



Štátny fond rozvoja bývania

Poskytovanie štátnej podpory na zatepl'ovanie bytovej budovy

www.sfrb.sk

Legislatíva k poskytovaniu podpory

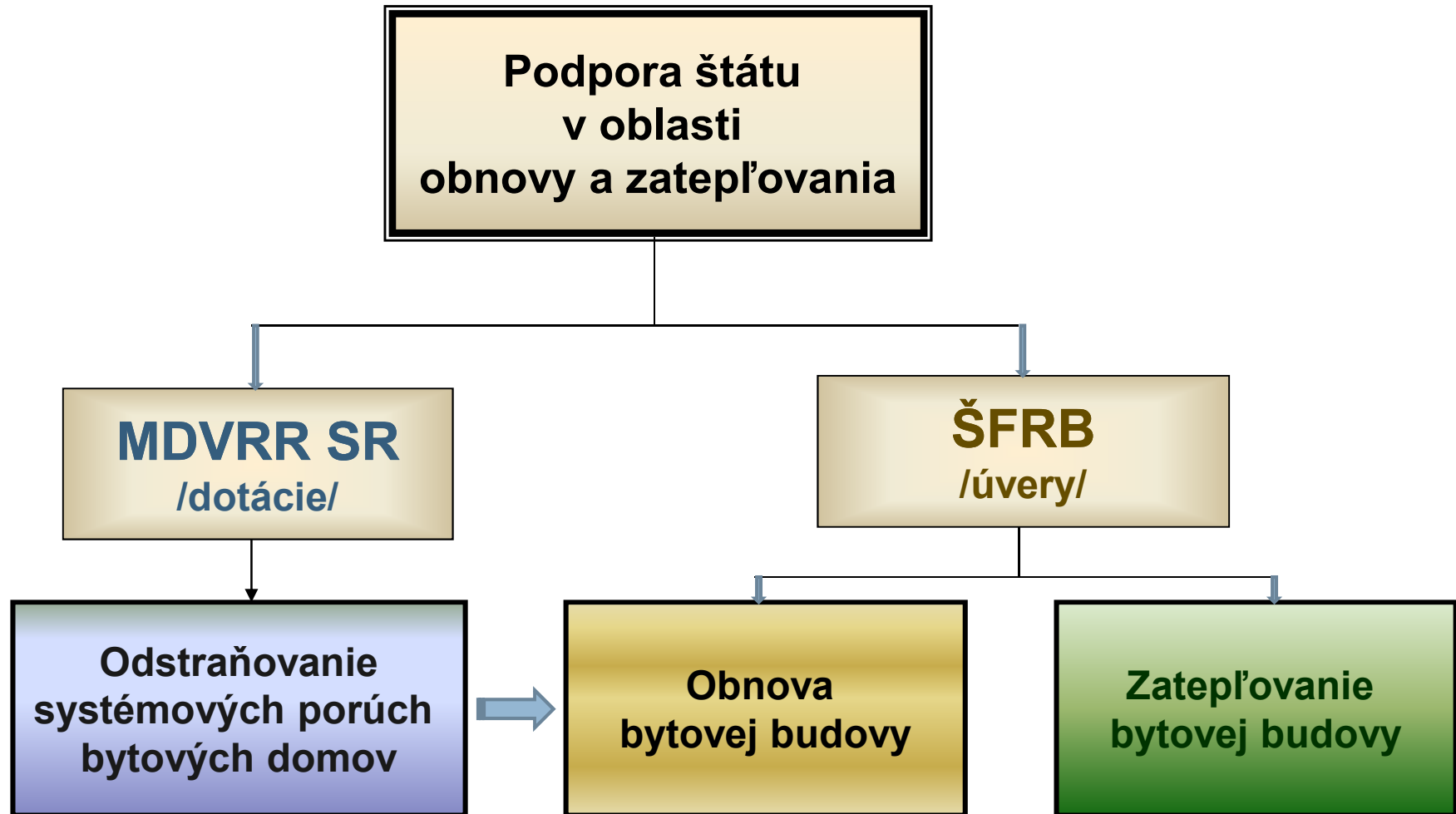
- **Zákon č. 607/2003 Z.z.** o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 302/2012 Z.z.** o ŠFRB, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (s účinnosťou od 15.10.2012)
- **Vyhláška MVRR SR č. 582/2007** o podrobnostiach o obsahu žiadosti, 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.

