

ŠIFIRIB

Š T Á T N Y F O N D R O Z V O J A B Ý V A N I A





OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV S PODPOROU ŠFRB PRE ROK 2023



LEGISLATÍVNE
PREDPISY
ŠFRB
V ROKU
2023

§

zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

§

vyhláška č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov

ZMENA VYHLÁŠKY OD
1. apríla 2023



KOMPLEXNÁ OBNOVA

ZVYŠOVANIE
ENERGETICKEJ
HOSPODÁRNOSTI
A ZNIŽOVANIE
NÁKLADOV
NA BÝVANIE



ZATEPLOVANIE
BYTOVÝCH
DOMOV



ODSTRÁNENIE
SYSTÉMOVÝCH
PORÚCH



VÝMENA
A MODERNIZÁCIA
VÝŤAHOV



VÝMENA
SPOLOČNÝCH
ROZVODOV



VYBUDOVANIE
BEZBARIÉROVÝCH
PRÍSTUPOV



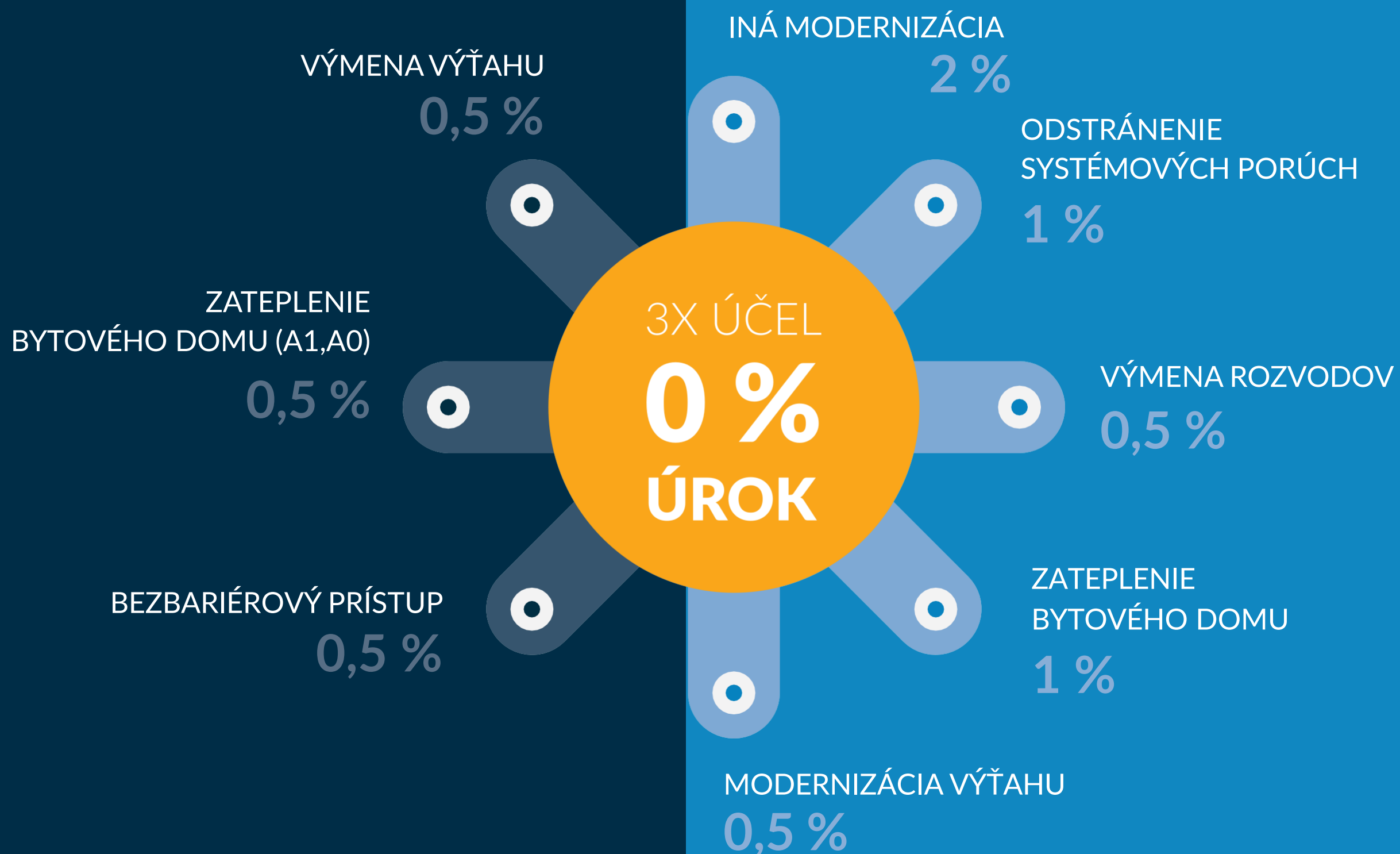
INÁ
MODERNIZÁCIA



ÚČELY A VÝŠKA ÚROKOVEJ SADZBY

100 %

75 %





ÚROKOVÁ
SADZBA
OD 0 %

NEMENNÁ
POČAS CELEJ
DOBY SPLATNOSTI
ÚVERU

0,5 – 2 %

1 TYP
OBNOVY

0,5 – 1 %

2 TYPY
OBNOVY

0 – 0,5 %

3 A VIAC
TYPOV
OBNOVY

CIEĽ



PREDĽŽENIE
ŽIVOTNOSTI



ÚSPORY
ENERGIÍ



ZNÍŽENIE
NÁKLADOV
NA BÝVANIE



VÝHODNEJŠÍ
ÚVER

BEZÚROČNÝ ÚVER
VO VÝŠKE 100 %
OBSTARÁVACEJ
CENY

DLHŠIA LEHOTA
SPLATNOSTI PRE
CELÝ ÚVER

VÝMENA VÝŤAHU
20 ROKOV

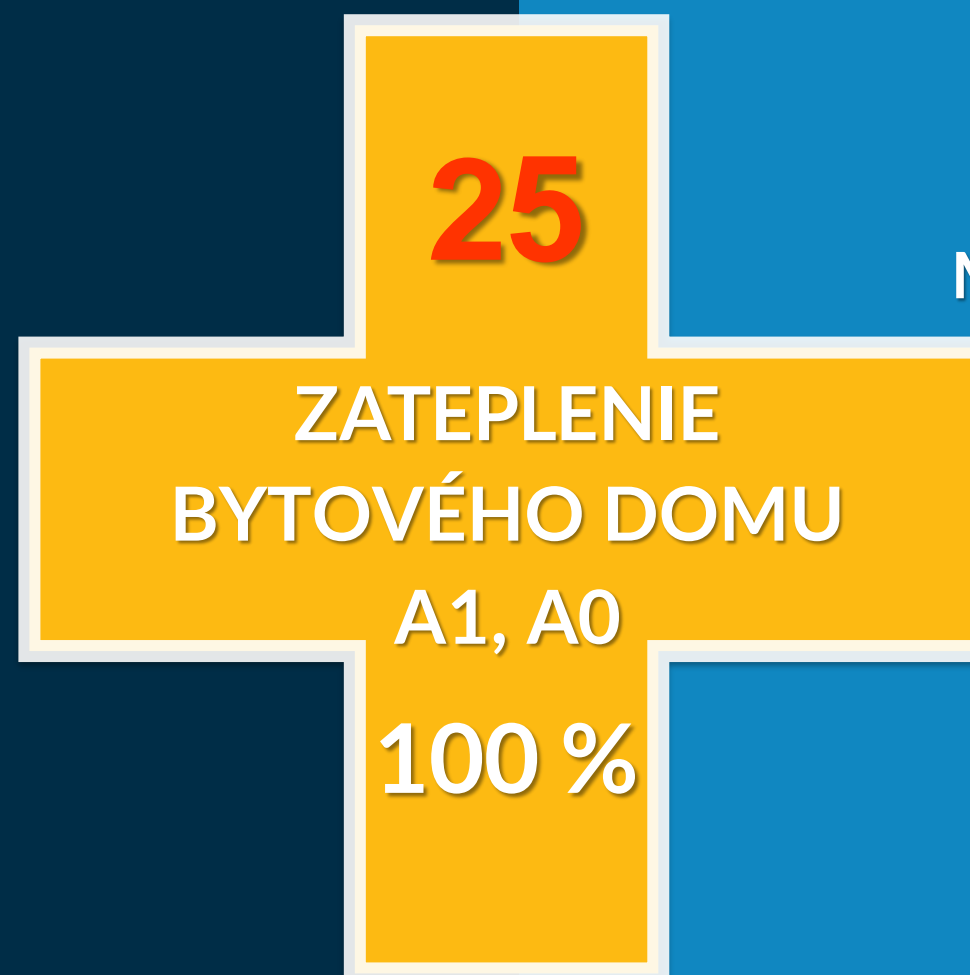
BEZBARIÉROVÝ
PRÍSTUP
20 ROKOV

ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVÝCH
PORÚCH
20 ROKOV

MODERNIZÁCIA VÝŤAHU
20 ROKOV

VÝMENA ROZVODOV
20 ROKOV

INÁ MODERNIZÁCIA
20 ROKOV



VŠETKY V KOMBINÁCII SO ZATEPLENÍM (A1,A0)
25 ROKOV



PARAMETRE PODPORY

TYP OBNOVY	LEHOTA SPLATNOSTI	% z ON	ÚROK	MAXIMÁLNY ÚVER
ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU	20	75	1	190 € / m ² PP bytu
ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU - ULTRANÍZKOENERGETICKÁ ÚROVEŇ	25	100	0,5	200 € / m ² PP bytu
ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVEJ PORUCHY	20 / 25	75	1	125 € / m ² PP bytu
VÝMENA VÝŤAHU	20 / 25	100	0,5	75 000 € /výťah
MODERNIZÁCIA VÝŤAHU	20 / 25	75	0,5	50 000 € /výťah
VÝMENA SPOLOČNÝCH ROZVODOV PLYNU, ELEKTRINY, KANALIZÁCIE, VODY, TEPLA, VZT	20 / 25	75	0,5	125 € / m ² PP bytu
BEZBARIÉROVÝ PRÍSTUP DO BYTOV A NOVÝ VÝŤAH	20 / 25	100	0,5	175 € / m ² PP bytu
INÁ MODERNIZÁCIA BYTOVÉHO DOMU	20 / 25	75	2	110 € / m ² PP bytu



PRÍLOHA Č. 10

výpočet výšky úveru

SFRB

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Návrh výšky podpory - SPRÁVCA / SVB

PRÍLOHA č. **10**

ŽIADOSŤ č. (EPŽ)

Tlačivo pre rok **2023**

MIESTO STAVBY:

Tabuľka pre výpočet maximálnej výšky úveru

Typ obnovy:	Obstarávacia cena /€/	Max. úver	Posudzovaný údaj	Max. úver /€/ podľa typu obnovy	Max. možný úver /€/	Úrok %
Zateplenie bytového domu (max. 75 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ²	max. 190 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	1,0%
Zateplenie bytového domu (max. 100 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ²	max. 200 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,5%
Odstránenie systémovej poruchy (max. 75 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ² počet syst. porúch	max. 125 €/m ² podl. plochy bytu /1 systémovú poruchu	0,00	1,0%
