

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 poisťovních 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 fondu 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 fondom pre žiadateľa.

Úver na obstaranie toho istého ubytovacieho domu je možné poskytnúť iba raz.

Poskytnutie úveru je viazané na splnenie zákonom stanovených podmienok. Na poskytnutie úveru nie je právny nárok.

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.

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 pri poskytnutí podpory.

Žiadateľom o poskytnutie úveru môže byť

- obec,
- samosprávny kraj (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 (NO),
- iná právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky (iná PO).

Ak žiadateľ (iná PO) nevykonával hospodársku činnosť pred podaním žiadosti, splnenie podmienky schopnosti platiť splátky istiny úveru a úroky z úveru v dohodnutej výške a v dohodnutých lehotách môže preukázať materská spoločnosť žiadateľa, ktorá pristúpi k záväzku vyplývajúcejmu z úveru. Materskou spoločnosťou sa rozumie právnická osoba, ktorá má väčšinový podiel u žiadateľa a sídlo na území Slovenskej republiky.

OBSTARANIE UBYTOVACIEHO DOMU

Ubytovací dom je možné obstaráť

- **výstavbou** ubytovacieho domu vrátane ubytovacieho domu získaného nadstavbou, prístavbou alebo stavebnou úpravou bytovej budovy a nebytovej budovy, ak vznikne ubytovací dom
- **kúpou** ubytovacieho domu.

Ubytovacím domom sa rozumie ostatná budova na bývanie, ktorá je určená na celoročné ubytovanie súvisiace najmä s výkonom práce a pozostáva z ubytovacích buniek.

Ubytovacou bunkou je súbor najviac dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom ubytovacej bunky je najmä zádverie a priestor vybavený zariadením na osobnú hygienu, balkón alebo lodžia. Ubytovaciu bunku je možné vybaviť aj kuchynským kútom.

Súčasťou ubytovacieho domu môže byť aj spoločný priestor, ktorým sa rozumie najmä spoločenská miestnosť, kuchyňa alebo kuchynský kút, ak nie je súčasťou ubytovacej bunky, balkón alebo lodžia a miestnosť pre zamestnancov ubytovacieho domu.

Ak súčasťou ubytovacej bunky pozostávajúcej z dvoch obytných miestností je kuchynský kút a priestor vybavený na osobnú hygienu, musia byť umiestnené tak, aby boli prístupné obom obytným miestnostiam a neboli umiestnené priamo v obytných miestnostiach (podmienka má účinnosť od 1.1.2025).

Výška úveru na obstaranie ubytovacieho domu

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
obstaranie ubytovacieho domu	1 600 eur/m ² PP ubytovacej bunky	95 %	Obec - 1 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 0,7 %	30 rokov

Obstarávacím nákladom obstarania ubytovacieho domu (výstavba, stavebná úprava) sú všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby. Do obstarávacieho nákladu je možné započítať cenu projektovú dokumentáciu. Cena pozemku sa do obstarávacích nákladov nezapočíta.

Obstarávací náklad kúpy ubytovacieho domu je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Cena pozemku sa do obstarávacích nákladov kúpy ubytovacieho domu nezapočíta. Obstarávacími nákladmi sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Základné podmienky poskytnutia úveru na ubytovací dom

Úver na obstaranie ubytovacieho domu možno poskytnúť len vtedy, ak

- počet ubytovacích buniek v ubytovacom dome je najmenej desať,
- sú dodržané **minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov** podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (základné podmienky sú uvedené v časti „Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov“),
- 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 ubytovacieho domu získaného prestavbou,
- sa žiadateľ v zmluve zaviazal, že ubytovanie v ubytovacom dome bude poskytovať **počas splatnosti úveru**, najmenej však **20 rokov**,
- sa žiadateľ zaviazal, že zriadi záložné právo na ubytovací dom obstaraný podľa zákona č. 150/2013 Z. z. v prospech fondu,

Žiadateľovi možno úver na obstaranie ubytovacieho domu poskytnúť len vtedy, ak sa stavba nachádza

- v meste alebo v príľahlých s mestom priamo susediacich obciach alebo
- v obci, na území ktorej sa realizuje výstavba priemyselného parku, alebo sa nachádza priemyselný park, alebo
- v obci, na území ktorej sa nachádza prevádzkareň žiadateľa (inej PO) minimálne s 500 zamestnancami.

