do 45 pracovných dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti a bezprostredne po jej posúdení zašle žiadateľovi záväzné rozhodnutie o výške podpory, výške úrokovej sadzby a lehote splatnosti.
- Ak v lehote do 45 pracovných dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti ŠFRB nemá v rozpočte príslušného kalendárneho roka disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory, o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.
- Ak je pre rozhodnutie o poskytnutí podpory nevyhnutné odstrániť nedostatky v žiadosti, ŠFRB písomne vyzve žiadateľa, aby v primeranej lehote odstránil nedostatky v žiadosti. ŠFRB rozhodne o poskytnutí podpory bezprostredne po odstránení nedostatkov v žiadosti.
- Rozhodnutie ŠFRB o poskytnutí podpory k žiadosti doručenej neskôr ako žiadosť, ku ktorej ŠFRB vyzval žiadateľa na odstránenie nedostatkov v žiadosti, sa nepovažuje za porušenie poradia žiadostí.
- ŠFRB rozhodne o neposkytnutí úveru a vráti žiadosť bezodkladne žiadateľovi, ak žiadosť nespĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z. alebo sú vyčerpané disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory.
- Žiadateľ, ktorému nebol poskytnutý úver pre nesplnenie podmienok ustanovených zákonom č. 150/2013 Z. z., môže podať podnet na preskúmanie rozhodnutia ŠFRB. Podnet predkladá Ministerstvu dopravy SR prostredníctvom ŠFRB v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia vrátenej žiadosti. K podnetu je žiadateľ povinný doložiť listinnú žiadosť alebo listinné prílohy, ktoré boli predmetom posudzovania ŠFRB. ŠFRB spolu s podnetom predloží ministerstvu úplnú žiadosť, ktorá bola predmetom posudzovania a svoju spisovú dokumentáciu, ktorá bola súčasťou procesu posudzovania.
- Ministerstvo preskúma v lehote 20 pracovných dní odo dňa doručenia podnetu postup ŠFRB a v prípade zistenia nesprávneho postupu vráti žiadosť ŠFRB. ŠFRB zaradí žiadosť do poradia žiadostí podľa prideleného poradového čísla. Ak ministerstvo nezistí správny postup ŠFRB, podnet zamietne a vráti listinnú žiadosť a listinné prílohy žiadateľovi.
- ŠFRB v lehote do 20 pracovných dní odo dňa vydania rozhodnutia o výške podpory, výške úrokovej sadzby a lehote splatnosti zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory.
- Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť so ŠFRB zmluvu alebo neuzavrie zmluvu najneskôr do 3 kalendárnych mesiacov odo dňa doručenia návrhu zmluvy žiadateľovi, rozhodnutie o výške podpory, výške úrokovej sadzby a lehote splatnosti zaniká a listinnú žiadosť a listinnú prílohy ŠFRB vráti žiadateľovi.

Kontakt

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky

Námestie slobody č. 6
810 05 Bratislava
Slovenská republika

Štátny fond rozvoja bývania

Lamačská cesta 8
833 04 Bratislava 37
Slovenská republika

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 čerpania úveru 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 – Legislatíva a www.sfrb.gov.sk.