

# ŠTÁTNA PODPORA OBNOVY BYTOVÉHO FONDU

**Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.**

generálna riaditeľka sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja MDV SR

**XIII. Stretnutie Národnej platformy Dohovoru primátorov a starostov o klíme a energetike, Bratislava, 17. 10. 2018**

# TÉMY

- Konceptcia štátnej bytovej politiky do 2020
- Priority
- Nástroje
- Dotácie – systémové poruchy
- ŠFRB
- Zatepl'ovanie rodinných domov

# KONCEPCIA ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY DO ROKU 2020

- Kontinuita bytovej politiky
- Princíp udržateľnosti (ekonomická, ekologická, sociálna)
- Zachovanie priorít
- Aktualizácia, rozšírenie a doplnenie nástrojov
- Modelové overenia inovatívnych riešení

# PRIORITY ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY

- **verejný nájomný sektor**

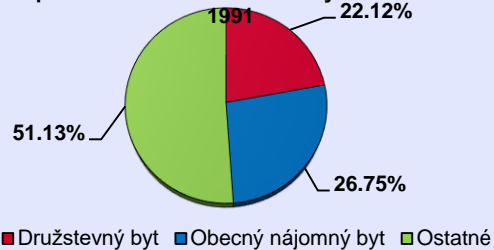
(zabezpečenie cenovej dostupnosti bývania pre nižšie príjmové skupiny a zraniteľné skupiny obyvateľov - výstavba obecných nájomných bytov, regulované nájomné, príspevok na bývanie)

- **obnova existujúceho bytového fondu**

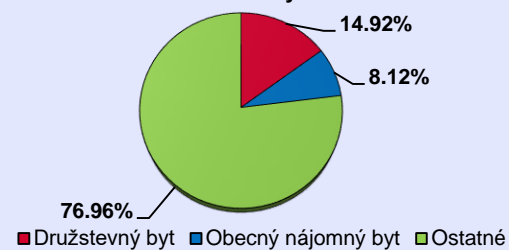
(zachovanie existujúceho bytového fondu, zníženie jeho energetickej náročnosti)

# PROCES PRIVATIZÁCIE

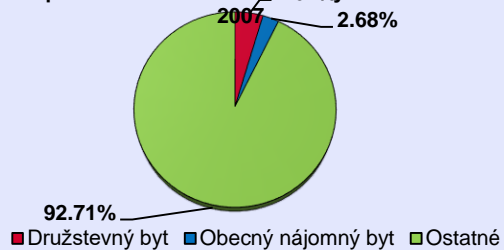
Graf č. 1: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 1991



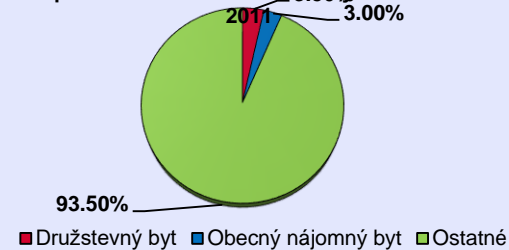
Graf č.2: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 2001



