

Štátny fond rozvoja bývania

NÁVRH ZÁVEREČNÉHO ÚČTU

Predkladá:

Ing. Milan Lipka

generálny riaditeľ

OBSAH:

1. Vlastný materiál
2. Tabuľková časť

Bratislava, marec 2026

1. SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA

ÚVOD

ŠFRB, zriadený zákonom č. 124/1996 Z. z. o ŠFRB s účinnosťou od 1. 5. 1996, je právnickou osobou so sídlom v Bratislave. Novelou zákona o ŠFRB č. 302/2012 Z. z. sa od 15.10.2012 stal fond finančnou inštitúciou slúžiacou na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva.

Činnosť ŠFRB sa vykonávala v roku 2025 v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a vyhláškou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a obsahu žiadosti (ďalej len „vyhláška č. 284/2013 Z. z.“). Bola zameraná na poskytovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu na Slovensku.

1.1. SÚHRNNÁ CHARAKTERISTIKA A ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV ROZPOČTOVÉHO HOSPODÁRENIA

V roku 2025 bola činnosť ŠFRB v rozhodujúcej miere zameraná na:

- posudzovanie žiadostí podľa účelov podpory v zmysle § 6 zákona o ŠFRB a spracovanie rozhodnutí o poskytnutí, resp. zamietnutí podpory,
- prípravu zmluvnej dokumentácie, sledovanie plnenia zmluvných podmienok a zabezpečenie správy úverov počas celého ich životného cyklu,
- sledovanie a vymáhanie splátok v omeškaní, ako aj vymáhanie poskytnutých úverov od dlžníkov, ktorí svoje záväzky voči ŠFRB neplnili, napr. nesplácali úver, príp. závažne porušili zmluvné podmienky,
- vykonávanie kontrol dodržiavania zmluvných podmienok u dlžníkov v súlade s § 17 ods. 2 zákona o ŠFRB.

Ďalšími významnými činnosťami ŠFRB v roku 2025 boli najmä:

- iniciatíva Program Slovensko (pomoc pri obnove v rámci politiky dekarbonizácie a znižovania energetickej náročnosti) ako nový zdroj k existujúcemu programovému obdobiu 2021-2027, prostredníctvom ktorého je možné financovať oprávnené aktivity na zvýšenie energetickej efektívnosti existujúcich bytových domov,
- vypracovanie podkladov a spolupráca s MD SR pri príprave návrhu novely zákona o ŠFRB a vyhlášky č. 284/2013 Z. z.,
- organizácia hromadných online seminárov a pre zástupcov verejného sektora a individuálnych stretnutí so zástupcami verejného sektora s cieľom podporiť výstavbu nájomných bytov a zariadení sociálnych služieb,

- stretnutia zástupcov ŠFRB so zástupcami súkromného sektora s cieľom motivovať súkromný sektor k výstavbe nájomných bytov.

Zásadné zmeny v legislatíve prijaté v roku 2025

Dňom 1. 1. 2025 nadobudli účinnosť niektoré ustanovenia zákona č. 317/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Predmetnou novelou zákona o ŠFRB došlo k zmene miesta predkladania žiadostí o podporu v prípade podpory poskytovanej na účel obstarania bytu podľa § 6 ods. 1 písm. a) a c) zákona o ŠFRB. Namiesto všetkých obcí v sídle okresu, mestských častí v Košiciach a Bratislave a mesta Moldava nad Bodvou sa po novele žiadosti predkladajú už len vo vybraných obciach resp. mestských častiach uvedených v novelizovanej prílohe č.3. S výnimkou mesta Komárno každé miesto na predkladanie žiadostí o poskytnutie podpory zastrešuje viac územných obvodov (obcí, mestských častí). Touto novelou bola tiež spresnená požiadavka umiestnenia priestoru na osobnú hygienu a kuchynského kúta v prípadoch, ak ubytovacia bunka v ubytovacom dome sa skladá z dvoch obytných miestností, a to z dôvodu, aby k príslušenstvu ubytovacej bunky a priestoru určenému na prípravu jedla mali prístup všetky osoby žijúce v ubytovacej bunke pri zachovaní ich súkromia v samotných obytných miestnostiach.

