

Úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania ešte výhodnejšie

22. marca 2024

Štátny fond rozvoja bývania ponúka v roku 2024 podporu vo forme úveru nielen v prospech znižovania energetickej náročnosti budov, ale v konečnom dôsledku v prospech žiadateľov.

Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vytvorili možnosti, ako obnoviť svoj bytový dom kvalitne, efektívne a výhodne. Žiadateľ má možnosť získať na obnovu bytovej budovy zvýhodnený úver s veľmi výhodnou úrokovou sadzbou až do výšky 100 % obstarávacích nákladov s lehotou splatnosti až na 25 rokov.

Aké sú výhody financovania?

Hlavnými výhodami financovania obnovy zo [ŠFRB](#) je podpora až do 100 % obstarávacích nákladov a nemenná úroková sadzba počas celého obdobia splácania.

Podpora vo výške 100 % obstarávacích nákladov na:

- zateplenie bytového domu;
- výmenu výtahu;
- stavebné úpravy, ktorými sa vybuduje bezbariérový prístup do bytov (vrátane možnosti vybudovania nového výtahu);
- vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovanie zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy (ďalej len „realizácia obnoviteľného zdroja energie“).

Podpora vo výške 90 % obstarávacích nákladov na:

- odstránenie systémovej poruchy bytového domu;
- modernizáciu výtahu;
- výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome;
- inú modernizáciu bytového domu.

Nemenná úroková sadzba počas celého obdobia splácania:

- úroková sadzba od 1 % pri celkovej obnove bytového domu ostáva nemenná počas celej lehoty splácania úveru (kombinácia s účelom s 1 % úrokovou sadzbou).

Tab. 1 Prehľad podpôr na obnovu v roku 2024

Typ obnovy bytovej budovy	Lehota splatnosti	% z OC	Úrok	Max. úver
Zateplenie bytového domu – úver 100 % OC (budova v užívaní viac ako 10 rokov)	25	100	1,5	240 €/m ² PP
Vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie	25	100	1	100 €/m ² PP
Odstránenie systémovej poruchy bytového domu	25	90	1,5	140 €/m ² PP bytu
Výmena výťahu	25	100	1	80 000 €/výťah
Modernizácia výťahu	25	90	1	50 000 €/výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	25	90	1,5	140 €/m ² PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome (možnosť nový výťah)	25	100	1	190 €/m ² PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	25	90	3	130 €/m ² PP bytu

OC – obstarávacia cena, PP – podlahová plocha

1) Úver na zateplenie so zvýhodnenými parametrami sa môže poskytnúť, ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy primárnej energie globálneho ukazovateľa pre budovy s takmer nulovou potrebou energie alebo hodnotu nižšiu, podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška MDV SR č. 364/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov. Pri významnej obnove budovy sa musí požiadavka na takmer nulovú potrebu energie splniť, ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné. | Zdroj: ŠFRB

Čo je možné financovať?

Z finančných prostriedkov poskytnutých zo ŠFRB možno financovať:

- zateplenie bytovej budovy – maximálny limit úveru je 240 €/m² podlahovej plochy bytu pri bytovom aj rodinnom dome, úroková sadzba 1,5 %;
- odstránenie systémovej poruchy bytového domu – maximálny limit úveru je 140 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,5 %;
- modernizáciu alebo rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu;
- výmenu alebo modernizáciu výťahu:
- výmena výťahu – max. výška úveru je 80 000 €/výťah, úroková sadzba 1 %,
- modernizácia výťahu – max. výška úveru je 50 000 €/výťah, úrok 1 %;
- výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome – maximálny limit úveru je 140 €/m² podlahovej plochy bytu, úrok 1,5 %;
- stavebnú úpravu spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu – maximálny limit úveru je 190 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1 %;
- inú modernizáciu bytového domu – maximálny limit úveru je 130 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 3 %;

- vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovanie zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy – maximálny limit úveru je 100 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1 %.

Ako sa vypočíta výška úrokovej sadzby?

Ak sa na jednej stavbe bude realizovať jeden typ obnovy, úroková sadzba je presne určená pre daný typ obnovy podľa tabuľky 1.

Ak sa na jednej stavbe budú zároveň realizovať dva z typov obnovy bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy.

Aká je lehota splatnosti?

Pre všetky účely a ich kombinácie je výsledná lehota splatnosti 25 rokov.

Možnosť odpustenia časti úveru

Časť úveru možno odpustiť, ak:

- žiadateľ požiadal o podporu na zateplenie bytového domu a zároveň na realizáciu obnoviteľného zdroja energie a podpora sa mu poskytla;
- sa preukáže zníženie potreby primárnej energie bytového domu minimálne o 30 % oproti výpočtovo určenej potrebe primárnej energie bytového domu pred realizáciou zateplenia bytového domu (tab. 2);
- žiadateľ písomne požiada fond o odpustenie časti úveru najneskôr do jedného roku po predložení energetického certifikátu.

Tab. 2 Kritéria pre odpustenie časti poskytnutého úveru

	Deklarovaná úspora primárnej energie pred zahájením prác a po obnove	Odpustenie z výšky poskytnutého úveru
1.	50 %	20 %
2.	40 %	15 %
3.	30 %	10 %

Zdroj: ŠFRB

Kto môže byť žiadateľom?

Žiadateľom o úver zo ŠFRB môže byť:

- fyzická osoba
zateplenie rodinného domu
fyzická osoba; občan členského štátu Európskej únie, trvalý pobyt na území SR, vek min. 18 rokov, vlastný príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo príjem podľa osobitného predpisu – štipendium, dávky dôchodkového poistenia a pod.
- fyzická osoba – reštituent bytového domu;
- právnická osoba;
- spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov;
- vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zastúpení správcou;
- obec, mesto;
- samosprávny kraj;
- iná právnická osoba so sídlom na území SR, ktorá vykonáva činnosť aspoň päť rokov pred podaním žiadosti.
V prípade spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov je potrebné predložiť čestné prehlásenie predsedu spoločenstva, že spĺňa podmienky § 7c, ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (účinného od 1. 7. 2016).
Správca bytového domu musí byť zapísaný v zozname správcov v zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov.

Aké sú základné prílohy k žiadosti?

K žiadosti je potrebné priložiť:

- zápisnicu zo schôdze vlastníkov,
- stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu (okrem udržiavacích prác v zmysle stavebného zákona),
- kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú budovu (len pri zatepľovaní),
- list vlastníctva bytového domu,
- projektovú dokumentáciu overenú v stavebnom konaní,
- projektové energetické hodnotenie bytovej budovy,
- zmluvu so zhotoviteľom stavby a rozpočet,
- odborný dozor investora.

Čím možno ručiť za úver?

Možnosti zabezpečenia úveru sú uvedené v tab. 3.

Tab. 3 Formy zabezpečenia úveru

	Forma zabezpečenia úveru	Potrebné doklady
1.	zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu)	– zmluva s bankou o zriadení účtu, na ktorom je vedený FPÚO v bytovom dome – čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na účte nie je zriadené záložné právo
2.	bankovou zárukou	– záväzný prísľub banky o poskytnutí bankovej záruky, resp. mandátna zmluva
3.	nehnuteľnosťou – právnická osoba, FO – reštituent	– znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti s prílohami (max. 3 mesiace starý), hodnota nehnuteľnosti minimálne 1,3-násobok úveru

Zdroj: ŠFRB

Termín predkladania žiadostí

Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť fondu prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu (MÚ) podľa miesta stavby alebo v elektronickej podobe na webovom sídle fondu v termíne od 15. 1. do 30. 9. príslušného kalendárneho roka. Žiadosť sa považuje za podanú doručením príloh v listinnej podobe.

Postup podania žiadosti

Žiadateľ predkladá žiadosť v listinnej podobe ŠFRB prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu podľa miesta stavby alebo v elektronickej podobe na webovom sídle fondu a listinné prílohy doručí MÚ do 5 pracovných dní spolu s jedinečným identifikátorom.

Pracovník mestského úradu bezprostredne po doručení listinnej žiadosti zaeviduje žiadosť na webovom sídle fondu alebo zaeviduje doručenie príloh na základe dokumentu obsahujúceho jedinečný identifikátor.

Pracovník mestského úradu overí úplnosť náležitostí žiadosti v poradí podľa doručenia žiadosti **do 15 pracovných dní** odo dňa jej doručenia alebo doručenia príloh a vygeneruje poradové číslo žiadosti. Kompletnú žiadosť bezodkladne odošle na fond v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti.

Ak sú v žiadosti nedostatky, vyzve žiadateľa, aby v lehote do 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy žiadosť doplnil.

Fond posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. Fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia žiadostí určeného poradovým číslom.

Ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne.

V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia.

Po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa.

Všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti. V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby, je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka mestského úradu.

Fond o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka. Tlačivá žiadosti, zoznamy príloh a vzory príloh pre podanie žiadosti v roku 2024 sú zverejnené na stránke www.sfrb.sk.

Prečo financovať obnovu zo ŠFRB?

1. Výška úveru do 100 % obstarávacích nákladov.
2. Výška úrokovej sadzby od 1 %.
3. Garancia úrokovej sadzby počas celej lehoty splatnosti úveru.
4. Poplatok za zriadenie účtu 0 €.
5. Mesačný poplatok za vedenie účtu 0 €.
6. Dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov.
7. Možnosť predčasne splatiť bez poplatku.

Zdroj: Štátny fond rozvoja bývania