

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 poisťovní 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 zariadenia sociálnych služieb 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 (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 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.

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 ZARIADENIA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB

Zariadenie sociálnych služieb je možné obstaráť

- **výstavbou** zariadenia sociálnych služieb, prístavbou alebo nadstavbou zariadenia sociálnych služieb alebo
- **stavebnou úpravou** bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ktorou vznikne zariadenie sociálnych služieb,
- **kúpou** zariadenia sociálnych služieb.

Zariadením sociálnych služieb (ZSS) je

- zariadenie podporovaného bývania,
- zariadenie pre seniorov,
- zariadenie opatrovateľskej služby,
- domov sociálnych služieb a

- špecializované zariadenie podľa osobitného predpisu.

Musí ísť o také ZSS, kapacita ktorého je najviac 40 prijímateľov sociálnej služby v jednej budove zariadenia a riešenie zariadenia sociálnych služieb nie je v rozpore so zásadami obsiahnutými v zákone č. 448/2008 Z. z.

Príslušenstvom obytnej miestnosti ZSS sa rozumie predsieň, kuchyňa alebo kuchynský kút, komora, WC, kúpeľňa, kúpeľňový kút alebo sprchovací kút, ak sú jej súčasťou alebo ak sú k nej priamo príslušené, balkón alebo lodžia.

Spoločnými priestormi ZSS sa rozumie najmä spoločenská miestnosť, jedáleň, miestnosť na poskytovanie zdravotnej

starostlivosti, miestnosť na poskytovanie fyziatricko-rehabilitačnej starostlivosti, miestnosť pre zamestnancov zariadenia sociálnych služieb, chodba, schodisko, pivnica, kuchyňa, WC a kúpeľňa, ak nie sú súčasťou obytnej miestnosti zariadenia sociálnych služieb a ak nie sú k nej priamo prístupné, balkón alebo lodžia.

Spoločným zariadením ZSS sa rozumejú zariadenia, ktoré slúžia výlučne tomuto zariadeniu sociálnych služieb, a to aj v prípade, ak

sú umiestnené mimo zariadenia sociálnych služieb. Na účely tohto zákona spoločnými zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Výška úveru na obstaranie zariadenia sociálnych služieb

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
obstaranie ZSS	1 600 eur/m ² PP obytnej miestnosti, jej príslušenstva, spoločných priestorov ZSS vrátane PP na umiestnenie spoločného zariadenia	100 %	Obec - 0,5 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 0,7 %	40 rokov

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

Obstarávacie náklady kúpy zariadenia sociálnych služieb je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Cena pozemku sa do obstarávacích nákladov kúpy zariadenia sociálnych služieb nezapočíta.

Obstarávacím nákladom sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

OBNOVA ZARIADENIA SOCIÁLNYCH SLUŽIEB

Obnovu zariadenia sociálnych služieb možno realizovať

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

Výška úveru na obnovu zariadenia sociálnych služieb

Účel	Maximálna výška úveru	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
zateplenie ZSS	240 eur/m ² PP obytnej miestnosti, jej príslušenstva, spoločných priestorov ZSS vrátane PP na umiestnenie spoločného zariadenia	100 %	Obec - 0,5 % iná PO - základná sadzba pre výpočet referenčnej a diskontnej sadzby + riziková prirážka 0,7 %	25 rokov
modernizácia ZSS	1 200 eur/m ² PP obytnej miestnosti, jej príslušenstva, spoločných priestorov ZSS vrátane PP na umiestnenie spoločného zariadenia			

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

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

Základné podmienky poskytnutia úveru

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

- sa žiadateľ v zmluve zaviazal, že v zariadení sociálnych služieb bude poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie sociálnych služieb počas lehoty splatnosti úveru poskytnutého podľa tohto zákona, najmenej po dobu 30 rokov,
- 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 zariadenia sociálnych služieb získaného prestavbou,

Podporu na obstaranie toho istého zariadenia sociálnych služieb možno poskytnúť iba raz.

Podporu na zateplenie a modernizáciu zariadenia sociálnych služieb (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla, vybudovanie bezbariérového prístupu, iná modernizácia) možno poskytnúť na zákonom definovaný rozsah obnovy a pri dodržaní podmienok určených pre obnovu bytovej budovy.

OBSTARANIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

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

- výstavbou technickej vybavenosti,
- kúpou technickej vybavenosti.

Technická vybavenosť, ktorú je možné obstaráť 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 ZSS 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/obytnú miestnosť		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/ obytnú miestnosť	75 %		
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			
odstavňá 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 projektovej dokumentácie.

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 zariadenia sociálnych služieb.

Základné podmienky poskytnutia úveru

Úver na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť, ak

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

Ak obstaranie zariadenia sociálnych služieb podmieňuje aj obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie ZSS 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 zariadenia sociálnych služieb, 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/obytnú miestnosť 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/obytnú miestnosť v krajskom meste + príľahlá obec			
	12 000 eur/obytnú miestnosť 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 zariadenia sociálnych služieb,
- súvisí s obstaraním zariadenia sociálnych služieb; úver na kúpu pozemku k jednej stavbe možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie zariadenia sociálnych služieb podmieňuje aj kúpa pozemku, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie ZSS 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 elektronický 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 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.sk.