Graf č. 3: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 2007



Graf č. 4: Podiel bytov v SR podľa právneho dôvodu užívania bytu v roku 2011

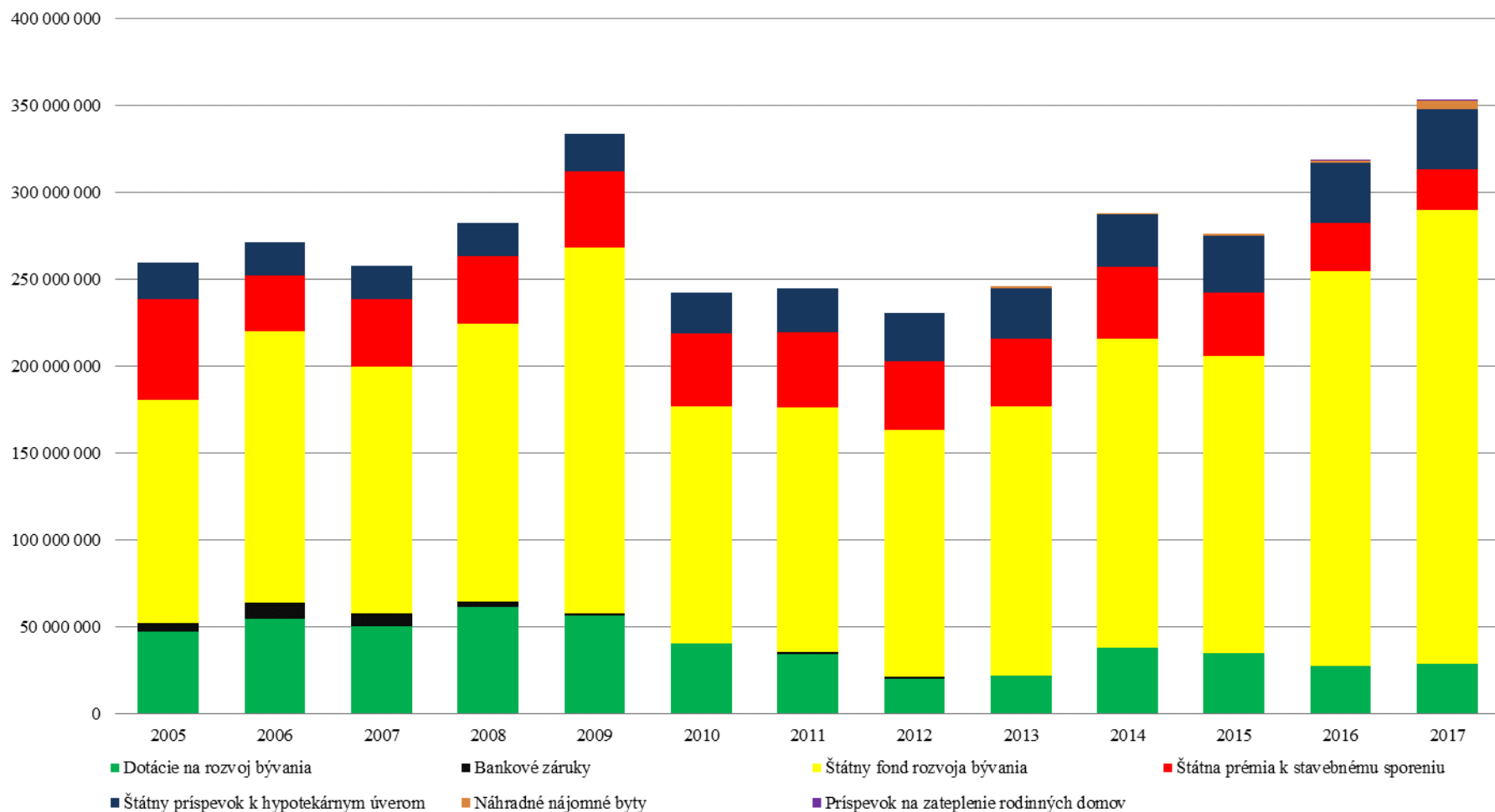


Rok 2011: 370/329 bytov na 1000 obyvateľov (EÚ 420bytov /1000 obyvateľov)

# VYBRANÉ EKONOMICKÉ NÁSTROJE PODPORY OBNOVY BYTOVÉHO FONDU

- **Program rozvoja bývania - dotácie**  
(Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov)
- **Štátny fond rozvoja bývania - úvery**  
(Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania)

# PREHL'AD o poskytnutej podpore do rozvoja bývania z verejných zdrojov v mil. eur



Poznámka: Poskytnutá podpora ŠFRB v roku 2017 nie je zverejnená, uvádzajú sa rozpočtované zdroje.

## PRÁVNY RÁMEC

- Zákon č. **150/2013** Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z. a zákona č. 244/2017 Z. z.
- Vyhláška MDVRR SR č. **284/2013** Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení vyhlášky č. 341/2015 Z. z. a vyhlášky č. 283/2017 Z. z.



## Modernizácia bytového domu

Modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu

- výmena alebo modernizácia výťahu v bytovom dome (s preukázaním zhody určeného výrobku)
- výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, **vzduchotechniky**, vody a tepla v bytovom dome
- stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa zabezpečí prístup do všetkých bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu; dodržané technické požiadavky, **ak je to technicky uskutočniteľné**
- iná modernizácia bytového domu (okrem novej kotolne)

Podporu na modernizáciu bytovej budovy, **jej ucelenej sekcie alebo vstupu** možno poskytnúť iba jedenkrát počas životnosti bytovej budovy.

## Zateplenie bytovej budovy

Podporu možno poskytnúť, ak sa zlepšia tepelnotechnické vlastnosti bytovej budovy preukázaním

- úspory potreby tepla na vykurovanie minimálne o 35 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred realizáciou stavebných úprav, ktorými sa vykonal zásah do tepelnej ochrany bytovej budovy
- splnenia hygienického kritéria, kritéria výmeny vzduchu a energetického kritéria zodpovedajúcich STN\* splnenia kritéria minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií preukázaním rovnkej alebo nižšej hodnoty súčiniteľa prechodu tepla stavebných konštrukcií, ako sú požiadavky STN\*

