

Najčastejšie otázky k Vládne mu programu zatepl'ovania

1. Je oprávneným nákladom aj sprostredkovanie vybavenia úveru na zatepl'ovanie bytovej budovy?

Sprostredkovanie vybavenia úveru na zatepl'ovanie bytovej budovy financovaného z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania **nie je** oprávneným nákladom a nie je možné ho hra diť z prostriedkov získaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania. K otázke sprostredkovania tohto úveru treba dodať, že úver na zatepl'ovanie bytovej budovy sa poskytuje na základe žiadosti podanej na mestský úrad v sídle okresu, ktorý ju po jej overení zašle poštou na Štátny fond rozvoja bývania, kde sa podľa dátumu doručenia zaradí do poradia doručených žiadostí. Proces poskytovania úverov je upravený zákonom a jeho dodržiavanie je aj pod dohľadom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Akékoľvek „sprostredkovanie“ úveru je preto vylúčené!

Je však možné sprostredkovať spracovateľa projektu a firmu oprávnenú realizovať zatepl'ovanie. Oprávneným nákladom potom je, ak niekto na základe zmluvy, alebo objednávky pre žiadateľa zabezpečuje spracovanie žiadosti o poskytnutie úveru vrátane zabezpečenia spracovania projektovej dokumentácie a zabezpečenie ponúk zhotoviteľov s licenciou. Odmena za takúto komplexnú činnosť sa podľa cenníkov platných v súčasnosti pohybuje od 1 do 2 % z obstarávacích nákladov stavby. V tejto cene nie je samozrejme zahrnutá cena za spracovanie projektovej dokumentácie. Projektovú dokumentáciu potrebnú na poskytnutie úveru môže spracovať iba oprávnená osoba. Ich zoznam je možné získať na stránke - Slovenská komora stavebných inžinierov; kategória pozemné stavby, resp. projektovanie pozemných stavieb – http://www.sksi.sk/buxus/generate_page.php?page_id=1189.

Zoznam zhotoviteľov s licenciou, je dostupný na stránke Technického a skúšobného ústavu stavebného, n.o. http://www.tsus.sk/stav_prace/data_zateplic.php.

2. Musia byť predložené žiadosti kompletne, alebo je možné, aby žiadateľ niektoré doklady dodatočne doplnil? Ak sa umožní dopĺňanie žiadostí, v akom rozsahu a akým spôsobom sa to bude akceptovať? (Musí ŠFRB písomne komunikovať cez mestské úrady, alebo priamo so žiadateľom? Ktoré doklady môžu byť doplnené a ktoré sú bezpodmienečne nutné pri predložení žiadosti?).

Žiadosť podávaná na ŠFRB prostredníctvom mestského, resp. miestneho úradu v sídle okresu musí byť kompletná a musí obsahovať všetky potrebné prílohy okrem dvoch – zmluva so zhotoviteľom a licencia zhotoviteľa na realizáciu tepelnoizolačných systémov. Žiadateľ predloží tieto doklady ŠFRB po oznámení o tom, že jeho žiadosť vyhovuje poskytnutiu podpory a mestskému, resp. miestnemu úradu pri prvom čerpaní úveru.

3. Je potrebné zvolať novú schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak bola žiadosť vrátená pre nedostatok finančných prostriedkov?

Ak bol v predchádzajúcom období na schôdzi vlastníkov odsúhlasený investičný zámer zatepl'ovania bytového domu, spôsob financovania prostredníctvom úveru zo ŠFRB, zabezpečenie úveru a ďalšie súvisiace náležitosti a nezvyšuje sa výška úveru, zápisnica zo schôdze bude akceptovaná aj pri podaní žiadosti v rámci programu zatepl'ovania. Pri zmene rozsahu prác a výšky úveru, resp. spôsobu ručenia úveru a pod. je potrebná nová zápisnica, resp. jej dodatok so súhlasom min. 2/3 hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

4. Je potrebné v rámci zatepl'ovania vymeniť všetky okná v bytoch na bytovom dome?

Okná v spoločných častiach BD, v prípade, že nespĺňajú kritériá minimálnych tepelnoizolačných vlastností, je potrebné vymeniť všetky. Pri bytoch vo vlastníctve fyzických

osôb sa toleruje max. 15 % plôch bytových otvorových konštrukcií (okien), ktoré nebudú zateplené - vymenené (ak nespĺňajú kritériá minimálnych tepelnoizolačných vlastností).

