

**Nedostatky, ktoré sa najčastejšie vyskytujú v žiadostiach o úver  
zo Štátneho fondu rozvoja bývania**

pre účel obstaranie nájomného bytu:

- nedodržanie maximálnej podlahovej plochy bytu (PP bytu) - najmä z dôvodu nezapočítania plochy balkónov, loggií a terás do celkovej PP bytu stanovenej zákonom (podlahová plocha bytov musí byť max. 80 m<sup>2</sup>),
- prekročenie limitu oprávnených nákladov stavby na m<sup>2</sup> PP bytu - max. 900 € /m<sup>2</sup> PP bytu (výška oprávnených nákladov sa určuje podľa priemernej PP bytu, ktorá môže byť max. 60 m<sup>2</sup>)
- nejednoznačne stanovená kúpna cena v kúpnej zmluve a zmluve o budúcej kúpnej zmluve,
- neoverená projektová dokumentácia stavebným úradom
- nedostatočne spracovaná projektová dokumentácia, nesprávne vypočítané výmery jednotlivých bytov a pod.
- v prípade obstarania nájomných bytov kúpou:
  - žiadateľ obec: predmetom kúpy sú byty, ktoré vznikli prestavbou nebytovej budovy, ktorá je vo vlastníctve obce (obec nemôže kupovať byty, ktoré vznikli prestavbou priestorov v jej vlastníctve),
  - predmetom kúpy sú byty, ktoré vznikli prestavbou bytovej budovy (úver bolo možné poskytnúť len na prestavbu nebytovej budovy na byty, od 1.1.2016 aj na stavebné úpravy bytového domu, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby alebo byty v správe MO SR),
- nepreukázanie schopnosti splácania úveru – najmä pri žiadateľovi, ktorým je právnická osoba (podnikateľský subjekt)
- ťarchy na liste vlastníctva kupovanej alebo zakladanej nehnuteľnosti
- nedostatočná hodnota zabezpečenia úveru vyplývajúca zo znaleckého posudku
- nezrovnalosti v zmluvách – obec kupuje pozemok, ktorý vlastní a pod.
- nedoložené alebo neúplné doklady, nesúlad v dokumentoch
- nevysporiadané pozemky pod prístupovou komunikáciou k objektu
- neodsúhlasenie potrebných bodov v uznesení obce v prípade kúpy, výstavby nájomných bytov obcou (súhlas s investičným zámerom, súhlas so spôsobom zabezpečenia úveru, súhlas s prijatím záväzku, súhlas so zapracovaním splátok do rozpočtu)
- finančný audit obce sa vyjadruje o neúplných a nepravdivých podkladoch o finančnom hospodárení obce

pre účel obnova bytovej budovy:

- tlačivo žiadosti nie je podpísané štatutármi podľa výpisu z ORSR



- zmluvy o výkone správy nie sú uzavreté v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (na 1 bytový dom môže byť uzavretá len 1 zmluva o výkone správy),
- hlasovanie na schôdzach vlastníkov nemá dostatočný počet hlasov (pri hlasovaní o úvere a zabezpečení úveru je potrebný súhlas 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pri opakovanom hlasovaní do 1 roka je potrebný súhlas 4/5 väčšiny hlasov – nedodržiava sa)
- nie sú odsúhlasené všetky potrebné body v hlasovaní vlastníkov bytov (súhlas s predložením žiadosti na ŠFRB, súhlas so spôsobom zabezpečenia úveru, súhlas so splnomocnením správcu)
- správca nemá v obchodnom registri alebo ŽR oprávnenie podnikat' v oblasti správy a údržby bytového fondu
- nesprávne rozdelenie prác do jednotlivých častí obnovy – za účelom získania 0% úrokovej sadzby sa neoprávnené vytvárajú ďalšie podúčely
- nesprávne výpočty a údaje v projektovom energetickom hodnotení budovy – nie sú splnené podmienky STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov
- nie je splnená podmienka úspory 35% tepla na vykurovanie
- nie sú splnené podmienky výmeny 100 % otvorových konštrukcií na spoločných priestoroch a min. 85 % otvorových konštrukcií na bytoch
- nie je splnená podmienka komplexného zateplenia
- chýba projektová dokumentácia k výmene vnútorných rozvodov a výťahov
- pri odstraňovaní systémovej poruchy nie je dodržaný postup odstránenia poruchy v zmysle zákona o ŠFRB alebo chýba odborný posudok preukazujúci existenciu systémovej poruchy
- zmluva o dielo nie je podpísaná štatutármi podľa výpisu z ORSR
- zmluva o bežnom účte, na ktorom je vedený FPÚO je vedená na správcu a nie na vlastníkov bytov a NP
- tlačivá žiadosti nie sú kompletne vypísané, nie sú doložené prílohy podľa zoznamu príloh uvedených na internete

Vypracoval:

Odbor posudzovania a schvaľovania úverov

január 2016