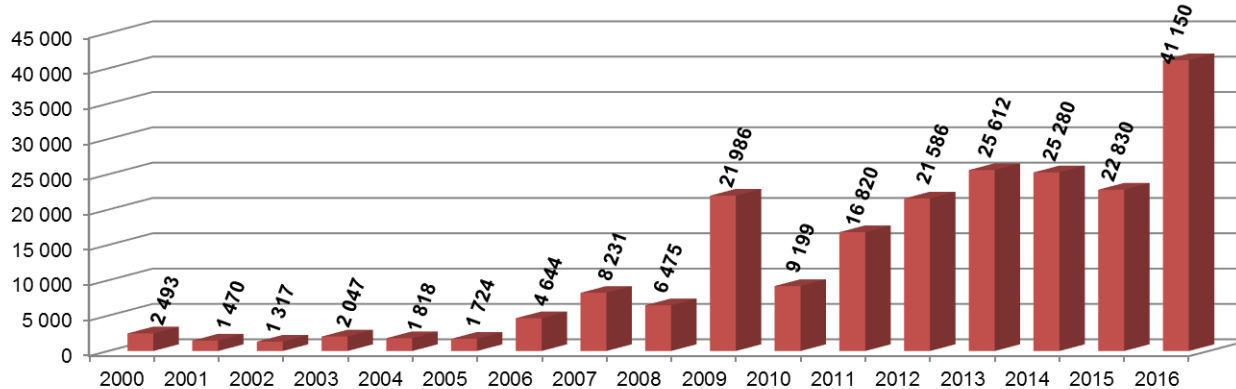
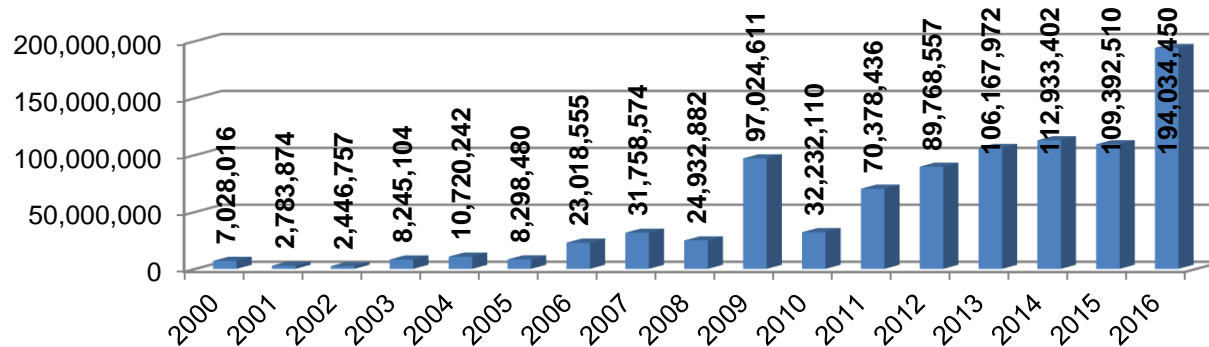
(\*STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky)

# ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Účel podpory	Max. výška podpory	Podiel z ON	Úroková sadzba	Lehota
výstavba a kúpa bytu	75 000 eur/byt 80 000 eur/byt	75% 100% (ZŤP, odch.)	2% 1% (ZŤP, odch.)	20 rokov 40 rokov (ZŤP, odch.)
výstavba a kúpa nájomného bytu	75 000 eur/byt 60 000 eur/byt	100 % obec, VÚC, NO 80 % iná PO	1 %, 0% obec, VÚC, NO v NRO 1% iná PO	40 rokov (obec, VÚC, NO) 30 rokov (iná PO)
modernizácia BD	70 000/výmena výťahu 50 000/modernizácia výťahu	100 % 75%	0,5% (výťah)	20 rokov
	70 eur/m <sup>2</sup> PP bytu (plyn,el.,voda,kanal. )	75 %	0,5% (plyn, el.,...)	
	150 eur/m <sup>2</sup> PP bytu (bezb.)	100 %	1% (bezb.)	
	90 eur/m <sup>2</sup> PP bytu (iná)	75 %	2% (iná)	
odstránenie systémovej poruchy BD	70 eur/m <sup>2</sup> PP bytu	75 %	1%	
zateplenie BD	85 eur/m <sup>2</sup> ZP RD, BD 100 eur/eur/m <sup>2</sup> ZP RD, BD ultranízkoenergetické budovy	75 % 100 %	1% 0,5%	20 rokov 25 rokov
výstavba ZSS	700 eur/m <sup>2</sup> PP	100%	0,5%	40 rokov
zateplenie ZSS	100 eur/m <sup>2</sup> ZP	100%		25 rokov
modernizácia ZSS	500 eur/m <sup>2</sup> PP			
obstaranie TV	12 000 eur/nájomný byt	75%/90%	1%	20 rokov
kúpa pozemku	10 000 eur/nájomný byt	100%	1%	20 rokov