5. Ak si niektorí vlastníci už vymenili okná v byte na vlastné náklady, akým spôsobom sa to zohľadní?

Plocha už vymenených okien sa odpočíta od plochy vymieňaných otvorových konštrukcií v rámci zateplovania. Mesačné príspevky do fondu opráv sa u tých vlastníkov bytov, ktorým sa okná vymenia v rámci zateplovania, primerane zväčšia.

6. Kto má urobiť výpočet zateplovanej plochy?

Výpočet zateplovanej plochy urobí a potvrdí projektant. Ak mal už žiadateľ vypracovaný projekt a z objektívnych dôvodov mu pôvodný projektant nemôže tento výpočet spracovať, výpočet urobí iná odborne spôsobilá osoba (napr. iný projektant, zhotoviteľ, ktorý bude zateplovanie realizovať), ktorá ho tiež potvrdí svojím podpisom.

7. Dá sa v prípade zateplovania rodinného domu ručiť aj inou nehnuteľnosťou ako zateplovaným rodinným domom (počas celej doby splácania úveru)?

Áno. Táto nehnuteľnosť môže byť vo vlastníctve žiadateľa, alebo inej fyzickej osoby. Ak bude ručené nehnuteľnosťou vo vlastníctve inej fyzickej osoby, k žiadosti musí byť doložený jej notárom overený súhlas.

8. Je možné dostať úver na zateplovanie RD, ktorý je zaťažený hypotékou? Dá sa takýmto domom/nehnuteľnosťou ručiť za úver?

Ak znalecký posudok preukáže, že cena nehnuteľnosti je vyššia ako hypotéka (min. o 1,3 násobok výšky požadovaného úveru) a žiadateľ preukáže schopnosť splácania obidvoch záväzkov, je možné požiadať o úver na zateplovanie. Pri ručení úveru touto nehnuteľnosťou je žiadateľ povinný doložiť súhlas banky s prístupím ďalšieho záložného veriteľa s tým, že ŠFRB bude uvedený na 1. mieste.

9. Dá sa zobrať úver na zateplovanie rodinného domu v podielovom vlastníctve, ak žiadateľ/ka alebo manžel/ka v minulosti už čerpal úver zo ŠFRB na kúpu, resp. výstavbu bytu?

Áno, k žiadosti je potrebné doložiť súhlas ostatných spoluvlastníkov rodinného domu s realizáciou zateplovania.

10. Dá sa zobrať úver na zateplovanie rodinného domu, ktorého spodná časť bola skolaudovaná pred rokom 1989, ale neskôr bola na RD zrealizovaná nadstavba s novou bytovou jednotkou?

Áno. Ak je celý dom využívaný na účely bývania, posudzuje sa prvé kolaudačné rozhodnutie a zateplovanie prostredníctvom úveru zo ŠFRB je možné financovať na celom rodinnom dome.

11. Môže byť priznaný úver na zateplovanie, ak kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú budovu bolo vydané pred rokom 1989, ale rekonštrukciou objektu sa získali nové bytové jednotky skolaudované po roku 1989?

Áno. Ak je budova využívaná len na účely bývania, posudzuje sa prvé kolaudačné rozhodnutie a zateplovanie prostredníctvom úveru zo ŠFRB je možné financovať na celom objekte.

12. Môže byť v rámci zateplovania strechy vymenená aj strešná krytina, ak je poškodená?

Výmena krytiny nie je oprávneným nákladom pre zateplovanie bytovej stavby.