Výmena výtahu (max. 100 % ON)		0,00	počet výtahov, ktoré sa vymieňajú	max. 75 000 € na 1 vťah	0,00	0,5%
Modernizácia výtahu (max. 75 % ON)		0,00	počet výtahov, ktoré sa modernizujú	max. 50 000 € na 1 vťah	0,00	0,5%
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome (max. 75 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ²	max. 125 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,5%
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome (max. 100 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ²	max. 175 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	0,5%
Iná modernizácia bytového domu (max. 75 % ON)		0,00	podlahová plocha bytov v m ²	max. 110 €/m ² podl. plochy bytu	0,00	2,0%
Spolu	0,00	0,00			0,00	0,0%

Maximálny úver v €	0,00
Požadovaný úver v €	0,00
	VYHOVUJE
Podlahová plocha bytov v m ² :	0,00
Úver na modernizáciu BD :	#DELENIENULOU!

Vypracoval:

- Poznámka:**
- Žiadateľ vyplní príslušné hodnoty len v podfarbených bunkách. Výška max. úveru a úrok sa vypočíta automaticky.
 - Výšku požadovaného úveru je potrebné zaokrúhliť na celé desiatky eur smerom nadol.
 - Úver na modernizáciu bytového domu podľa §6 ods. 5 zákona nesmie presiahnuť 800,00 €/m² podlahovej plochy bytu.
 - Podlahová plocha bytov (PP) = súčet plochy obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžii, balkónov a terás (plocha pivníc a komôr mimo bytu sa do PP bytov nezapočítava).

Pečiatka a podpis:



ZATEPĽOVANIE – SPOLUFINANCOVANÉ ZO ŠTRUKTURÁLNYCH FONDOV EÚ

ZATEPLENIE BD
75 % ON
100 % ON



Zateplenie (min. úspora tepla 35%)

- obvodového plášťa
- strešného plášťa
- stropu/stien medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom
- výmena pôvodných otvorových konštrukcií (85% byty, 100% spoločné priestory)



Súvisiace stavebné úpravy

- vystupujúce časti, vstupy, strojovne



Vyregulovanie vykurovacej sústavy



Bleskozvod



Obnoviteľné zdroje energie



MOŽNOSŤ POSKYTNÚŤ PODPORU NA ZATEPLENIE **EŠTE RAZ**
AK FOND POSKYTOL PODPORU **MIN. 10 ROKOV** PRED PODANÍM ŽIADOSTI



OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

A

OBNOVITELNÉ
ZDROJE
ENERGIE



SLNEČNÁ
ENERGIA



VETERNÁ
ENERGIA



GEOTERMÁLNA
ENERGIA



VODNÁ
ENERGIA



BIOMASA



ZARIADENIE NA
MECHANICKÉ
VETRANIE
SO SYSTÉMOM
REKUPERÁCIE TEPLA



ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVEJ PORUCHY

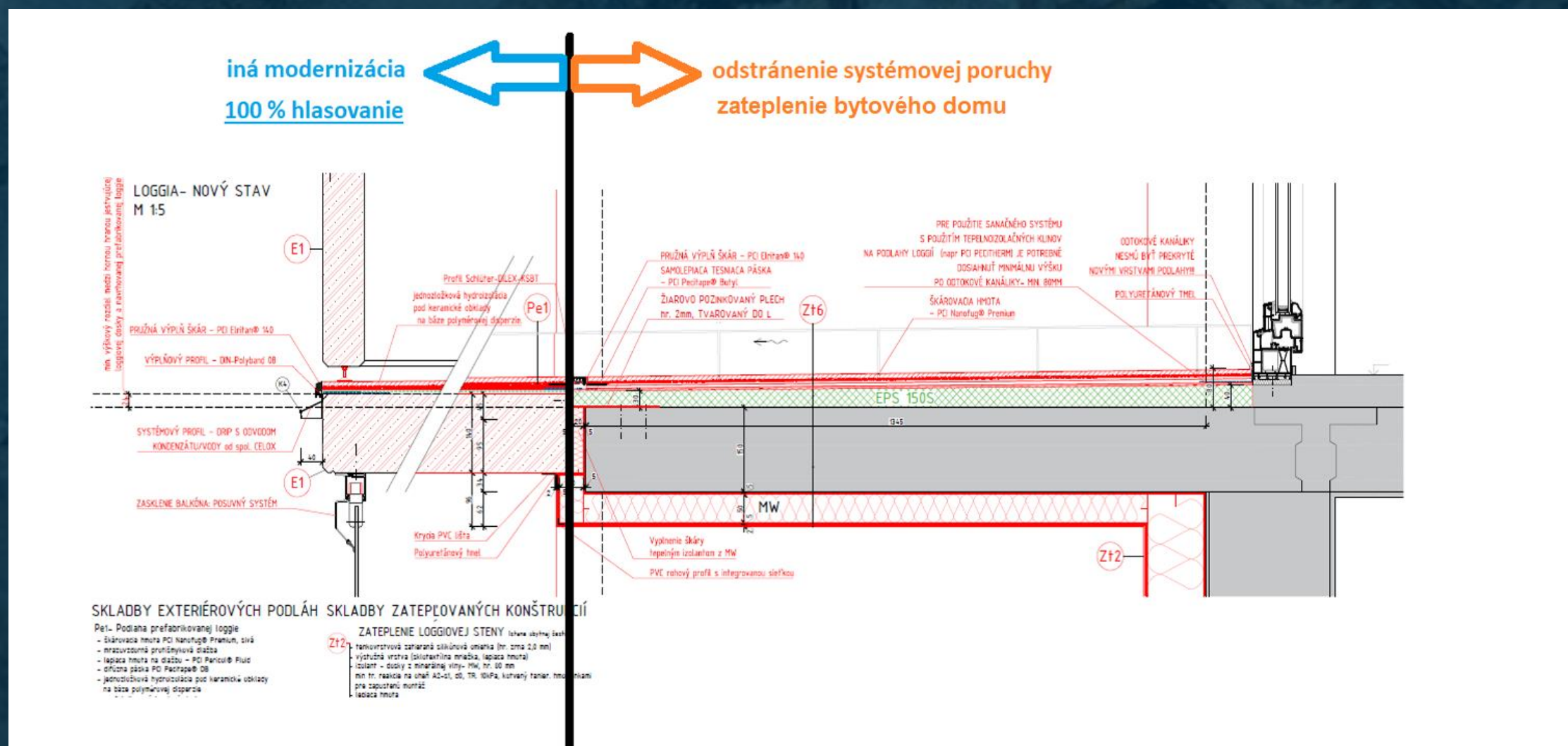
B

- VYSTUPUJÚCE SCHODISKOVÉ KONŠTRUKCIE
- BALKÓNY A LODŽIE
- ATIKA
- OBVODOVÝ PLÁŠŤ

! KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE BOLO VYDANÉ
PRED 1. 1. 1994

KAŽDÁ NOVÁ KONŠTRUKCIA ROZŠIRUJÚCA PÔDORYSNÚ PLOCHU BYTOVÉHO DOMU MUSÍ BYŤ ODSÚHLASENÁ 100 % VLASTNÍKOV BYTOV A NP

ODSTRÁNENIE
SYSTÉMOVÝCH
PORÚCH





ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVÝCH PORÚCH

- nesprávne konštrukčné riešenia
- použitie nevhodných materiálov a technológií výstavby





ZOZNAM SP

PRÍLOHY K ŽIADOSTI

- Príloha č. 2 k zákonu o ŠFRB – 12 druhov SP
- **odborný posudok o existencii a spôsobe odstránenia SP** vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom (PS, statika)
- **evidenčný list systémovej poruchy** – vzor je na www.sfrb.sk
- na stavbe sa musia realizovať **minimálne činnosti** uvedené v prílohe č. 2 k zákonu o ŠFRB
- **SP „f“** - možnosť odstránenia balkónovej, lodžiovej dosky





VÝMENA ALEBO MODERNIZÁCIA VÝŤAHU

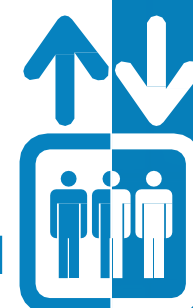
C

MODERNIZÁCIA
ALEBO
REKONŠTRUKCIA
BYTOVÉHO
DOMU

100 %

VÝMENA VÝŤAHU

100 % / 70 000 (75 000) € VÝŤAH



75 %

MODERNIZÁCIA VÝŤAHU

75 % / 50 000 € VÝŤAH



VÝMENA SPOLOČNÝCH ROZVODOV

C

MODERNIZÁCIA
ALEBO
REKONŠTRUKCIA
BYTOVÉHO
DOMU

- PLYNU
- ELEKTRINY
- KANALIZÁCIE
- VODY
- VZDUCHOTECHNIKY
- TEPLA

! **PODPORU NIE JE MOŽNÉ
POSKYTNÚŤ NA ZRIADENIE
NOVEJ KOTOLNE**



STAVEBNÁ ÚPRAVA SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ BYTOVÝCH DOMOV

C

KTOROU SA UMOŽNÍ PRÍSTUP DO BYTOV
PRE OSOBY S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU

Vyhláška č. 532/2002 Z. z.

MODERNIZÁCIA
ALEBO
REKONŠTRUKCIA
BYTOVÉHO
DOMU



- RODIČIA S KOČÍKMI



- DÔCHODCOVIA



- VOZIČKÁRI (MOŽNOSŤ
VYBUDOVAŤ NOVÝ VÝŤAH)



INÁ MODERNIZÁCIA – STAVEBNÉ PRÁCE NEOBSIAHNUTÉ V INÝCH ÚČELOCH

C

MODERNIZÁCIA
ALEBO
REKONŠTRUKCIA
BYTOVÉHO
DOMU

- SANÁCIA VLHKÉHO MURIVA, OPRAVA SCHODISKA, VÝMENA ZÁBRADLIA,..
- OPRAVY FASÁDY, OPRAVY A VÝMENA STREŠNEJ KRYTINY,..
- MALIARSKE A NATIERAČSKÉ PRÁCE V SPOLOČNÝCH PRIESTOROCH,..