Zákon č. 302/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z.z. o ŠFRB

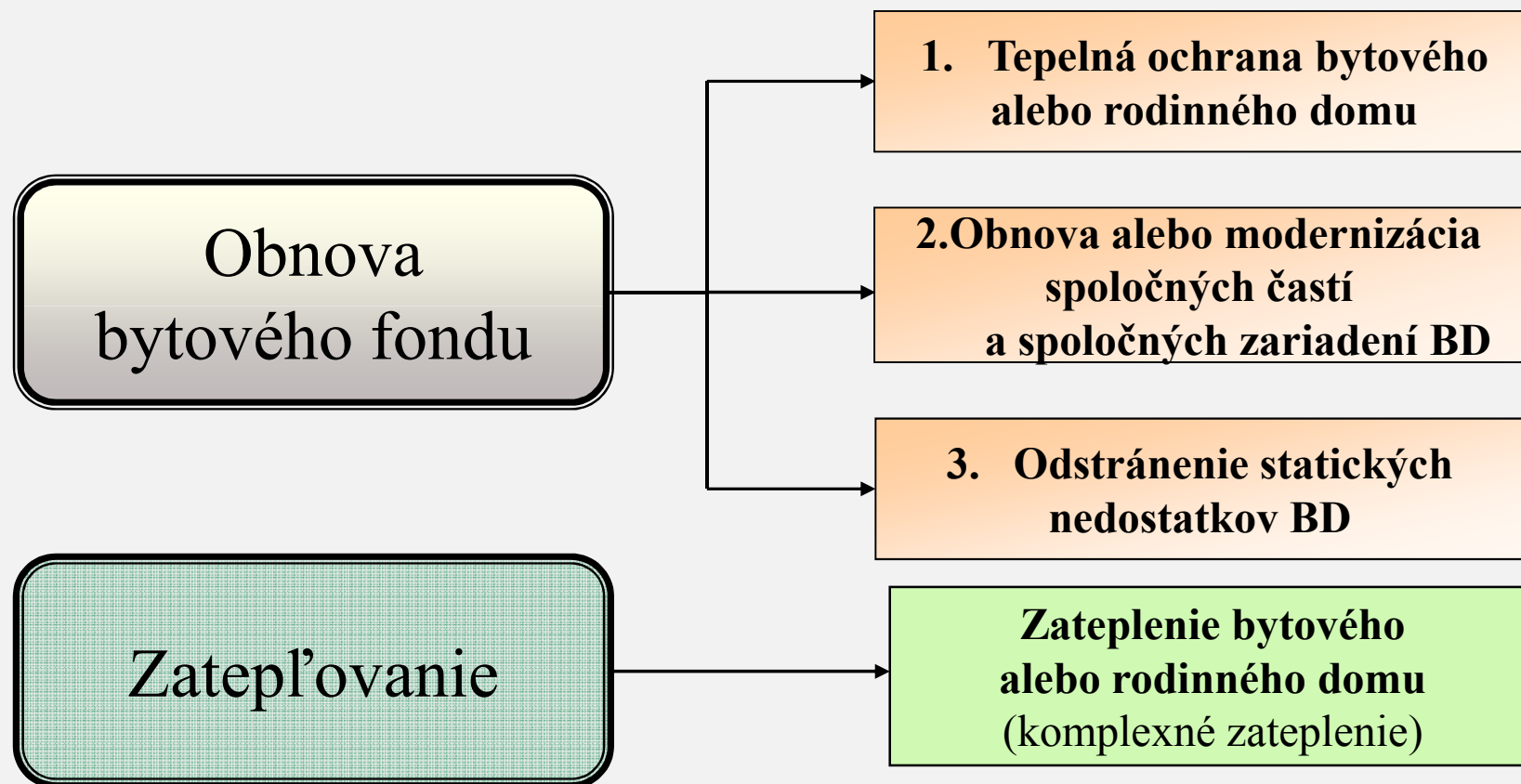
- Účinnosť **od 15.10.2012**
- Možnosť použitia finančných prostriedky **EÚ na zatepl'ovanie**
- Zníženie výšky úveru na zatepl'ovanie zo 100% na **80% obstarávacích nákladov**
- **potreba vlastných zdrojov vo výške 20%**