Podporu na obstaranie toho istého ubytovacieho domu je možné poskytnúť iba raz.

Podporu na obstaranie ubytovacieho domu nie je možné poskytnúť, ak sa obstaráva stavebnou úpravou bytovej budovy, na obstaranie ktorej bola poskytnutá podpora zo ŠFRB alebo dotácia z verejných prostriedkov.

OBSTARANIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

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

- výstavbou technickej vybavenosti,
- kúpou technickej vybavenosti.

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

- verejný vodovod a vodovodná prípojka,
- verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka vrátane čistiarne odpadových vôd,
- miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia,
- odstavňá plocha vybudovaná pri obstarávanom ubytovacom dome vrátane prízjazdu 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/ubytovaciú bunku	75 %	Obec - 1 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 0,7 %	20 rokov
verejný vodovod a vodovodná prípojka	1 500 eur/ ubytovaciú bunku			
verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka	2 000 eur/ ubytovaciú bunku			
čistiareň odpadových vôd	22 000 eur/čistiareň			
miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	2 200 eur/ ubytovaciú bunku			

Obstarávacím nákladom (ON) obstarania technickej vybavenosti (výstavby) sú všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby.

Do ON je možné započítať cenu projektovú dokumentáciu.

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

ON sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Cena pozemku sa do ON obstarania technickej vybavenosti nezapočíta.

Do ON obstarania technickej vybavenosti sa nezapočítajú ani náklady na vodovodnú prípojku alebo kanalizačnú prípojku, ak sú tieto náklady zahrnuté v ON obstarania ubytovacieho domu.

Základné podmienky poskytnutia úveru na obstaranie technickej vybavenosti

Úver na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť, ak

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

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

Splnenie tejto povinnosti sa nevyžaduje (žiadateľ 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 ubytovacieho domu, 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/ubytovaciu bunku v Bratislave + mestské časti	100 %	Obec - 1 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 0,7 %	20 rokov
	15 000 eur/ubytovaciu bunku v krajskom meste + príslušná obec			
	12 000 eur/ubytovaciu bunku ostatné obce			

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

ON 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 ubytovacieho domu,
- súvisí s obstarávaním ubytovacieho domu; úver na kúpu pozemku k jednej stavbe možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie ubytovacieho domu podmieňuje aj kúpa pozemku, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie ubytovacieho domu je aj žiadosť o podporu na kúpu pozemku.

Splnenie tejto povinnosti sa nevyžaduje (žiadateľ 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 elektronicou 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 formuláru 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 elektronickej formulár žiadosti a zoznam príloh sú uverejnené na webovom sídle ŠFRB (www.sfrb.sk).
- Okresný úrad v sídle kraja bezprostredne po doručení žiadosti zaeviduje žiadosť na webovom sídle fondu 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 fondu prostredníctvom informačného systému fondu v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti a súčasne zašle fondu
 - 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 fondu 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 fondu 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 fond nemá v rozpočte príslušného kalendárneho roka disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory, žiadosť posúdi a o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.
 - Ak je pre rozhodnutie o poskytnutí podpory nevyhnutné odstrániť nedostatky v žiadosti, fond písomne vyzve žiadateľa, aby v primeranej lehote odstránil nedostatky v žiadosti. Fond rozhodne o poskytnutí podpory bezprostredne po odstránení nedostatkov v žiadosti.
 - Rozhodnutie fondu o poskytnutí podpory k žiadosti doručenej neskôr ako žiadosť, ku ktorej fond 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 podľa zákona 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 s fondom 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 listinné 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.sk.