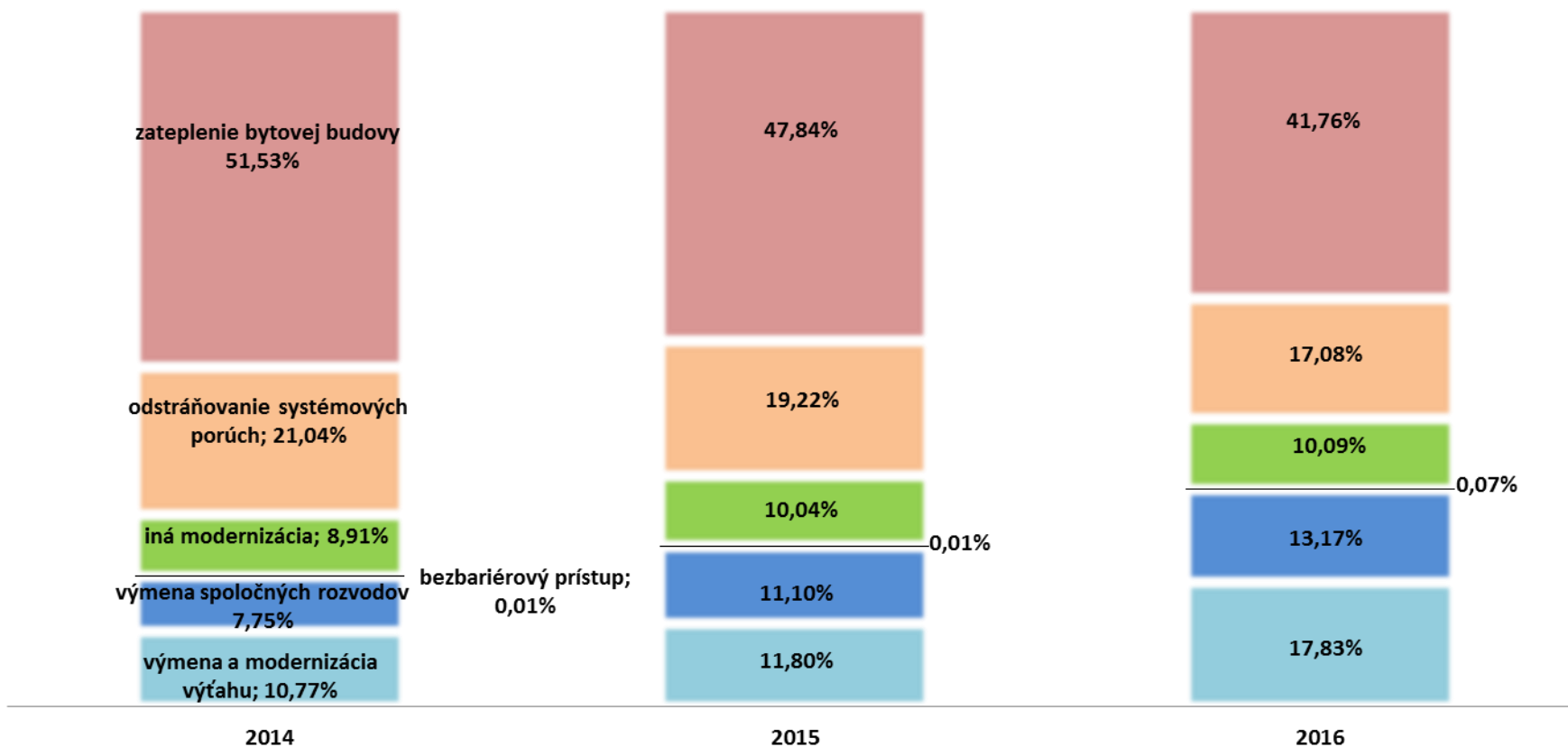
## NAPŔLNANIE ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY

### Podpora obnovy bytového fondu zo ŠFRB



# NAPLNANIE CIEĽOV ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY

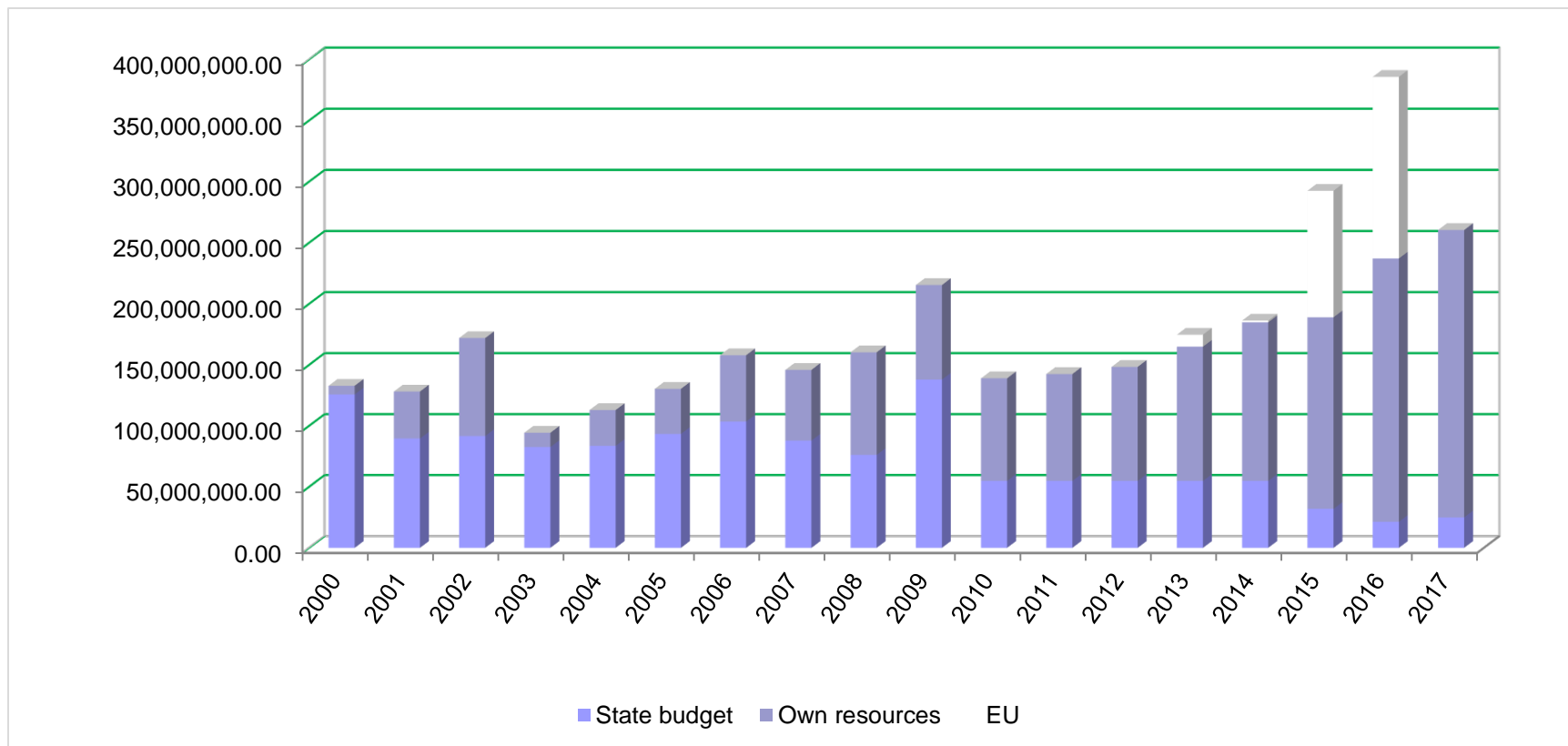
## Podpora obnovy bytového fondu zo ŠFRB



# ŠFRB - JESSICA

	EFRR (mil. euro)	Zazmluvnené (mil. euro)	Počet projektov	Počet bytov
JESSICA I (2013-2014)	11,529	10,964	72	3 072
JESSICA II (2015)	103,540	84,849	388	17 750
JESSICA III (2015-16)	130,000	148,562	702	31 929

# ROZPOČET ŠFRB



## Právny rámec

- **zákon č. 443/2010 Z. z.** o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z., v znení zákona č. 277/2015 Z. z. a **č. 249/2017 Z. z.**
- **vyhláška MDVRR SR č. 326/2015 Z. z.** o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenia systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení vyhlášky č. 284/2016 Z. z. a **č. 284/2017 Z. z.**
- **opatrenie MDV SR č. 304/2017 Z. z.**, ktorým sa ustanovujú vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania
- **vyhláška MDVRR SR č. 325/2011 Z. z.** o obsahu záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby nájomných bytov a náhradných nájomných bytov



### Účel poskytnutia dotácie - 6 systémových porúch konštrukčných systémov (SP)

- a) vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru bytového domu
- b) predsadených lodžií s kazetovými stropnými panelmi bytového domu
- c) predsadených lodžií s dutinovými stropnými panelmi bytového domu
- d) balkónov a lodžií bytového domu
- e) atiky bytového domu
- f) predsadenej lodžie bytového domu a súvisiaceho obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov bytového domu

## Výška dotácie

- **SP** podľa bodu **a) až e)** vo výške **20 eur na 1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy bytu, najviac však do výšky **70 %** oprávnených nákladov
- **SP** podľa bodu **f)** vo výške **14 eur na 1 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy bytu, najviac však do výšky **50 %** oprávnených nákladov

Pri odstraňovaní dvoch a viac SP na jednom bytovom dome (BD) sa výška dotácie určí ako súčet dotácie na jednotlivé SP.

### Dotáciu možno poskytnúť

- na odstránenie jednotlivých SP bytového domu **osobitne** alebo **súčasne**
- jedenkrát počas životnosti BD, jeho ucelenej sekcie alebo vstupu
- ak na BD, jeho ucelenú sekciu alebo vstup nebola poskytnutá podpora na odstránenie systémovej poruchy ŠFRB

## Podmienky poskytnutia dotácie I

- existencia SP preukázaná **odborným posudkom** vypracovaným autorizovanou osobou (výsledky diagnostiky BD s popisom SP, návrh spôsobu odstránenia SP, orientačná výška nákladov na odstránenie SP)
- realizácia **minimálnych činností** pri odstránení SP na stavbe
- spracovanie **evidenčného listu** SP na stavbe
- nemožnosť uplatniť právo zo zodpovednosti za poruchy u zhotoviteľa stavby
- **zabezpečenie zdrojov** vo výške rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a vypočítanou dotáciou

## Podmienky poskytnutia dotácie II

- **nezačatie s realizáciou stavby pred podaním žiadosti** o poskytnutie dotácie (výnimka pri žiadosti ktorou sa rieši odstránenie následkov živelnej udalosti)
- pri realizácii zabezpečenie dohľad **odborným technickým dozorum** na stavbe (fyzická osoba oprávnená vykonávať funkciu stavebného dozoru)
- **splnenie podmienok** ustanovených v zákone č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy - ak sú žiadateľom o dotáciu vlastníci bytov a nebytových priestorov v BD zastúpení správcom, splnenie tejto podmienky preukazuje správca BD

## Podmienky poskytnutia dotácie III

- odstránenie SP **zateplením** obvodového plášťa
  - realizácia tepelnoizolačným systémom (TS) na vonkajšiu tepelnú ochranu stien, vydané vyhlásenie zhody výrobcom systému
  - realizácia zhotoviteľom, ktorý má na TS potvrdenie vydané akreditovanou osobou
  - súčasť projektu zateplenia sú nevyhnutné stavebné úpravy vystupujúcich častí (lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výtahu), vstupných a schodiskových priestorov stavby a oprava/výmena otvorových výplní

### Spôsob poskytnutia dotácie I

- dotácia sa poskytuje na základe **žiadosti o poskytnutie dotácie** podanej v listinnej podobe prostredníctvom okresného úradu v sídle kraja, príslušného podľa miesta stavby (OÚ)
- žiadosť sa predkladá OÚ v termíne **od 15. januára do 28. februára príslušného roku** (žiadosti na riešenie odstránenie následkov živeľnej udalosti v priebehu roka)
- žiadosti, ktoré splnili podmienky poskytnutia dotácie OÚ **zoradí podľa výberových kritérií** stanovených ministerstvom
- na základe posúdenia OÚ **žiadosti**, ktoré
  - **splnili** podmienky pre poskytnutie dotácie OÚ zašle ministerstvu do **31. marca** príslušného roka
  - **nesplnili** podmienky pre poskytnutie dotácie OÚ vráti žiadateľovi do **30. apríla** príslušného roka

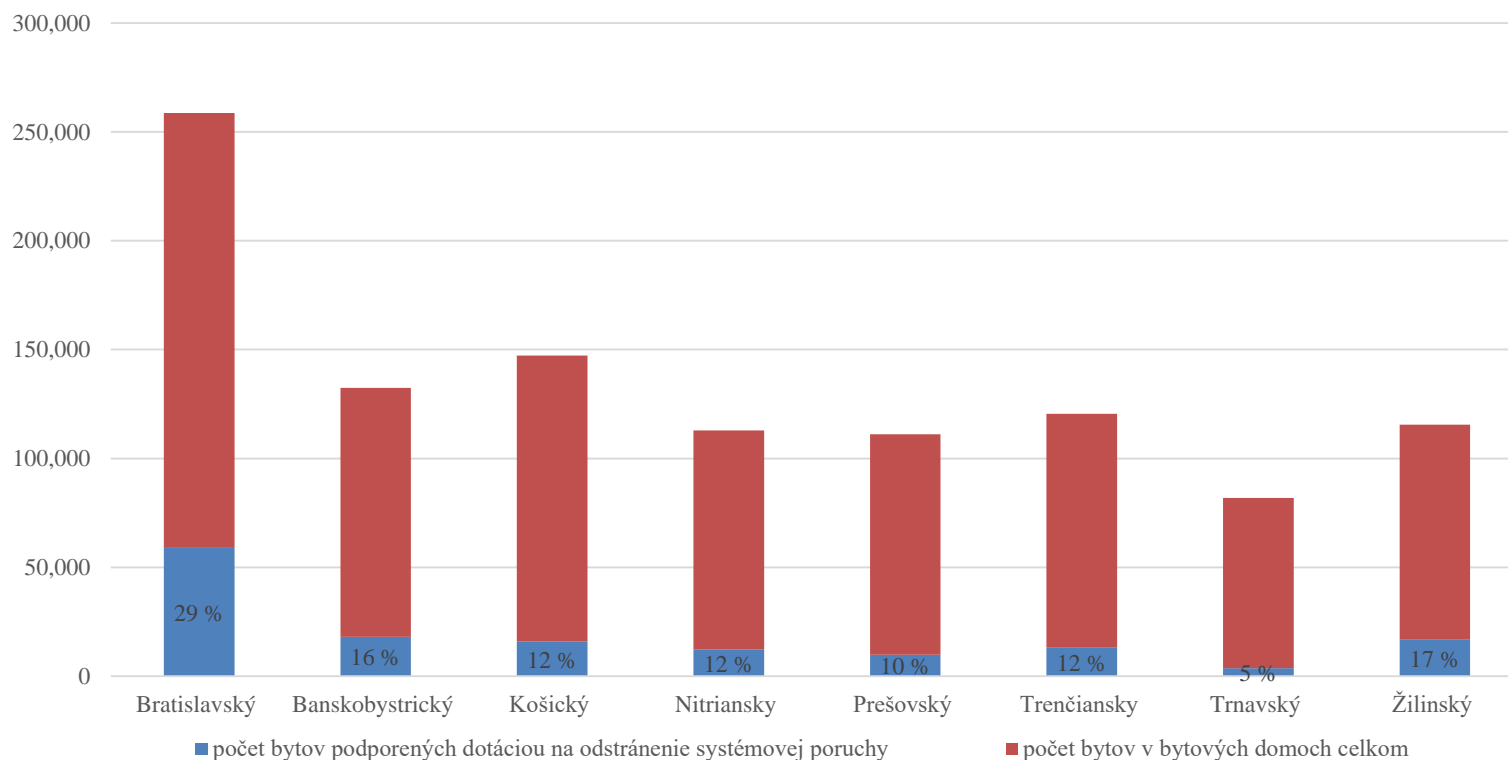
## Spôsob poskytnutia dotácie II

- dotáciu poskytuje ministerstvo na základe **zmluvy o poskytnutí dotácie** uzavretej medzi žiadateľom a ministerstvom
- zmluva o poskytnutí dotácie obsahuje najmä
  - údaje o zmluvných stranách
  - údaje o výške poskytnutej dotácie
  - údaje o stavbe
  - podmienky čerpania dotácie
  - spôsob plnenia záväzkov zmluvných strán

(pri obstaraní nájomných bytov aj pravidlá s ich nakladaním)

## DOTÁCIE NA ROZVOJ BÝVANIA

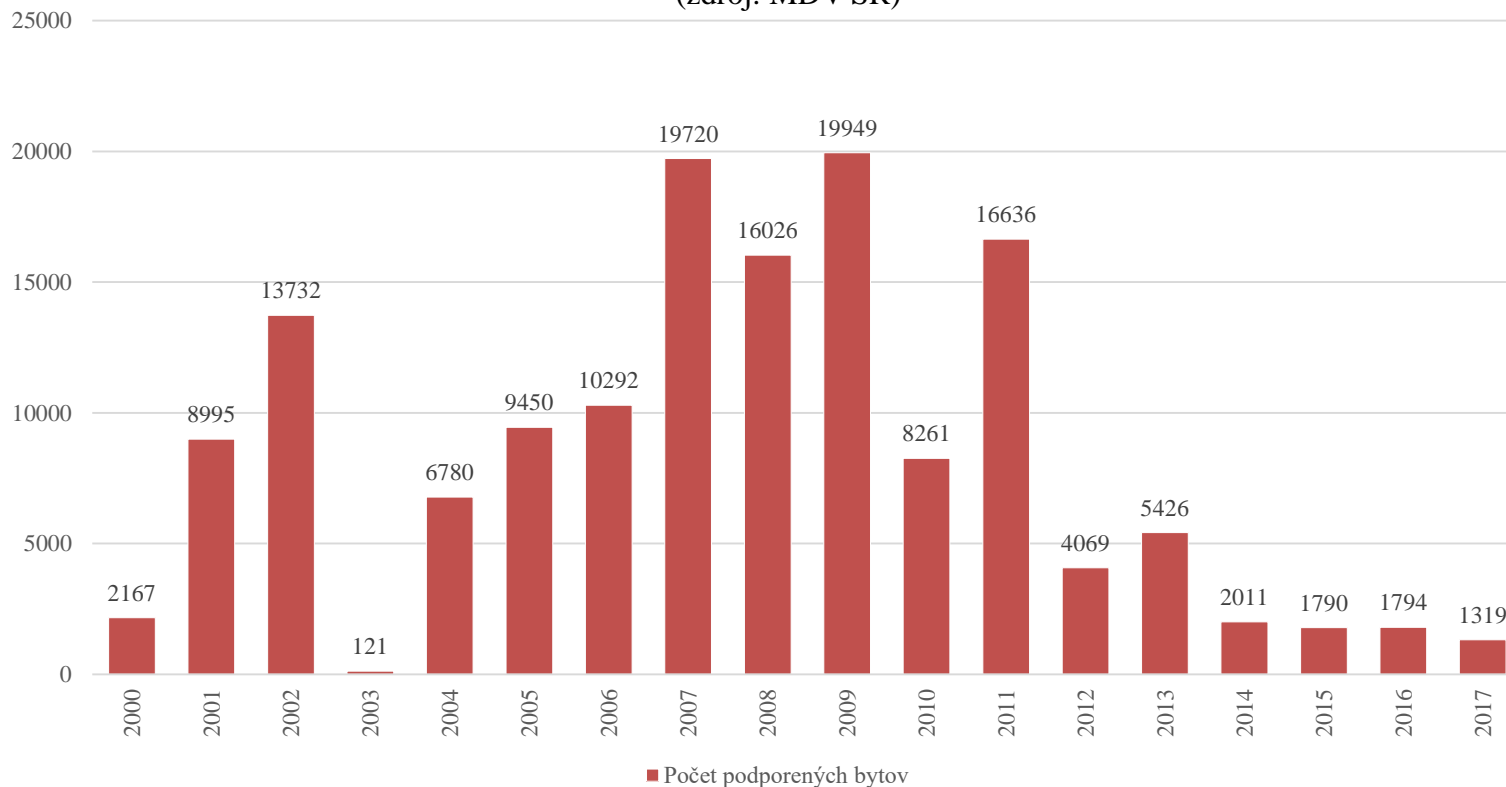
Podiel počtu bytov podporených dotáciou na odstránenie systémovej poruchy v porovnaní s celkovým počtom bytov v bytových domoch podľa krajov za obdobie 2000 – 2017 (zdroj: MDV SR, SODB 2011)





## Prehľad počtu bytov podporených dotáciou na odstránenie systémovej poruchy

(zdroj: MDV SR)



# POČET OBNOVENÝCH BYTOV - DOTÁCIE MDV SR A ÚVERY ŠFRB



# OBNOVENÝ BYTOVÝ FOND

Zdroj: Aktualizácia Stratégie obnovy bytových a nebytových budov v SR, 2017

	Byty v bytových budovách	Byty v rodinných domoch	Spolu
<b>Sčítanie 2011</b>	<b>931 605</b>	<b>1 008 795</b>	<b>1 940 400</b>
<b>Obnovené byty 31.12.2013</b>	<b>469 319</b>	<b>336 415</b>	<b>805 734</b>
<b>Podiel obnovených bytov %</b>	<b>50,38</b>	<b>33,35</b>	<b>41,52</b>
<b>Obnovené byty k 31.12.2016</b>	<b>543 406</b>	<b>378 271</b>	<b>921 677</b>
<b>Podiel obnovených bytov %</b>	<b>58,33</b>	<b>37,5</b>	<b>47,5</b>

# DOTÁCIE NA ROZVOJ BÝVANIA



## Legislatíva

- Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (v znení zákona č. 277/2015 Z. z. a **zákona č. 144/2017 Z. z.**)
- Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 342/2015 Z. z. o podrobnostiach o výške príspevku na zateplenie rodinného domu a o náležitostiach žiadosti o poskytnutie príspevku na zateplenie rodinného domu *v znení vyhlášky MDV SR č. 145/2017 Z. z.*
- [www.zatepluj.sk](http://www.zatepluj.sk)
  - výzva na predkladanie žiadostí
  - elektronický formulár žiadosti (identifikačné číslo žiadosti)
  - listinná podoba žiadosti vrátane príloh (do **10** pracovných dní)

## Účel podpory

- zlepšenie energetickej hospodárnosti RD uskutočnením stavebných úprav RD, ktorými sa vykoná zásah do obalových konštrukcií budovy zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa, vnútorných deliacich konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom a výmenou pôvodných otvorových konštrukcií rodinného domu

## Žiadateľ - fyzická osoba

- občan členského štátu EÚ, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie
- trvalý pobyt na území Slovenskej republiky
- vlastník rodinného domu

## Rodinný dom

- na území Slovenskej republiky
- využívaný výlučne na bývanie
- celková podlahová plocha RD - jednopodlažný RD max. 150 m<sup>2</sup>  
- viacpodlažný RD max. 300 m<sup>2</sup>
- daný do užívania aspoň desať rokov pred realizáciou jeho zateplenia

## Oprávnené náklady

- práce na zateplení RD začaté po 31. decembri 2014
- zhotovenie zateplenia rodinného domu vrátane
  - vyregulovania vykurovacieho systému
  - súvisiacich stavebných úprav (napr. obnova vstupov, bleskozvodu, vystupujúcich častí stavby)
  - výmeny zdroja tepla

## Výška príspevku

- do **40 %** oprávnených a uhradených nákladov max. **8 000 eur**, najviac v sume
  - **7 000 eur** v závislosti na dosiahnutej hodnote súčiniteľa prechodu tepla stavebných konštrukcií (limit na 1 m<sup>2</sup> teplovýmennej plochy obnovených alebo vymieňaných stavebných konštrukcií)
  - 1 000 eur v závislosti na dosiahnutej hodnote potreby tepla na vykurovanie rodinného domu
- zvýšenie o max. **800 eur**
  - náklady za vypracovanie projektovej dokumentácie zateplenia rodinného domu vrátane projektového energetického hodnotenia rodinného domu
  - náklady za vypracovanie energetického certifikátu
  - náklady za spracovanie žiadosti
- max. výška príspevku **8 800 eur**



## Žiadosť o príspevok

- výzva na predkladanie žiadostí (vyhlásená **4. výzva** na predkladanie žiadostí v termíne **od 1.4.2018 do 31.8.2018**)
  - elektronický formulár žiadosti (identifikačné číslo žiadosti)
  - listinná podoba žiadosti vrátane príloh
- predloženie MDV SR do **10** pracovných dní od odoslania elektronickej podoby žiadosti
- žiadosť podaná
  - pred realizáciou zateplenia rodinného domu
  - po realizácii zateplenia rodinného domu



# Ďakujem za pozornosť

[elena.szolgayova@mindop.sk](mailto:elena.szolgayova@mindop.sk)



MINISTERSTVO  
DOPRAVY A VÝSTAVBY  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY