

### LEGISLATÍVA

#### Zákony

- **Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania** v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 150/2013 Z. z.“)
- **Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania** a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 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

### 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 poisťovníku 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 nájomného bytu je možné poskytnúť iba raz.

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

Počas lehoty splatnosti úveru na obstaranie nájomného bytu možno zmeniť účel len vtedy, ak žiadateľ obstaráva nájomný byt naďalej spĺňajúci podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z.

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).

### OBSTARÁVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV

Nájomný byt je možné obstaráť

- **výstavbou** nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou, vstavbou alebo prístavbou bytovej budovy alebo nadstavbou alebo prístavbou nebytovej budovy, ak vznikne bytový dom, rodinný dom alebo polyfunkčný dom, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove,
- **kúpou** nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- **stavebnou úpravou nájomného bytu**, ktorý žiadateľ
  - 3a. nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky na základe darovacej zmluvy a byt sa nachádza v bytovom dome,
  - 3b. má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa osobitného predpisu alebo
  - 3c. má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v budove, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
- **stavebnou úpravou** bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome.

## Výška úveru na obstaranie nájomných bytov

| Účel                      | Max. výška úveru                 | Podiel z obstarávacieho nákladu | Úroková sadzba                                 | Lehota                 |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| obstaranie nájomného bytu | 2 000 eur/m <sup>2</sup> PP bytu | 100 % obec, VÚC, NO             | 1 %                                            | 40 rokov obec, VÚC, NO |
|                           | 1 500 eur/m <sup>2</sup> PP bytu | 80 % obec, VÚC, NO              | 0 % obec, VÚC, NO v najmenej rozvinutom okrese |                        |

Úver na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť len vtedy, ak obec alebo VÚC obstaráva nájomný byt na svojom území.

Úver na obstaranie nájomného bytu vo výške 100 % obstarávacieho nákladu možno poskytnúť žiadateľovi (obec, VÚC, NO), ak

- žiadateľ preukáže, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti mal uzavreté nájomné zmluvy na 85 % nájomných bytov v jeho vlastníctve,
- stavba sa nachádza v obci,
  - ktorá sa nachádza v okrese s nízkou mierou nezamestnanosti (miera nezamestnanosti okresu bola v priemere za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti nižšia ako priemerná miera nezamestnanosti v SR),
  - na území ktorej sa realizuje výstavba priemyselného parku alebo sa nachádza priemyselný park,
  - na území ktorej sa realizuje významná investícia
- sa žiadateľ zaviazá, že minimálne 80 % z obstarávaných nájomných bytov prenajme fyzickým osobám žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima domácnosti; splnenie podmienky príjmu domácnosti sa posudzuje pri uzavieraní zmluvy o nájme nájomného bytu a na zmenu príjmu domácnosti sa počas platnosti zmluvy neprihliada.

Obstarávacím nákladom obstarania nájomného bytu (výstavba, stavebné úpravy) sú všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby. Do obstarávacích nákladov je možné započítať cenu projektovej dokumentácie. Cena pozemku a nebytového priestoru s výnimkou nebytového priestoru podľa zákona č. 443/2010 Z. z. sa do obstarávacích nákladov 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 nájomného bytu.

Obstarávacie náklady kúpy nájomného bytu je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Cena pozemku a nebytového priestoru sa do obstarávacích nákladov kúpy nájomného bytu nezapočíta.