! MOŽNOSŤ VYBUDOVAŤ NOVÝ VÝŤAH A NOVÉ BÁLKÓNY,
● AK SA TÝM ROZŠIRUJE PÔDORYSNÁ PLOCHA BYTOVÉHO DOMU
POTREBNÝ SÚHLAS 100 % VLASTNÍKOV BYTOV A NP



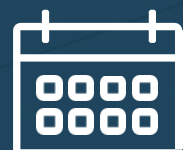
ŽIADATEĽ O PODPORU

- ✓ vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- ✓ vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení správcom, **ktorý je zapísaný v zozname správcov**
- ✓ obec, mesto, samosprávny kraj
- ✓ iná právnická osoba so sídlom na území SR
- ✓ fyzická osoba (rodinný dom)
- ✓ fyzická osoba – reštituent (bytový dom)





PREDKLADANIE ŽIADOSTI O ÚVER



TERMÍN PODANIA ŽIADOSTI

15. 1. – 30. 9. PRÍSLUŠNÉHO KALENDÁRNEHO ROKA



MIESTO PODANIA ŽIADOSTI

MESTSKÝ ÚRAD V SÍDLE OKRESU PODĽA MIESTA STAVBY



POSTUP PRI PREDKLADANÍ ŽIADOSTI O ÚVER

POSTUP PREDKLADANIA ŽIADOSTI

- ŽIADATEĽ PREDKLADÁ ŽIADOSŤ V LISTINNEJ PODOBE ŠFRB PROSTREDNÍCTVOM MESTSKÉHO ÚRADU (MÚ) V SÍDLE OKRESU PODĽA MIESTA STAVBY
- PRACOVNÍK MÚ **BEZPROSTREDNE PO DORUČENÍ** ŽIADOSTI ZAEVIDUJE ŽIADOSŤ DO SYSTÉMU ELEKTRONICKÉHO PRÍJMU ŽIADOSTÍ (EPŽ)

PRACOVNÍK MÚ OVERÍ ÚPLNOSŤ NÁLEŽITOSTÍ ŽIADOSTI V PORADÍ PODĽA DORUČENIA ŽIADOSTI **DO 15 PRACOVNÝCH DNÍ** ODO DŇA JEJ DORUČENIA. KOMPLETNÚ ŽIADOSŤ OZNAČÍ V SYSTÉME EPŽ „VYHOVUJE“. SYSTÉM AUTOMATICKY VYGENERUJE PORADOVÉ ČÍSLO ŽIADOSTI V CELKOVOM PORADOVNÍKU ŠFRB. NÁSLEDNE PRACOVNÍK MÚ **BEZODKLADNE** ODOŠLE ŽIADOSŤ NA FOND.
- AK SÚ V ŽIADOSTI NEDOSTATKY VYZVE ŽIADATEĽA, ABY V LEHOTE DO **10 PRACOVNÝCH DNÍ OD DORUČENIA PÍ SOMNEJ VÝZVY** DOPLNIL ŽIADOSŤ.
- FOND ŽIADOSŤ POSÚDI A OZNÁMI ŽIADATEĽOVI MOŽNOSŤ POSKYTNUTIA PODPORY V ZÁKONNÝCH LEHOTÁCH. FOND O ŽIADOSTI ROZHODNE NAJNESKÔR DO 31. DECEMBRA PRÍSLUŠNÉHO KALENDÁRNEHO ROKA.



ZMENY POČAS REALIZÁCIE

Pracovník MÚ je oprávnený odsúhlasiť zmenu rozpočtových položiek, ktorá neprekročí sumu **10 000,- €** ak nedôjde k:

- Zhoršeniu technických parametrov stavby
 - Zvýšeniu potreby tepla na vykurovanie
 - Podstatným zmenám projektového riešenia
 - Zmene počtu bytov a veľkosti ich podlahovej plochy
- ✓ **Schválenie zmeny zašle pracovník MÚ dlžníkovi**
 - ✓ **Záznam o zmene aj s prílohami zašle pracovník MÚ na vedomie ŠFRB**

Ostatné zmeny odsúhlasuje priamo ŠFRB!