13. Aký doklad je potrebné priložiť k žiadosti o úver v prípade zábezpeky úveru fondom údržby a opráv?

K žiadosti je potrebné priložiť overenú kópiu zmluvy žiadateľa s bankou, resp. iný doklad, ktorý preukáže vedenie účtu Fondu údržby a opráv na bytový dom v banke. V súvislosti s týmto spôsobom ručenia je však potrebné uviesť, že na tomto účte nemôže byť zriadené záložné právo, resp. iba v takej výške, že to bude postačujúce aj pre zabezpečenie úveru požadovaného zo ŠFRB. Preto súčasťou žiadosti bude aj čestné vyhlásenie žiadateľa, že na Fond údržby a opráv na bytový dom nie je zriadené záložné právo, resp. iba v takej výške, že to bude postačujúce aj pre zabezpečenie úveru požadovaného zo ŠFRB. Ak nebolo súčasťou žiadosti zo ŠFRB si ho vyžiada, nakoľko nebolo uvedené medzi prílohami k žiadosti.

Pri podpise úverovej zmluvy so ŠFRB bude medzi ŠFRB a vlastníkami bytov a nebytových priestorov podpísaná zmluva o zriadení záložného práva, ktorej vzor aj s návrhom žiadosti o registráciu záložného práva bude uverejnený na internetovej stránke ŠFRB.

14. Aká výška finančných zdrojov musí byť pri predložení žiadosti vo fonde údržby a opráv, aby bolo možné ním ručiť za úver?

Objem finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv musí byť minimálne v takej výške, aby pokryl tri splátky poskytnutého úveru. Tento minimálny zostatok na účte fondu údržby a opráv musí byť na účte už v čase podania žiadosti.

15. Môže spoločenstvo vlastníkov bytov, resp. správca požiadať o úver na zatepl'ovanie bytového domu, ak na predmetný BD už bola poskytnutá dotácia na systémové poruchy?

Áno, na zatepl'ovanie celého bytového domu je možné poskytnúť úver, ak sa systémové poruchy odstraňovali iným spôsobom než zatepl'ovaním. V prípade, že systémová porucha bola odstraňovaná zatepl'ovaním obvodového plášťa, alebo jeho časti, je možné poskytnúť úver, ale len na tie časti zatepl'ovania, na ktoré nebola poskytnutá dotácia.

16. Ak žiadateľ dostane úver na zatepl'ovanie bytového domu v rámci Vládneho programu zatepl'ovania, môže v nasledujúcom roku požiadať aj o dotáciu na systémové poruchy?

Áno - systémové poruchy je však potrebné odstrániť pred samotnou realizáciou zatepl'ovania. Požadovanie dotácie v nasledujúcom roku môže predĺžiť termín realizácie a žiadateľ nemá zaručené, že na odstránenie systémovej poruchy mu bude poskytnutá dotácia.

17. Je možné zvyšných 50% nákladov na odstránenie systémovej poruchy, ktorej odstránenie sa odstraňuje zatepl'ovaním a na ktorú bola poskytnutá dotácia vo výške 50%, spolufinancovať úverom na zatepl'ovanie?

Spolufinancovanie odstránenia systémovej poruchy týmto spôsobom nie je možné

18. Môžu byť do oprávnených nákladov na zatepl'ovanie zahrnuté aj náklady na hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, pretože vyregulovanie musí byť zrealizované so zatepl'ovaním?

Áno, hydraulické vyregulovanie môže byť súčasťou zatepl'ovania, k žiadosti nemusí byť doložený návrh vyregulovania vykurovacej sústavy.

19. Môže byť lehota splácania úveru menej ako 15 rokov?

Áno, lehota splácania úveru môže byť najviac 15 rokov, pričom platí podmienka:

vek žiadateľa + lehota splatnosti = max. 65 rokov.

20. Musí byť súčasťou žiadosti aj zmluva s dodávateľom?

K žiadosti sa tento doklad nevyžaduje.

Po oznámení ŠFRB, že žiadosť vyhovuje a môže byť poskytnutá podpora bude potrebné predložiť zmluvy so zhotoviteľom a licencia zhotoviteľa na tepelnoizolačný systém, ktorým sa práce budú realizovať. Je potrebné uviesť, že systém musí byť zhodný so systémom navrhnutým v projektovom riešení.

21. Môže byť priznaný úver na zatepl'ovanie fasády RD, na ktorom bolo už zrealizované zatepl'ovanie strechy a vymenené otvorové konštrukcie a zatepl'ovaním fasády už nebude preukázaná úspora tepla 20%? Oproti pôvodnému stavu pred výmenou okien by úspora bola preukázaná.

Nie je možné poskytnúť úver na zatepl'ovanie, ak tepelno-technický posudok nepreukáže úsporu tepla na vykurovanie min. 20% oproti pôvodnému stavu.

22. Je možné v rámci úveru na zatepl'ovanie bytového domu uvažovať aj s financovaním opravy balkónov?

Na opravu balkónov nie. Úver je možné poskytnúť iba na zatepl'ovanie spodnej balkónovej časti dosky pre zamedzenie vzniku tepelných mostov, ak takéto opatrenie navrhne projektant.

23. Môže požiadať o úver na zatepl'ovanie RD aj dôchodca?

Vek žiadateľa + lehota splatnosti môže byť max. 65 rokov. Za žiadateľa v dôchodkovom veku môže požiadať o úver na zatepl'ovanie RD príbuzný vlastníka RD v priamom rade, pričom k žiadosti bude doložený príslušný notársky overený súhlas vlastníka RD s realizáciou zatepl'ovania a s tým, že jeho RD bude predmetom záložného práva za úver poskytnutý na zatepl'ovanie RD.

24. Stačí v prípade manželov súhlas a podpis jedného z nich?

Ak je byt v bytovom dome v bezpodielovom vlastníctve manželov, stačí na vyjadrenie súhlasu a podpísanie prezenčnej listiny iba podpis jedného z manželov.

25. Kto podpíše prezenčnú listinu, ak jeden byt vlastní viac vlastníkov?

Každý byt má jeden hlas, to znamená, že ak je byt v spoluvlastníctve viacerých osôb, prezenčnú listinu podpíše 1 poverený spoluvlastník s doložením splnomocnenia min. 2/3 spoluvlastníkov bytu.

26. Možno požiadať o úver aj na zatepl'ovanie polyfunkčného bytového domu? Ak áno, v akom rozsahu?

Áno, možno poskytnúť úver na zatepl'ovanie bytovej časti polyfunkčného bytového domu, v ktorom najmenej jedna tretina podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva najmenej zo štyroch bytov.

27. Je potrebné k žiadosti predložiť doklad o vyhlásení zhody tepelnoizolačného systému?

Nie je, nakoľko zhotoviteľ musí mať licenciu na zhotovovanie tepelnoizolačného systému, ktorý má vyhlásenie zhody. Išlo by teda o duplicitu. Je však potrebné dodržať podmienku, že zhotoviteľ musí mať licenciu na zhotovovanie tepelnoizolačného systému, uvedeného v projektovej dokumentácii, ktorá bola súčasťou žiadosti o poskytnutie úveru.

28. Aká je lehota na realizáciu prác na zatepl'ovaní?

Termín ukončenia stavby môže byť najviac 24 mesiacov od otvorenia úverového účtu.

29. Aké kritériá musí spĺňať nehnuteľnosť (v mojom prípade dom), ktorá ma byť zatepl'ovaná?

Úver na zatepl'ovanie bytového alebo rodinného domu môže byť poskytnutý iba v prípade, ak bol skolaudovaný najneskôr 31.12.1988. V súlade s podmienkami programu sa zatepl'ovaním okrem iného

- musí dosiahnuť zníženie potreby tepla na vykurovanie minimálne 20 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením zatepl'ovania,
- musia byť splnené kritériá minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií (obvodového plášťa, strešného plášťa, otvorových a vnútorných deliacich konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom).

Podmienkou poskytnutia tohto úveru je, že súčasťou žiadosti o poskytnutie úveru okrem iného musí byť právoplatné stavebné povolenie (resp. písomné oznámenie stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavebných prác nemá námietok), projektová dokumentácia stavby, rozpočtová dokumentácia stavby, tepelnotechnické posúdenie stavebných konštrukcií a budovy pred uskutočnením obnovy a po jej uskutočnení zhotovené odborne spôsobilou osobou.

30. Akých technických úprav sa tento úver týka (iba hrubé zatepl'ovanie, alebo aj napr. výmena okien...)

Zatepl'ovaný musí byť celý rodinný dom vrátane strechy, obvodového plášťa, výmeny okien a vnútorných deliacich konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom. V prípade, že niektorá zo stavebných konštrukcií už spĺňa kritériá minimálnych tepelnoizolačných vlastností, nie je ju potrebné zatepl'ovať.

31. Tento projekt je potrebné vypracovať spolu s firmou, ktorá ho bude technicky realizovať?

Projektovú dokumentáciu a tepelno-technický posudok musí vypracovať odborne spôsobilá osoba, ktorá má oprávnenie projektovať.

32. Môže byť poskytnutý úver na zatepl'ovanie v prípade, že náklady na realizáciu zatepl'ovania presahujú maximálne stanovenú výšku úveru na 1 m² zatepl'ovanej plochy (50 € pri RD a 80 € pri BD)?

Áno. Zvyšnú časť nákladov si musí žiadateľ uhradiť z iných finančných zdrojov.

33. Je potrebné preukázať, že žiadateľ má k dispozícii finančné prostriedky na dofinancovanie zatepl'ovania v prípade, že náklady jeho realizáciu sú vyššie než maximálna výška úveru?

Túto skutočnosť nie je potrebné preukazovať.

34. Akým spôsobom je možné ručiť za úver?

Fyzické osoby môžu zabezpečiť úver iba určením nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva.

Právnické osoby – správcovia – môžu úver zabezpečiť jednou z troch možností:

- a) určením nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom záložného práva alebo
- b) určením záložného práva na pohľadávku fondu opráv a údržby alebo
- c) označením bankovej záruky.

35. Čo môže byť uhradené úverom poskytnutým na zatepl'ovanie?

Okrem samotného materiálu a realizácie zatepl'ovacích prác je možno do nákladov zahrnúť aj náklady bezprostredne súvisiace so zatepl'ovaním, napr. v prípade zatepl'ovania obvodového plášt'a ide o náklady na demontáž a montáž hromozvodu, demontáž starých a montáž nových vonkajších parapetov, výmena atikového oplechovania. Z úveru nie je možné uhradiť napr. nátery zámočnických konštrukcií na fasáde, výmenu sklenenej výplne loggií apod.

36. Podľa vládneho programu zatepl'ovania musí fyzická osoba preukázať príjem domácnosti za minulý štvrťrok. Aké doklady na to potrebuje? Od akého príjmu je domácnosť považovaná za schopnú splácať úver? Je tam nejaká konkrétna hranica alebo to záleží iba na výške úveru? Čo ak má domácnosť síce vysoký príjem, ale už spláca ďalšie úvery - zistí to štátny fond predtým, než jej poskytne pôžičku?

Schopnosť splácania úveru fyzická osoba preukazuje

- ⇒ celkovým príjmom z podnikania po zdanení,
- ⇒ priemerným mesačným zárobkom po zdanení,
- ⇒ ostatnými príjmami, ktorými sú
 - dávky nemocenského poistenia,
 - dávky dôchodkového poistenia,
 - rodičovský príspevok,
 - dôchodky zo starobného dôchodkového sporenia,
 - dôchodky z doplnkového dôchodkového sporenia,
 - príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti,
 - peňažný príspevok za opatrovanie.

Konkrétna hranica na preukázanie schopnosti splácať poskytnutý úver neexistuje. Tá závisí od výšky poskytnutého úveru a následne od výšky mesačnej splátky. Výškou príjmu musí žiadateľ preukázať, že je nielen schopný splácať mesačné splátky, ale súčasne aj to, že mu po splatení tejto splátky zostane ešte najmenej 1,3 násobok životného minima na zabezpečenie nevyhnutných nákladov svojej domácnosti.

Žiadateľ je vo svojej žiadosti povinný uviesť všetky svoje záväzky. Ak nejaký záväzok zatají a neskôr sa preukáže, že nie je z tohto dôvodu schopný splácať poskytnutý úver, dopustí sa tým trestného činu úverového podvodu.

37. Čo je to „vyhlásenie zhody“ výrobcu systému?

Vyhlásenie zhody stavebného výrobku alebo stavebného systému (v tomto prípade zatepl'ovacieho systému) je doklad, ktorý vydáva výrobca stavebného materiálu alebo systému. Znamená to, že výrobok spĺňa technické požiadavky stanovené príslušnými normami. (označenie CE, resp. CSK, podľa toho, či sa postupovalo podľa Európskeho technického osvedčenia, alebo slovenského technického osvedčenia) a že takýto výrobok alebo systém sa môže zabudovať do stavby.

38. Ktorý inšpekčný orgán vydáva potvrdenie zhotoviteľom stavby a ako si bežný občan overí, či zhotoviteľ, ktorého si vybral, má takéto potvrdenie?

Licenciu na práce s kontaktným zatepl'ovacím systémom – ETICS (poznámka: týchto systémov je viac a licencia sa vydáva na práce s konkrétnym zatepl'ovacím systémom, alebo s viacerými konkrétnymi zatepl'ovacími systémami) vydáva Technický a skúšobný ústav v stavebný, n.o. (TASUS). Bežný

občan si môže overiť na internetovej stránke TASUS-u, či zhotoviteľ, ktorého si vybral, má licenciu na zatepl'ovací systém navrhnutý v projekte zatepl'ovania projektantom a tiež, či táto licencia má časovo obmedzenú platnosť.

39. Kto môže byť žiadateľom o úver?

Fyzické osoby – vlastníci RD

Právnické osoby – spoločenstvá vlastníkov bytov, bytové družstvá, správcovia bytových domov.

40. V akej výške je možné úver čerpať?

Úver je možné poskytnúť do 100 % oprávnených nákladov stavby, najviac však 50 €/m² zatepl'ovanej plochy pri rodinnom dome a 80 €/m² zatepl'ovanej plochy pri bytovom dome.

41. Aké sú úverové podmienky (lehota splatnosti úveru, úroková sadzba)?

Úver je bezúročný s lehotou splatnosti 15 rokov.

42. Je potrebné, aby aj v prípade ohlásenia stavby bola projektová dokumentácia overená stavebným úradom?

V súlade s § 57 ods. 2 stavebného zákona je súčasťou písomného oznámenia stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavby nemá námietky, aj overená projektová dokumentácia.

43. Je potrebné pri zatepl'ovaní bytovej budovy vymeniť okná za plastové?

Podmienkou je, aby zákonom vymedzené stavebné konštrukcie po zateplení spĺňali normou stanovené tepelno-technické kritériá. V prípade okien je možné splnenie tejto podmienky dosiahnuť aj inými technickými opatreniami, ako výmenou celej výplňovej konštrukcie. Napríklad v prípade kvalitných okenných rámov môže byť postačujúca výmena sklenenej výplne za izolačné dvojsklo. V prípade, ak existujúce drevené okná nie je možné opraviť, resp. upraviť, je možné ich vymeniť nielen za plastové, ale aj za okná na inej materiállovej báze. Napríklad za nové drevené okná, okná hliníkové s odstráneným tepelným mostom a pod. Návrh opatrení je plne v kompetencii autorizovaných stavebných inžinierov, ktorí po posúdení technického stavu konkrétnej budovy a stavu okien musia navrhnúť optimálne riešenie.

44. Môže byť žiadateľom o úver iná osoba, ako je vlastník rodinného domu, ak stavebné povolenie je vydané na vlastníka:

Nie. Stavebné povolenie musí byť vydané na žiadateľa o úver.

Použité skratky:

BD – bytový dom

RD – rodinný dom

SVB – Spoločenstvo vlastníkov bytov