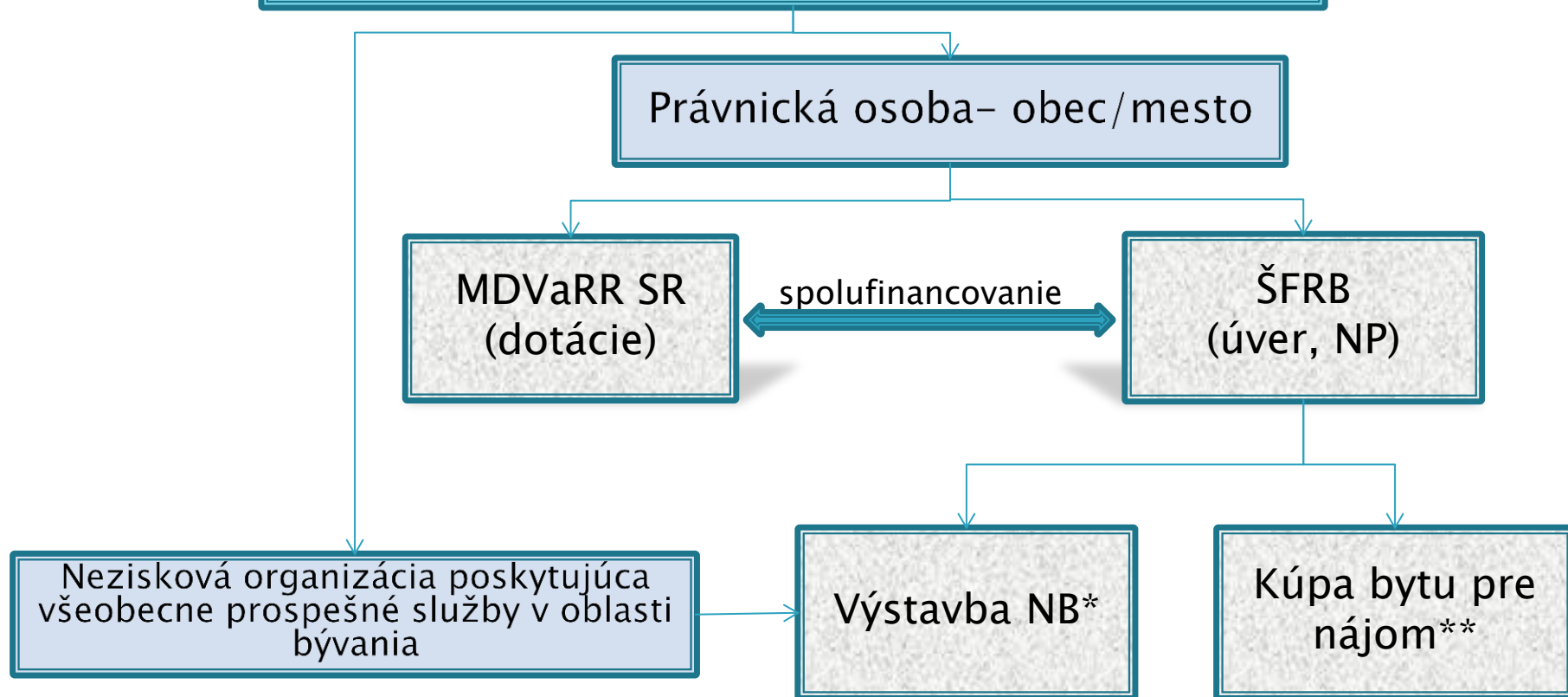


Podpora výstavby nájomných bytov a pripravované nové možnosti a podmienky podpory zo ŠFRB

Legislatíva k poskytovaní podpory zo ŠFRB

- **Zákon č. 607/2003 Z.z.** o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 302/2012 Z.z.** o ŠFRB, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (s účinnosťou od 15.10.2012)
- **Vyhláška MVRR SR č. 582/2007** o podrobnostiach a obsahu žiadosti, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby, na ktorú sa poskytuje štátna podpora v znení vyhlášky č. 535/2009 Z.z.
- **Nariadenie vlády SR č. 432/2007 Z.z.**, ktorým sa stanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov ŠFRB v znení nariadenia vlády SR č. 547/2008 Z.z.