Dňom 01.04.2025 nadobudol účinnosť zákon č.26/2025 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom, ktorý v Článku LXII. novelizoval zákon o ŠFRB z hľadiska terminológie zavedenej novým stavebným zákonom. Pri pojmoch bytový dom a rodinný dom bol zavedený odkaz na príslušné ustanovenia zákona č.443/2010 Z.z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, naopak pri pojme obytná miestnosť bol vypustený odkaz na zrušený Stavebný zákon a viaceré odkazy na zrušený Stavebný zákon boli nahradené odkazmi na nový zákon č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).

V roku 2025 sme pokračovali v nastavených prioritách zameraných na napredovanie výstavby nájomných bytov, ubytovacích domov a zariadení sociálnych služieb v spolupráci s MD SR a ZMOS, ktorých výsledkom bolo zefektívnenie legislatívnych podmienok a interných procesov.

1.2. PRÍJMY ŠFRB

Tabuľka č.1 Príjmy ŠFRB (v eur)

Rozpočtová kategória	Názov kategórie	Schválený rozpočet k 01.01.2025	Upravený rozpočet k 31.12. 2025	Skutočnosť za rok 2025	Percentá k upravenému rozpočtu
220	Administratívne poplatky a iné poplatky	100 000	100 000	57 181	57,18
230	Kapitálové príjmy	0	0	0	0
240	Úroky z úverov a vkladov spolu	18 500 000	18 500 000	19 802 277	107,04
290	Iné nedaňové príjmy spolu		215	1 272	591,63
200	Nedaňové príjmy spolu	18 600 000	18 600 215	19 860 729	106,78
310	Tuzemské bežné granty a transfery	0	127 758 170	127 758 170	100,00
300	Granty a transfery	0	127 758 170	127 758 170	100,00
	Nedaňové príjmy a transfery spolu	18 600 000	146 358 385	147 618 900	100,86

V roku 2025 vykazuje ŠFRB v kategórii 200 a 300 plnenie príjmov vo výške 100,86 %. Prekročenie je spôsobené vyšším inkasom úrokov z úverov vplyvom celkového vyššieho objemu poskytnutých úverov.

1.3. VÝDAVKY ŠFRB

1.3.1. VÝDAVKY ŠFRB PODĽA EKONOMICKEJ KLASIFIKÁCIE

Tabuľka č.2 Výdavky ŠFRB podľa ekonomickej klasifikácie (v eur)

Rozpočtová kategória	Názov Príjmy	Schválený rozpočet k 1.1.2025	Upravený rozpočet k 31.12.2025	Skutočnosť za rok 2025	Percentá k upravenému rozpočtu
610	Mzdy, platy, služobné príjmy a OOV	2 250 978	3 540 000	3 507 460,37	99,08
620	Poistné a príspevok do poisťovní	865 501	1 526 450	1 506 320,75	98,68
630	Tovary a služby, v tom:	5 500 000	4 255 552	4 134 687,91	97,16
	Zdroj 45 FK 06.1.0-správa fondu	4 000 000	3 215 552	3 108 662,01	96,67
	Zdroj 45: FK 01.1.2-bank. Služby a poplatky	1 500 000	1 040 000	1 026 025,90	98,66
640	Bežné transfery	100 000	250 000	183 388,02	73,35
600	Bežné výdavky spolu, v tom:	8 716 479	9 572 002	9 331 857,05	97,49
	Zdroj 45:FK 06.1.0- správa fondu	7 216 479	8 532 002	8 305 831,15	97,35
	Zdroj 131:FK 06.1.0- odvod nevyčerpaných RP	0	0	0	0,00
	Zdroj 45 :FK 01.1.2- bank.sl. a poplatky	1 500 000	1 040 000	1 026 025,90	98,65
710	Zdroj 45: FK 06.1.0- Obstarávanie kapitálových aktív –správa fondu	1 050 000	1 280 000	1 213 818,59	94,83
700	Kapitálové výdavky správa fondu spolu	1 050 000	1 280 000	1 213 818,59	94,83
600 + 700	Výdavky spolu	9 766 479	10 852 002	10 545 675,64	97,18
600 + 700	Bežné a kapitálové výdavky na správu fondu spolu	8 266 479	9 812 002	9 519 649,74	97,02

1.3.2. VÝDAVKY NA SPRÁVU FONDU

Celkové výdavky na správu fondu v roku 2025 boli v súlade s § 4 ods.3 zákona o ŠFRB pôvodne rozpočtované a schválené do výšky 5% ročných vybraných vlastných zdrojov.

