

# Štátny fond rozvoja bývania

**Štátny fond rozvoja bývania je účelový štátny fond určený na financovanie výstavby nových bytov a na zveľaďovanie existujúceho bytového fondu.**

Podmienky a výšku poskytovania finančných prostriedkov z fondu určuje zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len "ŠFRB") v znení zákona č. 536/2004 Z.z. /úplné znenie spracované MVR SR/. Zákon taxatívne vymenúva účely, na ktoré je možné poskytnúť podporu. Tieto účely vychádzajú z celospoločenského záujmu. Štát takto vychádza v ústrety občanom, najmä sociálne slabším, pri zabezpečovaní ich vlastného bývania. Úver nie je dostupný pre dobre zarábajúce rodiny. Môže ho získať iba žiadateľ, ktorého mesačný príjem nepresahuje 3,5 násobok životného minima.

Žiadateľ pritom musí preukázať, že má zabezpečené vlastné prostriedky (môže byť aj stavebné sporenie) vo výške minimálne 20 percent obstarávacej ceny nehnuteľnosti. Za vlastné prostriedky sa nepovažuje úver z banky alebo zo sporiteľne. Výnimku tvorí stavebný úver, ktorý stavebná sporiteľňa poskytne svojmu sporiteľovi. Tento stavebný úver má charakter vlastných prostriedkov žiadateľa. O úver či nenávratný príspevok tak môžu žiadať aj osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, pestúni, deti zverené do pestúnskej starostlivosti a deti vychované v detských domovoch.

Úroková sadzba sa pohybuje od 1 do 5 % čím sa tento úver radí medzi najvýhodnejšie na trhu. Žiadateľ môže požičku splácať až 30 rokov. Nevýhodou fondu je, že môže poskytnúť na bývanie len toľko peňazí, koľko mu na daný rok prideli štát.

Z hľadiska obyvateľov a vlastníkov bytov sú zaujímavé najmä nasledujúce účely:

kúpa bytu,  
výstavba bytu v bytovom dome alebo v rodinnom dome,  
tepelná ochrana bytového domu,  
zmena dokončenej stavby bytového domu a rodinného domu,  
odstránenie statických nedostatkov bytového domu.

Záujem štátu na tepelnej ochrane je zameraný aj na zníženie energetickej náročnosti stavieb, a tým prispievať k zníženiu celkovej energetickej spotreby štátu. Tepelnou ochranou sa rozumie vykonanie takých stavebných prác a úprav na existujúcom bytovom dome, v dôsledku ktorých sa zlepšia tepelnoizolačné vlastnosti tohto domu. V dôsledku toho sa zníži spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní.

Súčasťou projektového riešenia tepelnej ochrany musia byť aj nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy. Práve realizácia súvisiacich stavebných prác je stanovená ako základná podmienka pre poskytnutie podpory. Vzhľadom na to, že štát do tejto oblasti poskytuje výhodné úvery, je potrebné, aby práce boli vykonávané systémom tepelnej ochrany, ktorý je overený autorizovanou osobou.

Význam zateplenia je treba vidieť najmä v nasledovných rovinách:

Znížovanie energetickej nákladov: Zateplením staršieho bytového domu sa dá napr. dosiahnuť až 60 % úspora energetickej spotreby, pričom na vykurovanie sa spotrebuje okolo 80 % zo všetkej energie, ktorá sa spotrebuje v takomto dome. Treba predpokladať, že úspory energie takto získanej zabezpečia návratnosť obnovovacích prác jednotlivým členom spoločenstva už za niekoľko rokov, najmä v dôsledku stále rastúcich cien za energiu.

Odstraňovanie možných hygienických problémov (plesne). Tento dôsledok umožňuje znížiť chorobnosť užívateľov bytov, čím sa šetrí finančné prostriedky vynakladané na zdravotné služby a znižuje sa trvanie práceneschopnosti.

Zvýšená zvuková izolácia (dlážky, zateplenie obvodového muriva, plastové okná atď.). Tento dôsledok prispieva k zvýšeniu kvality bývania a k zníženiu úrovne stresu.

Zníženie zaťaženia životného prostredia v dôsledku nadmernej spotreby tepelnej energie.

Priaznivý dopad na obchodnú bilanciu štátu, ktorý energiu musí nakupovať na svetových trhoch za svetové ceny.

Účelom, na ktorý môže spoločenstvo čerpať úver, je aj zmena dokončenej stavby bytového domu. V tomto prípade ide o stavebné práce, pri ktorých sa v prevažnej miere zachováva vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby. Ide najmä o vnútorné prestavby, vstavby, vonkajšie opravy a iné podstatné zmeny. Znamená to, že sa realizuje rozsiahlejšia stavebná úprava bytového objektu spojená napr. s opravou strechy, výmenou okien, výmenou technického vybavenia stavby alebo jeho zariadením. Pod zmenou dokončenej stavby sa rozumejú aj také stavebné práce, pri ktorých sa existujúci byt zmení prostredníctvom prístavby, nadstavby alebo vstavby. Môže tu ísť napríklad o prístavbu ďalšej izby (izieb) a pod., ako aj o rozšírenie bytu v bytovom dome pri využití podkrovia (tzv. mezonetové byty). Pri tomto účele musí ísť vždy o rozsiahlejšie a náročnejšie stavebné práce. Podporu nie je možné poskytnúť na drobné stavebné práce, ktoré si podľa Stavebného zákona vyžadujú iba ohlásenie stavebnému úradu.

V ďalšom prípade sa prostriedky ŠFRB môžu čerpať aj za účelom odstránenia statických nedostatkov, ktoré musia byť preukázané oprávnenou právnickou alebo fyzickou osobou.

## Postup pri poskytovaní podpory

Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť s prílohami fondu prostredníctvom obce, ktorá je sídlom okresu a v meste Košice mestské časti v sídle okresu. Obec overí úplnosť náležitostí žiadosti.

Žiadosť o poskytnutie podpory musí obsahovať všetky účely, ako aj príslušný druh a návrh výšky podpory pre každý z uvádzaných účelov. Ak pôjde v tomto prípade o stavbu v spoluvlastníctve, tak aj rozpis týchto podpôr sa prevedie na jednotlivých spoluvlastníkov.

Legislatíva nielen umožňuje, ale dokonca aj podporuje spájanie viacerých účelov na jednej stavbe. Môže ísť napríklad o uskutočnenie dvoch, alebo aj troch účelov na jednej stavbe súčasne. Ako príklad možno uviesť súčasné uskutočnenie

zateplenia, odstránenie statických nedostatkov a zmeny dokončenej stavby.

Overenú žiadosť obec v lehote určenej na overenie zašle fondu. Fond vedie evidenciu žiadostí podľa účelu v poradí podľa dátumu ich doručenia fondu. O poskytnutí podpory rozhodne fond do 90 dní odo dňa doručenia žiadosti obcou. Fond po rozhodnutí o poskytnutí podpory zašle žiadateľovi návrh zmluvy do 30 dní. Ak sa podpora neposkytne, oznámi to fond písomne žiadateľovi do 30 dní odo dňa rozhodnutia o neposkytnutí podpory.