Obstarávacími nákladmi sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

## Základné podmienky poskytnutia úveru na obstaranie nájomného bytu

Úver na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť len vtedy, ak

- podlahová plocha bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome **neprevyšuje 80 m<sup>2</sup>**,
- podlahová plocha bytových a iných priestorov v **rodinnom** dome prislúchajúca k jednému bytu **neprevyšuje 120 m<sup>2</sup>** a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy je určená na bývanie, (podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený pre bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím),
- 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 (ďalej len „zákon č. 555/2005 Z. z.“) (základné podmienky sú uvedené v časti „Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov“),
- **priemerná podlahová plocha** nájomných bytov pri bežnom štandarde nepresiahne **60 m<sup>2</sup>**,
- obstarávacie náklady stavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu nepresiahnu **hodnotu ustanovenú zákonom č. 443/2010 Z. z.**,
- sa žiadateľ zaviazá, že zachová **nájomný charakter bytu**,
- sa žiadateľ zaviazá, že zriadi záložné právo na nájomné byty obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. v prospech fondu,
- sa žiadateľ zaviazá, že **dodrží pri prenájme ustanovenia** zákona č. 443/2010 Z. z., ak zákon č. 150/2013 Z. z. neurčí inak,
- sa v rodinnom dome nachádzajú najmenej **dva** byty,
- od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia neuplynuli viac ako **tri roky**,
- 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 bytu získaného prestavbou,
- z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove alebo v nebytovej budove, ktorá má zriadený výťah, minimálne 15 % bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií (podmienka platí až pre žiadosti podané od 15.1.2026).

V prípade stavebných úprav nájomného bytu v bytovom dome možno poskytnúť úver aj vtedy, ak sa **zmení počet** bytových jednotiek.

## Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov

Obstarávané nájomné byty musia spĺňať požiadavky energetickej hospodárnosti, ktoré sú ustanovené v zákone č. 555/2005 Z. z. a v technickej norme STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky.

Požadovaná energetická hospodárnosť nových a obnovovaných budov, definovaná hodnotou globálneho ukazovateľa – primárna energia pre budovy, ktorých žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola podaná:

- **od 1.1.2016** – ultranízkoenergetická úroveň, horná hranica **energetickej triedy A1**,
- **od 1.1.2019** pre budovy verejnej správy a **od 1.1.2021** pre všetky budovy – energetická úroveň budov s takmer nulovou potrebou energie, horná hranica energetickej **triedy A0**.

Súčasťou dokladov ku kolaudačnému konaniu stavby musí byť aj **energetický certifikát budovy**. Povinnosť zabezpečiť energetický certifikát vyplýva pre stavebníka z ustanovenia § 5 ods. 2 písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z. pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy. Energetickou certifikáciou sa budova zatrieďuje do energetickej triedy.

Pri žiadosti o úver, ktorej predmetom je obstaranie nájomného bytu formou výstavby alebo stavebnej úpravy sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v prvom kroku preukazuje **projektovým energetickým hodnotením** podľa § 4a ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z., ktorého rozsah je zadaný v prílohe č. 1 vyhlášky MDVRR SR č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov potvrdí energetickým certifikátom budovy.

## Výška obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov (podľa zákona č. 443/2010 Z. z.)

Výška obstarávacích nákladov závisí od nasledovných parametrov:

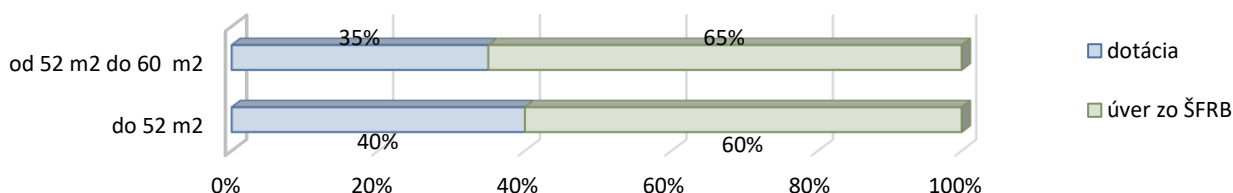
- spôsobu obstarania nájomného bytu,
- štandardu obstarávaných nájomných bytov,
- lokality, v ktorej sa nájomné byty obstarávajú,
- výšky sadzby dane z pridanej hodnoty.

Limit výšky obstarávacích nákladov obstarávaného nájomného bytu je uvedený v samostatnej prílohe.

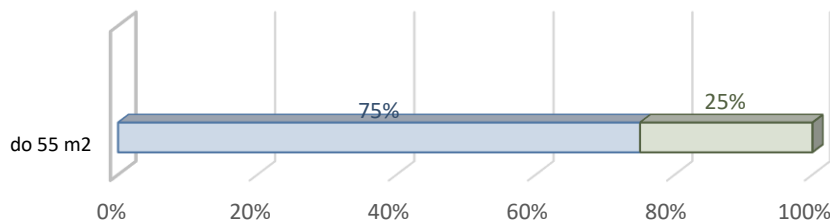
## Podiel dotácie a úveru pri spolufinancovaní obstarania nájomných bytov

Na obstaranie nájomného bytu je možné štandardne poskytnúť dotáciu v rozpätí od 35 % do 75% obstarávacích nákladov stavby v závislosti od veľkosti priemernej podlahovej plochy bytov v budove a 80 % obstarávacích nákladov stavby je možné poskytnúť na obstaranie bytu získavaného v bytovom dome, ktorý je kultúrnou pamiatkou.

Byty bežného štandardu:



Byty nižšieho štandardu:



## Životné minimum domácnosti

**Životné minimum** sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

Výpočet výšky životného minima domácnosti je uvedený v samostatnej prílohe.

## Oprávnené osoby na poskytovanie sociálneho bývania

| Výška úveru zo ŠFRB                                                                                                                                                                                                                        | Žiadateľ      | Oprávnené osoby na prenájom nájomného bytu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Výška nájmu /rok |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 80 % z ON                                                                                                                                                                                                                                  | obec, VÚC, NO | <p>a) osoba žijúca v domácnosti s príjmom do 3-násobku životného minima,</p> <p>b) osoba žijúca v domácnosti s príjmom do 4-násobku životného minima, ak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,</li> <li>- ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,</li> <li>- aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,</li> </ul> <p>c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške 4-násobku životného minima,</p> <p>d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,</li> <li>2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo</li> <li>3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,</li> </ol> <p>e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,</p> <p>f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa (najviac 20 % nájomných bytov).</p> | 5 % z ON bytu    |
| <p>Nájomná zmluva sa uzatvára v písomnej forme a môže byť uzatvorená opakovane za podmienky splnenia požiadavky na výšku príjmu. Pri opakovanom nájme sa uzatvára nová nájomná zmluva, nestačí len dodatok k pôvodnej nájomnej zmluve.</p> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |

| Výška úveru zo ŠFRB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Žiadateľ      | Oprávnené osoby na prenájom nájomného bytu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Výška nájmu/rok |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 100 % z ON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | obec, VÚC, NO | <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimálne 80 % obstarávaných nájomných bytov prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške 4-násobku životného minima</li> <li>• najviac 20 % obstarávaných bytov môže žiadateľ prenajať fyzickým osobám bez obmedzenia mesačného príjmu ich domácnosti</li> </ul> | 5 % z ON bytu   |
| <p>Splnenie podmienky príjmu domácnosti pri prenajímaní nájomných bytov financovaných úverom zo ŠFRB vo výške 100 % ON sa posudzuje iba pri uzatváraní zmluvy o nájme. Počas platnosti zmluvy o nájme bytu sa na zmenu výšky príjmu domácnosti neprihliada.</p> <p>Nájomná zmluva sa uzatvára v písomnej forme a doba jej platnosti nie je zákonom obmedzená. Ostatné náležitosti nájomnej zmluvy upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, resp. zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z. z</p> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |

Maximálna výška nájmu je stanovená v zmysle § 2 ods. 1 opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.

## OBSTARANIE TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

Úver možno poskytnúť na obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na obstaranie ktorých bol poskytnutý úver alebo dotácia na rozvoj bývania

- výstavbou technickej vybavenosti,
- kúpou technickej vybavenosti.

Technická vybavenosť, ktorú je možné obstarieť 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 nájomnom byte vrátane prízjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie,
- garážové stojisko určené na odstavenie motorového vozidla, ak ide o priestor, ktorý je určený na užívanie spolu s obstaraným nájomným bytom a nachádza sa v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v samostatnej budove umiestnenej na spoločnom pozemku alebo na pozemku susediacom s pozemkom s bytovým domom alebo polyfunkčným domom.

## Výška úveru na obstaranie technickej vybavenosti

| Účel                                                    | Max. výška úveru              | Podiel z obstarávacích nákladov | Úroková sadzba                                           | Lehota splatnosti |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Obstaranie technickej vybavenosti, z toho</b>        | <b>12 000 eur/nájomný byt</b> |                                 | 1 %<br>0 % obec, VÚC, NO<br>v najmenej rozvinutom okrese | 20 rokov          |
| <i>verejný vodovod a vodovodná prípojka</i>             | 1 500 eur/nájomný byt         | 75 %                            |                                                          |                   |
| <i>verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka</i>       | 2 000 eur/ nájomný byt        |                                 |                                                          |                   |
| <i>čistiareň odpadových vôd</i>                         | 22 000 eur/čistiareň          |                                 |                                                          |                   |
| <i>miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia</i> | 2 200 eur/nájomný byt         |                                 |                                                          |                   |
| <i>odstavná plocha</i>                                  | 2 200 eur/nájomný byt         |                                 |                                                          |                   |
| <i>garážové stojisko</i>                                | 6 000 eur/nájomný byt         | 90 %                            |                                                          |                   |

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

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

Obstarávacími nákladmi sa rozumie cena vrátane dane z pridanej hodnoty.

Cena pozemku a nebytového priestoru s výnimkou nebytového priestoru podľa zákona č. 443/2010 Z. z 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 nákladov obstarania nájomného bytu.

## Základné podmienky poskytnutia úveru na technickú vybavenosť

Úver na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť, ak

- bolo rozhodnuté o poskytnutí úveru zo ŠFRB na obstaranie nájomného bytu alebo o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomného bytu,
- súvisí s obstarávaním nájomných bytov; tento úver možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie nájomného bytu podmieňuje aj obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti, súčasťou žiadosti

o podporu na obstaranie nájomného bytu 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.

K obstarávanému nájomnému bytu možno poskytnúť úver buď na odstavnú plochu alebo na garážové stojisko.

## KÚPA POZEMKU

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

## Výška úveru na kúpu pozemku

| Účel         | Maximálna výška úveru                                    | Podiel z ON | Úroková sadzba                                           | Lehota splatnosti |
|--------------|----------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Kúpa pozemku | 17 000 eur/nájomný byt v Bratislave + mestské časti      | 100 %       | 1 %<br>0 % obec, VÚC, NO<br>v najmenej rozvinutom okrese | 20 rokov          |
|              | 15 000 eur/nájomný byt v krajskom meste + príslušná obec |             |                                                          |                   |
|              | 12 000 eur/nájomný byt 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 na kúpu pozemku

Úver na kúpu pozemku možno poskytnúť, ak

- bolo rozhodnuté o poskytnutí úveru zo ŠFRB na obstaranie nájomného bytu,
- súvisí s obstarávaním nájomných bytov; úver na kúpu pozemku k jednej stavbe možno poskytnúť **len jedenkrát**.

Ak obstaranie nájomného bytu podmieňuje aj kúpa pozemku, súčasťou žiadosti o podporu na obstaranie nájomného bytu 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 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 formuláru žiadosti okresnému úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby. Dňom predloženia žiadosti je deň doručenia listinných príloh žiadosti.
- Žiadosť podáva obec, VÚC alebo NO v termíne
  - od 15. januára do 31. mája príslušného kalendárneho roka, ak žiada aj o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania.
  - od 15. januára do 31. augusta príslušného kalendárneho roka, ktorý žiada o poskytnutie úveru vo výške 100 % ON.
- Tlačivo žiadosti alebo elektronický formulár žiadosti a zoznam príloh sú uverejnené na webovom sídle ŠFRB ([www.sfrb.sk](http://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.
- O poskytnutí úveru pri žiadosti predkladanej súčasne so žiadosťou o dotáciu na rozvoj bývania spĺňajúcej podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z. rozhodne ŠFRB až po doručení oznámenia o možnosti poskytnutia dotácie na rozvoj bývania. Oznámenie doručí fondu ministerstvo bezodkladne.
- 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 neuzatvorie 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**.