Programy štátu v oblasti podpory rozvoja nájomného bývania



* výstavba nájomného bytu vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prestavbou nebytového priestoru

** kúpa bytu od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od ktorého nadobudnutia neuplynulo viac ako 2 roky

Účely podpory

- ***Výstavba nájomného bytu*** vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prestavbou nebytového priestoru
- ***Kúpa bytu pre nájom*** od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od ktorého nadobudnutia neuplynulo viac ako 2 roky

Podmienky pre poskytnutie podpory na výstavbu a kúpu nájomných bytov

- Zachovanie nájomného charakteru po dobu splatnosti úveru, min. 30 rokov
- Limitovaný príjem nájomcu do 3 násobku životného minima (podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)
- Limitovaný oprávnený náklad stavby
 - podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách... v prípade spolufinancovania s dotačnou podporou
 - max. 45 300,- €/byt
- Limitovaná podlahová plocha bytu
 - bežný štandard: max. 80 m², priemerná 60 m²
 - nižší štandard: max. 60 m², priemerná 55 m²

Úvery na výstavbu a kúpu nájomných bytov

Byty bežného štandardu

- ▶ Výška úveru 70–80 % z OC stavby
- ▶ Výška dotácie z MDVRR SR 20–30 % z OC stavby
- ▶ Lehota splatnosti úveru 30 rokov
- ▶ Úroková sadzba 1,00 %
- ▶ Max. podlahová plocha bytu v BD 80 m²
- ▶ Max. priemerná PP bytu do 60 m²
- ▶ Oprávnený náklad podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania... (max. 900 €/m² PP bytu)

Byty nižšieho štandardu

- ▶ Výška úveru 25–30 % z OC stavby
- ▶ Výška dotácie z MDVRR SR 70–75 % z OC stavby
- ▶ Lehota splatnosti úveru 30 rokov
- ▶ Úroková sadzba 1,00 %
- ▶ Max. podlahová plocha bytu v BD 60 m²
- ▶ Max. priemerná PP bytu do 55 m²
- ▶ Oprávnený náklad podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania... (max. 525 €/m² PP bytu)

Oprávnené osoby pre nájom bytu (§22 zákona č. 443/2010 Z.z.)

- ▶ Fyzické osoby
- ▶ Mesačný príjem rodiny do 3 násobku životného minima
- ▶ Mesačný príjem rodiny do 4 násobku životného minima
 - ZŤP, osamelí rodičia s deťmi, osoba zabezpečujúca zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce
- ▶ Odchovanci DD
- ▶ Nájomca reštituovaného bytu
- ▶ Doba nájmu max. 3 roky (okrem špecificky uvedených prípadov)

Žiadosť o poskytnutie podpory
Prílohy k žiadosti

Časť A – Identifikačné údaje žiadateľa

- osvedčenie o zvolení štatutárneho zástupcu obce (starostu, primátora)
- uznesenie obecného zastupiteľstva, ktoré potvrdzuje:
 - súhlas s účelom, na ktorý sa podpora požaduje
 - súhlas s investičným zámerom a so spôsobom financovania
 - úver zo ŠFRB (%), dotácia z MVRR SR (%)
 - súhlas s predložením žiadosti o úver zo ŠFRB, súhlas a určenie spôsobu zabezpečenia záväzku (potrebné odsúhlasiť konkrétny spôsob zabezpečenia)
 - súhlas s nájomným charakterom bytov po dobu lehoty splatnosti úveru najmenej však po dobu 30 rokov
 - schválenie záväzku obce dodržať pri prenájme ustanovenia osobitného predpisu (§22 zákona č. 443/2010 Z.z.)

Časť C – Údaje o stavbe

Výstavba

- právoplatné stavebné povolenie
- výpis z listu vlastníctva
- odborný technický dozor investora
- doklad o OC stavby – rozpočet v €
- tabuľka – prepočet výšok dotácie a úveru
- fotokópia žiadosti o poskytnutie dotácie
- projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
- doklad o preukázaní odbornej spôsobilosti zhotoviteľa stavby – výpis z obchodného, resp. živnostenského registra
- zmluva so zhotoviteľom stavby
- zmluva so zhotoviteľom projektu na projektovú dokumentáciu nájomných bytov
- doklad o výbere zhotoviteľa stavby – zápisnica podpísaná členmi komisie

Kúpa

- právoplatné kolaudačné rozhodnutie
- výpis z listu vlastníctva pozemku
- výpis z listu vlastníctva stavby
- kúpna zmluva
- protokol o skutočnom vyhotovení stavby a vybavení bytu
- tabuľka – prepočet výšok dotácie a úveru
- fotokópia žiadosti o poskytnutie dotácie
- projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní, príp. PD skutočného vyhotovenia stavby
- doklad o preukázaní odbornej spôsobilosti zhotoviteľa stavby – výpis z obchodného, resp. živnostenského registra

PREPOČET VÝŠOK DOTÁCIE A ÚVERU

BYTOVÝ DOM okr. súp.č. počet b.j.
(pri účele kúpy)

Byt č.	PRE DOTACIU				PRE UVER SFRB					
	1 PP bytu	2 Náklad / m ²	3 Obstarávacia cena bytu	4 DOTÁCIA %	5 PP bytu	6 Náklad / m ²	7 Obstarávacia cena bytu	8 UVER %	9 Nenávratný príspevok	10 Vlastné zdroje
Spolu		-				-				

Projektové energetické zhodnotenie stavby k dotácii p r i l o ž e n é / n e p r i l o ž e n é
Priemerná podlahová plocha pre dotáciu =

Vysvetlivky:

1. podlahová plocha bytu (obytných miestností, príslušenstva bytu **vrátane plochy loggie, balkónu, terasy**)
2. výpočet = **celková obstarávacía cena stavby vrátane ceny projektu** : celková podlahová plocha obytných miestností+ príslušenstva bytov v BD vypočítaná ako súčet stĺpca 1
3. obstarávacía cena bytu vrátane ceny PD (údaj v riadku stĺpca 1 x náklad v stĺpci 2)
4. výška dotácie podľa %, ktoré vychádza z ukazovateľa priemernej podlahovej plochy bytu v BD a splnenia limitu ceny na 1 m² podlahovej plochy bytu
5. podlahová plocha bytu (**obytné miestnosti a príslušenstva bytu bez plochy balkónov, loggií a terasy bytu**)
6. výpočet = **celková obstarávacía cena stavby vrátane ceny projektu** : celková obytná podlahová plocha bytov BD vypočítaná ako súčet údajov stĺpca 5
7. obstarávacía cena bytu vrátane ceny PD (údaj v riadku stĺpca 5 x náklad v stĺpci 6)
8. výška úveru podľa priznaného % dotácie - (70 %, 75 %, 80 % – najviac však 45 300 € na byt) – v prípade financovania stavby náj. bytov v BD bez dotácie dodržanie limitu max. 80 % OC a podmienky dľa § 10 ods.10 zákona o ŠFRB (max. 1,5 násobok Ø mesačnej nominálnej mzdy v hosp. SR k 30.6.2012 = 1 171,50 € !
9. výška požadovaného nenáv. príspevku
10. v prípade, že výška úveru prekračuje limit 45 300,- €/byt

Časť E – Preukázanie schopnosti splácania úveru a úrokov

- **návrh rozpočtu obce na príslušný rozpočtový rok, vyčlenené minimálne 3 splátky**

Návrh rozpočtu obce musí byť schválený zastupiteľstvom, vypracovaný v súlade so zákonom č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy, s uvedením celkových súm príjmov a výdavkov.

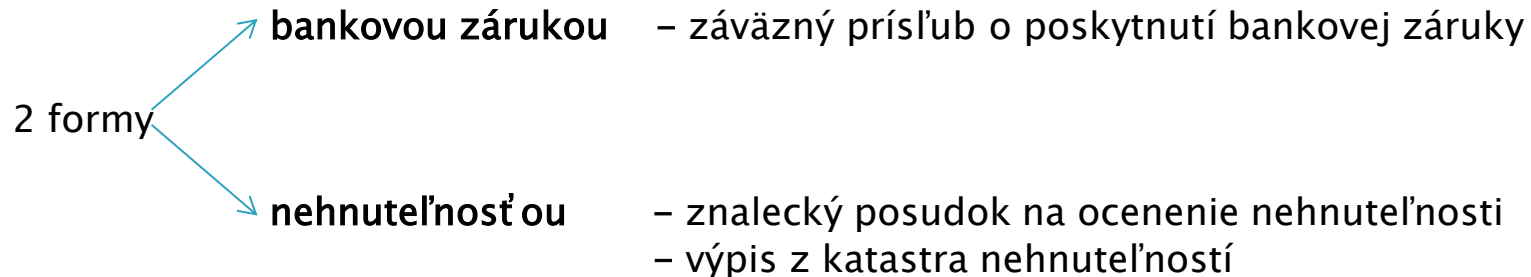
Členenie rozpočtu:

- príjmy rozpočtu obce (bežné, kapitálové)
- výdavky rozpočtu obce (bežné, kapitálové)
- finančné operácie.