A. BEŽNÉ VÝDAVKY

V súlade s § 4 ods.2 zákona o ŠFRB fond realizoval v priebehu roka zmeny rozpočtu a presuny medzi jednotlivými kategóriami, položkami a podpoložkami rozpočtu na správu fondu. Po zohľadnení jednotlivých zmien a presunov bol upravený rozpočet bežných výdavkov na správu fondu na sumu 8 305 831 eur. Čerpanie podľa položiek ekonomickej klasifikácie je uvedené v nasledujúcom prehľade:

Čerpanie rozpočtu bežných výdavkov ŠFRB na správu fondu (v eur)

Tabuľka č.3

Kategórie a položky ekonomickej klasifikácie	Rozpočet	Čerpanie
610-Mzdy a platy	3 540 000	3 507 460
620-Poistné a príspevok do poisťovní	1 526 450	1 506 321
631-Cestovné náhrady	17 100	15 044
632-Energie, voda a komunikácie	222 700	215 418
633-Materiál	232 300	225 537
634-Dopravné	64 100	60 265
635-Rutinná a štandardná údržba	438 000	434 620
636-Nájomné	42 600	41 109
637-Služby	2 198 752	2 116 668
630-SPOLU Tovary a služby	3 215 552	3 108 662
640-Bežné transfery (odstupné, odchodné)	250 000	183 388
Spolu bežné výdavky	8 532 002	8 305 831

V kategórii 610 – mzdy a platy minimálne nedočerpanie rozpočtu finančných prostriedkov na mzdy bolo z dôvodu práceneschopnosti ako aj dlhodobej práceneschopnosti niekoľkých zamestnancov, pričom takáto práceneschopnosť bola preplácaná zamestnancom v súlade so zákonom o sociálnom poistení zo zdrojov Sociálnej poisťovne.

V kategórii 620 - poisťné a príspevok do poisťovní nevyčerpané finančné prostriedky priamo súvisia s nedočerpaním rozpočtu výdavkov na mzdy.

V kategórii 630 – tovary a služby fond vyčerpal finančné prostriedky na tovary a služby vo výške 3 108 662 eur a nevyčerpaný zostatok predstavoval sumu 106 890 eur

V rámci kategórie 640-bežné transfery fond čerpal výdavky na odstupné vo výške 50 248 eur, na odchodné 4 900 eur, na nemocenské dávky 17 195 eur a na stravné vyplácané zamestnancom v hotovosti vo výške 106 310 eur. Zostatok v sume 3 942 eur tvoril príspevok na akciu Naše mesto 2025 a 791 eur na peňažné príspevky na kompenzáciu.

Nevyčerpané rozpočtované prostriedky v hlavnej kategórii 600 – bežné výdavky sú súčasťou absolútneho prebytku rozpočtu v bežnom roku a v nasledujúcom roku sa prostredníctvom príjmovej položky 453 - prostriedky z predchádzajúcich rokov stávajú zdrojom pre financovanie poskytovaných úverov.

B. KAPITÁLOVÉ VÝDAVKY

Z celkovej sumy kapitálových výdavkov v roku 2025 v objeme 1 213 818 eur bola suma 1 065 569 eur vynaložená na obstaranie softvéru ES ŠFRB. Cieľom budovania a nasadenia nového informačného systému ŠFRB je zabezpečiť poskytovanie elektronických

služieb žiadateľom o podporu zo ŠFRB a tiež dostupnosť elektronických služieb pre vybavenie maximálneho rozsahu agendy elektronicky.

Zostávajúce vynaložené kapitálové prostriedky v celkovej výške 148 249 eur boli čerpané na nákup osobného automobilu a výpočtovej techniky na úpravy pôvodného APV IS Fond 2008 a iných zariadení.

1.3.3. VÝDAVKY PODĽA FUNKČNEJ KLASIFIKÁCIE

Celkové výdavky ŠFRB za rok 2025 predstavovali sumu 341 191 145 eur. Podľa funkčnej klasifikácie rozlišujeme:

Tabuľka č. 4 Výdavky podľa funkčnej klasifikácie

Funkčná klasifikácia	Názov FK	Čerpanie (eur)
FK 01.1.2	Finančná a rozpočtová oblasť	1 026 026
FK 06.1.0	Rozvoj bývania	340 165 119
Výdavky spolu		341 191 145

a) Funkčná klasifikácia 01.1.2. Finančná a rozpočtová oblasť (výdavky na bankové služby)

Upravený rozpočet výdavkov na bankové služby vo výške 1 040 000 eur nebol prekročený, pričom čerpanie dosiahlo úroveň 98,65 %.

b) Funkčná klasifikácia 06.1.0. Rozvoj bývania

Výdavky funkčnej klasifikácie 06.1.0. Rozvoj bývania boli čerpané vo výške 340 165 119 eur, v nasledovnom členení:

Tabuľka č.5 Rozpis výdavkov funkčnej klasifikácie 06.1.0

Druh výdavku	Suma (eur)
Výdavky na správu ŠFRB	9 519 649
Výdavky na podporu rozvoja bývania	330 645 469
Výdavky funkčnej klasifikácie 06.1.0. spolu	340 165 119

Výdavky na správu fondu sú podrobne uvedené v časti 1.3.1

Výdavky na podporu rozvoja bývania

Podrobnejší komentár o poskytnutých podporách je uvedený v nasledujúcej časti 1.4.2. - Výdavkové finančné operácie.

1.4. FINANČNÉ OPERÁCIE ŠTÁTNEHO FONDU

1.4.1. PRÍJMOVÉ FINANČNÉ OPERÁCIE (HLAVNÁ KATEGÓRIA 400)

Kategória 410 - Príjmy zo splátok tuzemských úverov - istín

Príjmy zo splácania istín z poskytnutých úverov na podporu rozvoja bývania predstavovali v roku 2025 čiastku 164 693 969,94 eur, pričom splatená istina od obcí dosiahla výšku 44 814 783,63 eur, od fyzických osôb 21 999 257,89 eur a od ostatných subjektov 97 879 928,42 eur. Oproti predchádzajúcemu roku stúpili tieto príjmy o sumu 4 986 253 eur.

Položka 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov

Celkový prebytok rozpočtu roku 2024, ktorý predstavoval v roku 2025 zdroj príjmov prostredníctvom položky 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov, činil čiastku 410 913 602,93 eur.

Položka 456 - Iné príjmové finančné operácie

Na tejto položke rozpočtujeme a vykazujeme skutočné príjmy z vratiek nevyčerpaných a vrátených úverov a v roku 2025 predstavovali dosiahnutú sumu 1 147 447,04 eur.

1.4.2. VÝDAVKOVÉ FINANČNÉ OPERÁCIE (HLAVNÁ KATEGÓRIA 800)

Podľa zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa výdavky členia podľa zdroja, z ktorého boli poskytnuté na:

a) Rozpočtové výdavkové finančné operácie EÚ na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 1(3)BA1, 1(3)BA2, 1(3)BC1, 1(3)BC2 - rozpočtové prostriedky EÚ)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja predstavovali sumu 108 039 739,28 eur a boli celé použité na účel Obnova bytovej budovy rozpočtovaných na položke 813002 - úvery ostatné.

c) Mimorozpočtové výdavkové finančné operácie na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 45 - vlastné zdroje štátneho fondu)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja v celkovej sume 222 605 730,00 eur boli použité na nasledovné úvery podpoložky kategórie 810:

Rozpis kategórie 810

Tabuľka 6

NÁZOV ROZPOČTOVEJ PODPOLOŽKY	SUMA (eur)
Úver obci (podpoložka 811003)	55 387 830,00
Úver jednotlivcovi (podpoložka 812001)	52 123 360,00
Úver ostatné (podpoložka 813002)	115 094 540,00
Kategória 810 spolu	222 605 730,00

1.5. HODNOTENIE DODRŽANIA LIMITU VEREJNÝCH VÝVDAVKOV

V roku 2025 celkové výdavky na správu ŠFRB dosiahli 9 519 649,74 eur pri stanovenom LVV 9 856 479 eur.

1.6. INÉ HODNOTENÉ OBLASTI

Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok predstavujú Ostatné pôžičky - účet 067, na ktorom bol k 31.12.2025 zostatok nesplatených podpôr poskytnutých vo forme úveru vo výške 2 465 565 317,25 eur.