ZVÝŠENIE POSKYTNUTÉHO ÚVERU

- ✓ Uzatvorená zmluva o poskytnutí podpory
- ✓ V čase požiadania o zvýšenie podpory neuplynula lehota na čerpanie úveru podľa úver. zmluvy
- ✓ O zvýšenie podpory je možné požiadať len z dôvodu navýšenia ceny jestvujúcich položiek v rámci rozpočtu, ktorý bol súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory

Prílohy k žiadosti o zvýšenie úveru:

- ✓ Žiadosť dlžníka s odôvodnením požadovaného navýšenia úveru
- ✓ Odsúhlasenie navýšenia obstarávacieho nákladu a úveru vlastníkami bytov a NP a všetkých potrebných uznesení v súlade s požiadavkou zverejnenou na webe ŠFRB
- ✓ Odsúhlasenie navýšenia tvorby FPÚO v prípade potreby
- ✓ Tabuľka pre výpočet výšky úveru a úroku
- ✓ Dodatok k zmluve o dielo
- ✓ Nový rozpočet alebo ucelená rozpočtová časť s farebným vyznačením upravených položiek
- ✓ Rekapitulácia celého rozpočtu stavby s farebným vyznačením rozpočtovej časti v ktorej dochádza k zmene položiek
- ✓ Doklad o výške mesačnej tvorby FPÚO zohľadňujúci navýšenie úveru
- ✓ Doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa vyplývajúcich z povinnosti splácať poskytnuté bankové úvery a pôžičky a ich výška ku dňu podania žiadosti o navýšenie úveru
- ✓ Plnenie odvodových povinností správcu – z OVERSI



VÝHODY FINANCOVANIA ZO ŠFRB

Príklad financovania obnovy bytových domov Zateplenie 100 % z ON a lehota splatnosti 25 rokov

Tabuľka pre výpočet maximálnej výšky úveru								
Typ obnovy:	Obstarávacia cena /€/	Max. úver	Posudzovaný údaj		Max. úver /€/ podľa typu obnovy		Max. možný úver /€/	Úrok %
Zateplenie bytového domu (max. 100 % ON)	245 000,00	245 000,00	podlahová plocha bytov v m ²	2 650,00	max. 200 €/m ² podl. plochy bytu	530 000,00	245 000,00	0,5%
Výmena výťahu (max. 100 % ON)	53 000,00	53 000,00	počet výťahov, ktoré sa vymieňajú	1,00	max. 70 000 € na 1 výťah	70 000,00	53 000,00	0,5%
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome (max. 75 % ON)	62 000,00	46 500,00	podlahová plocha bytov v m ²	2 650,00	max. 105 €/m ² podl. plochy bytu	278 250,00	46 500,00	0,5%
Iná modernizácia bytového domu (max. 75 % ON)	14 000,00	10 500,00	podlahová plocha bytov v m ²	2 650,00	max. 95 €/m ² podl. plochy bytu	251 750,00	10 500,00	2,0%
Spolu	374 000,00	355 000,00				1 130 000,00	355 000,00	0,0%
Maximálny úver v €	355 000,00							
Požadovaný úver v €	355 000,00		Podlahová plocha bytov v m ²	2 650,00				

Výška úveru	Úroková sadzba	Lehota splatnosti	Výška splátky	Celkové preplatenie na úrokoch
355 000,00 €	0,00 %	25 rokov	1 183,33 €	0,00 €
	0,00 %	20 rokov	1 479,17 €	0,00 €
	0,50 %	20 rokov	1 555,73 €	18 389,51 €
	1,00 %	20 rokov	1 634,83 €	37 387,07 €
	2,00 %	20 rokov	1 800,56 €	77 196,08 €

**Žiadne
ďalšie poplatky !**



VÝHODY
FINANCOVANIA
ZO ŠFRB

- ✓ VÝŠKA ÚROKOVEJ SADZBY UŽ OD 0,00 %
- ✓ VÝŠKA ÚVERU AŽ DO 100 % OBSTARÁVACIEHO NÁKLADU
- ✓ GARANCIA ÚROKU POČAS CELEJ DOBY SPLÁCANIA
- ✓ POPLATOK ZA ZRIADENIE ÚČTU 0,00 EUR
- ✓ MESAČNÝ POPLATOK ZA VEDENIE ÚČTU 0,00 EUR
- ✓ ZDROJE ŠTRUKTURÁLNYCH FONDŮ EÚ
- ✓ MOŽNOSŤ NAVÝŠENIA POSKYTNUTÉHO ÚVERU

LEHOTA SPLATNOSTI **AŽ 25 ROKOV**



ĎAKUJEM

Ing. Eva Šimlovičová
simlovicova@sfrb.sk

info@sfrb.sk | www.sfrb.sk