Záväzky obce je potrebné uviesť v podrobnom členení (úver, výška úveru, mesačná splátka).

- **uznesenie obce o zapracovaní splátok do rozpočtu počas trvania zmluvného vzťahu so ŠFRB**

Časť F – Návrh na zabezpečenie záväzkov



Zabezpečenie nehnuteľnosťou vo vlastníctve mesta

- znalecký posudok max. 3 mesiace starý
- výpis z katastra nehnuteľnosti osvedčujúci vlastníctvo predmetnej nehnuteľnosti vrátane pozemku pod nehnuteľnosťou spolu s prístupovou cestou k nehnuteľnosti, bez ťarchy a záväzkov
- hodnota nehnuteľnosti musí byť vo výške min. 1,3 násobku požadovaného úveru

Zabezpečenie nehnuteľnosťou vo vlastníctve iného subjektu ako je žiadateľ

- + overené čestné prehlásenie , na základe ktorého dáva vlastník nehnuteľnosti k dispozícii predmetnú nehnuteľnosť na zabezpečenie záväzku voči ŠFRB

Zabezpečenie nehnuteľnosťou vo vlastníctve zhotoviteľa – kúpa bytu pre nájom

- + overené čestné prehlásenie , na základe ktorého dáva vlastník nehnuteľnosti (zhotoviteľ) k dispozícii predmetnú nehnuteľnosť na zabezpečenie záväzku voči ŠFRB
- hodnota nehnuteľnosti nesmie byť nižšia ako 1,0 požadovaného úveru
- v prípade, že je nehnuteľnosť zaťažená v prospech inej banky je potrebné doložiť súhlas banky, že po uhradení kúpnej ceny banka vystaví kvitanciu na predmetný záloh

Časť G – Splnenie podmienok podľa §10, ods. 11 zákona

Doklady o splnení odvodových povinností

- zo sociálnej poisťovne
- zo zdravotnej poisťovne
- správcu dane

Postup pri podávaní žiadosti o podporu zo ŠFRB

- ▶ Žiadateľ o podporu zo ŠFRB predkladá písomnú žiadosť prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu príslušného podľa miesta stavby.
- ▶ V prípade požiadavky na spolufinancovanie výstavby v súbehu s dotačnou podporou podáva obec žiadosť o dotáciu z MDVRR SR na príslušný obvodný úrad (bývalý KSÚ).
- ▶ Pracovník MÚ žiadosť do 14 dní odo dňa podania posúdi a potvrdí zhody vybraných originálov s predloženými kópiami.
- ▶ Ak žiadosť spĺňa podmienky zákona, je poštou zaslaná na ŠFRB.
- ▶ Na ŠFRB je žiadosť zaradená do poradia žiadostí podľa dátumu ich doručenia.
- ▶ Fond do 90 dní odo dňa doručenia posúdi žiadosť podľa poradia a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. V prípade spolufinancovania nájomných bytov s dotačnou podporou z ministerstva rozhoduje fond o priznaní podpory v súčinnosti s ministerstvom.

Nové možnosti , zmeny v pripravovanej legislatíve

- Širší okruh žiadateľov – obce, VÚC, iné právnické osoby (súkromný sektor)
- Účel kúpa bytu pre nájom – možnosť podania žiadosti o podporu na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so zhotoviteľom stavby
- Jednotný zápočet podlahovej plochy bytu pre podmienky úveru, dotácie
- Zvýšenie max. limitu úveru na byt
- Podanie žiadosti na príslušný obvodný úrad (bývalé KSÚ)
- Elektronické zaevidovanie žiadosti na ŠFRB
- Finančné prostriedky Európskej únie

Štátny fond rozvoja bývania

**Lamačská cesta č. 8
833 04 Bratislava 37**

tel.: 02 / 59 36 42 15

fax: 02 / 59 36 42 50

e-mail: info@sfrb.sk

www.sfrb.sk

Ďakujem za pozornosť

Ing. Eva Šimlovičová