Financovanie obnovy a zatepl'ovania



Úvery zo ŠFRB na obnovu a zatepl'ovanie



Porovnanie úveru na obnovu a zatepl'ovanie

OBNOVA

1. Výška úveru do 80% OC
2. Vlastné prostriedky 20% OC
3. Lehota splatnosti do 20 rokov
4. **Úrok 1%**
5. Obstarávacia cena (cena za zhotovenie stavby + projekt)
6. Max. úver 420 €/m² PP bytov
7. Účel: zateplenie, obnova a modernizácia spol. častí a zariadení BD, odstránenie systémových porúch a statických nedostatkov BD
8. FO – výška príjmu do 3,5 x ŽM
9. Kol. rozhodnutie alebo užívacie povolenie bez obmedzenia veku

ZATEPLOVANIE

1. Výška úveru do ~~100%~~ OC (**80%**)
2. Vlastné prostriedky ~~0,00 €~~ (**20%**)
3. Lehota splatnosti do 15 rokov
4. **Úrok 0%**
5. Oprávnený náklad (cena za zhotovenie stavby, projekt, tepelný posudok, inžiniersku činnosť, energetický certifikát)
6. Max. úver 80 €/m² zatepl'ovanej plochy (BD), 50 €/m² (RD)
7. Účel: komplexné zateplenie
8. FO – výška príjmu neobmedzená
9. Kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie do r. 1989



Žiadosť o poskytnutie úveru

Prílohy k žiadosti

Základné prílohy k žiadosti



1. Identifikačné údaje
2. Údaje o stavbe
3. Preukázanie 20% vlastných zdrojov z OC
4. Preukázanie schopnosti splácania úveru
5. Zabezpečenie úveru
6. Podmienky podľa §7, ods.2 vyhlášky - Doklady o plnení odvodových povinností

1. Identifikačné údaje

- Výpis z registra spoločností, alebo výpis z obchodného registra správcu, alebo živnostenského registra
- Zmluva o výkone správy, resp. zmluva o spoločensťve (dvojitá forma správy je v rozpore so zákonom)
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP alebo z vyhodnotenia písomného hlasovania (hlasovacie lístky netreba prikladať)

Výpis z Obchodného /živnostenského/ registra správcu



Predmet podnikania alebo predmet činnosti správcu

- Správa a údržba bytového fondu
- Správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu konkrétnych prác

Zápisnica

Súhlas:

- ☐ s investičným zámerom a rozsahom prác (1/2 hlasov)
- ☐ s predložením žiadosti o úver zo ŠFRB (2/3) – **uviesť účel**
- ☐ so spôsobom zabezpečenia úveru (2/3)
- ☐ so zvýšením tvorby FPÚO ku dňu podania žiadosti, ak je to potrebné /**pri podaní žiadosti v januári - k 1.1.2013**/ (1/2)
- ☐ s výberom zhotoviteľa, resp. zložením komisie na výber zhotoviteľa (1/2)
- ☐ splnomocnenie správcu pre vybavovanie úveru
- ☐ čestné vyhlásenie predsedajúceho, že hlasovanie bolo v súlade so zákonom 182/1993 Z.z.,
- ☐ počet bytov, **NP**, hlasujúcich, za, proti, prezenčná listina v súlade s listom vlastníctva

**! odsúhlasenie úveru a spôsobu jeho zabezpečenia 2/3
hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP**

2. Údaje o stavbe

- ❑ Právoplatné stavebné povolenie, resp. ohlásenie
+ oznámenie SÚ (predĺženie musí byť počas právoplatnosti)
- ❑ Kolaudačné rozhodnutie na budovu (VPZ do r. 1989)
- ❑ List vlastníctva - súlad s prezenčnou listinou zo schôdze
(akceptuje sa aj LV z Katastrálneho portálu)
- ❑ Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
- ❑ Tepelno-technický posudok (pri tepelnej ochrane)
- ❑ Statický posudok (pri podúčeľe c)
- ❑ Zmluva so zhotoviteľom (+projektantom, ak je súčasťou OC
aj cena projektu) + rozpočet stavby s DPH
- ❑ Odborný dozor investora

Projektová dokumentácia

- Technická správa s návrhom typu zatepl'ovacieho systému – ETICS, odvetraný - nie konkrétny KZS)
- Výkresová dokumentácia – architektonická časť
- ✧ Výkresy súčasného a navrhovaného stavu (pôdorysy aj s vyznačením pôdorysov bytov a NP, rezy a pohľady)
- ✧ Rozhodujúce konštrukčné detaily stavby
- Tepelnotechnický posudok
- ✧ potreba tepla pred zateplením a po zateplení
- ✧ úspora tepla na vykurovanie v %
- Návrh na hydraulické vyregulovanie vykúr. systému

Zhotoviteľ

- Výber zhotoviteľa – odsúhlasenie vlastníkmi na schôdzi alebo zápis zo zasadnutia výber. komisie
- Licencia zhotoviteľa pri tepelnej ochrane – potvrdenie odbornej kvalifikácie inšpekčným orgánom typu A /TASÚS, n.o. Bratislava alebo EUCERT, s.r.o. Žiar n. Hronom/
- Výpis z OR, ŽR
- Zmena zhotoviteľa $\Rightarrow$ súhlas ŠFRB + dodatok k zmluve

Odborný dozor investora /Stavebný dozor/

- ❑ **Čestné vyhlásenie, že nemá zmluvný ani pracovný vzťah so zhotoviteľom stavby**
- ❑ Doklad o odbornej spôsobilosti s číslom osvedčenia (originál alebo overená kópia pracovníkom MÚ)
- ❑ Čestné vyhlásenie o výkone činnosti SD na predmetnej stavbe (ak nie je uvedený v SP)
- ❑ zmenu SD musí odsúhlasiť ŠFRB + vypracovať dodatok k zmluve
- ❑ SD potvrdzuje faktúry
- ❑ Po potvrdení faktúr stavebným dozorom ich overuje zamestnanec MÚ

3. Preukázanie vlastných prostriedkov /pri obnove aj zatepl'ovaní/

Vlastné prostriedky vo výške min. 20% z obstarávacej ceny stavby:

- a) **výpis z účtu** FPÚO alebo potvrdenie banky na meno žiadateľa ku dňu podania žiadosti (za predchádzajúci mesiac)
- b) **Doklad o hodnote už vykonaných prác a zakúpených výrobkov a materiálov** (súčasť prác, ktoré sú v SP, projekte a rozpočte k žiadosti) - faktúry alebo potvrdenie o prestavanosti potvrdené stavebníkom a SD + doklad o vykonaní úhrady
- c) **prostriedky stavebného sporenia**

4. Preukázanie schopnosti splácania úveru



- Doklad o výške mesačnej tvorby FPÚO ku dňu podania žiadosti v €/mesiac, €/m² PP bytu (*vid'. vzorová tabuľka*)
- Doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa a výška splátok (*fotokópia úverovej zmluvy*)
- Informatívny výpočet schopnosti splácania úveru (*tabuľka*)

5. Návrh na zabezpečenie úveru

- a) **Zriadením záložného práva na účet Fondu prevádzky, údržby a opráv** (*zmluva s bankou alebo potvrdenie banky o vedení účtu + ČV žiadateľa, že na účte nie je zál. právo, vinkulácia 3 mesačných splátok úveru v prospech ŠFRB počas lehoty splatnosti úveru*)
- b) **Nehnutel'nosťou – bytovým domom** (*potrebný súhlas všetkých vlastníkov podľa listu vlastníctva, znalecký posudok nie starší ako 3 mesiace*)
- c) **Bankovou zárukou** (*záväzný prísľub banky, resp. mandátna zmluva s bankou o poskytnutí BZ*)

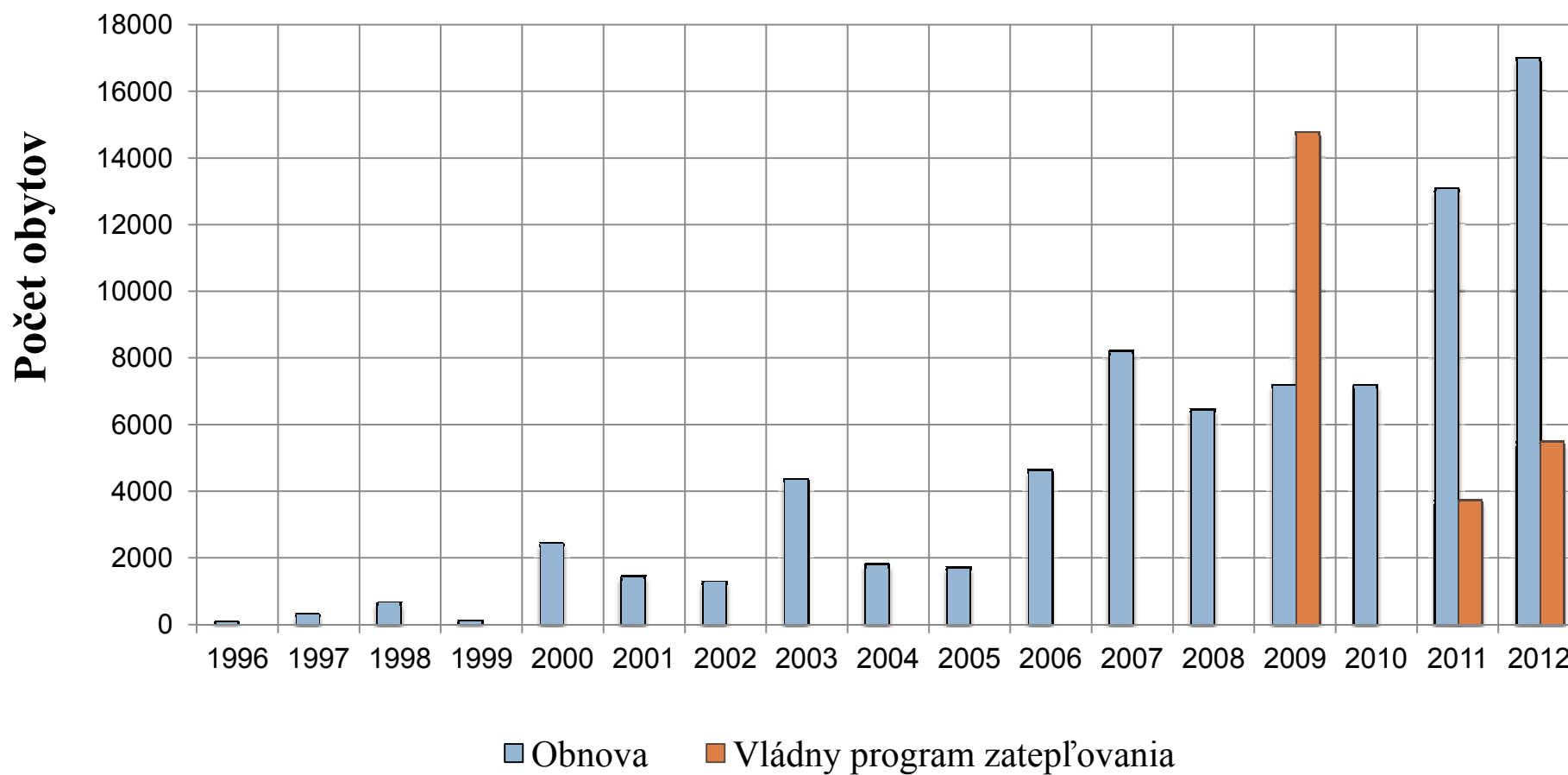
Postup pri poskytovaní podpory zo ŠFRB

- Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť na MÚ v sídle okresu
- MÚ do 14 dní overí žiadosť a pošle na ŠFRB
- Fond vedie evidenciu žiadostí podľa poradia ich doručenia a rozhoduje do 90 dní
- Po priznaní úveru a podpise zmlúv (úverová a záložná) otvorí klientovi účet v banke
- Čerpanie sa realizuje formou bezhotovostného platobného styku na základe daňových dokladov
- Účet je otvorený 2 roky

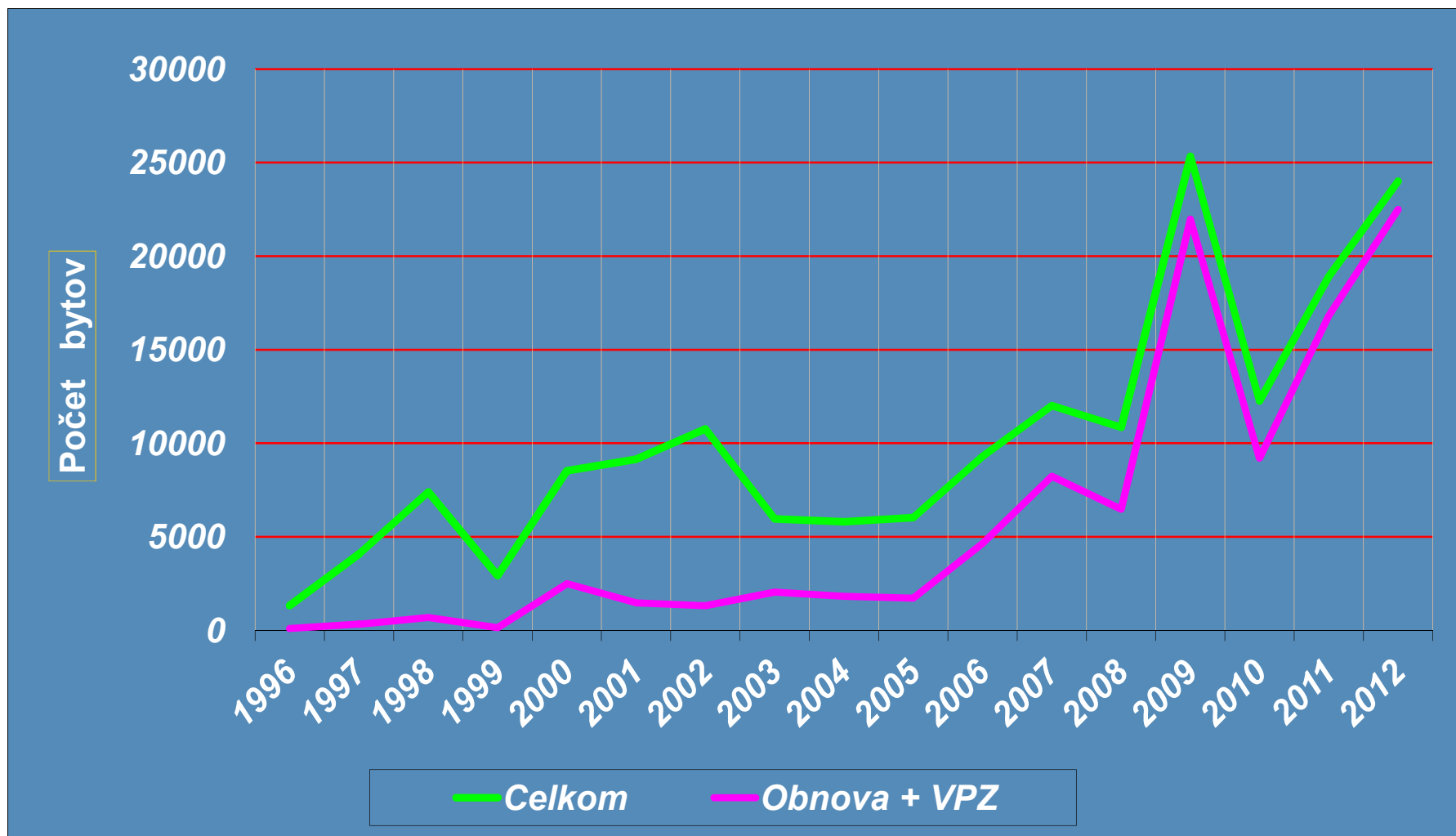
Najčastejšie chyby v žiadostiach

- ❑ Dve formy správy, predmet činnosti správcu vo výpise z OR nie je v súlade s usmernením MDVRR SR
- ❑ Neúplná zápisnica, nedostatočný počet hlasov
- ❑ Stavebné povolenie na iné stavebné práce ako žiadosť
- ❑ Projekt - výkresy neoverené v stavebnom konaní, neúplná projektová dokumentácia
- ❑ Licencie zhotoviteľov na iný zatepl'ovací systém ako v projekte, rozpočte, tepelnom posudku $\Rightarrow$ súhlas projektanta so zmenou
- ❑ Tepelnotechnický posudok – neúplný, výpočet nekorešponduje s deklarovanou úsporou tepla
- ❑ VPZ – zle vypočítané zatepl'ované plochy, nesúlad v počte vymieňaných a vymenených okien

Vývoj podpory zo ŠFRB na obnovu a zatepl'ovanie



Počet bytov podporených zo ŠFRB 1996 - 2012



Ďakujem za pozornosť



ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA