

# SPRÁVA

## o činnosti Štátneho fondu rozvoja bývania za rok 2011

### Úvod

Činnosť Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) sa vykonávala v roku 2011 v súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 607/2003 Z. z.“) a bola zameraná na poskytovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu na Slovensku.

V roku 2011 bola činnosť ŠFRB v rozhodujúcej miere zameraná na:

- posudzovanie žiadostí na účely podpory podľa § 5 zákona č. 607/2003 Z. z.,
- spracovanie rozhodnutí o poskytnutí, resp. zamietnutí podpory,
- uzatváranie zmlúv o poskytnutí podpory podľa ustanovení zákona č. 607/2003 Z. z.,
- vykonávanie finančných operácií spojených s poskytovaním podpory,
- kontrolu plnenia podmienok dohodnutých v zmluvách o poskytnutí podpory a realizácii vymáhania pohľadávok,
- vykonávanie kontrol dodržiavania zmluvných podmienok u dlžníkov v súlade s § 13 ods. 2 zákona č. 607/2003 Z. z.

Ďalšími významnými činnosťami ŠFRB v roku 2011 boli najmä:

- spolupráca s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR pri príprave legislatívnych predpisov týkajúcich sa poskytovania podpory z prostriedkov ŠFRB,
- sledovanie čerpania rozpočtu ŠFRB na príslušný rozpočtový rok a spracovanie návrhov na jeho zmeny,
- príprava podkladov a programového vybavenia pre zabezpečenie elektronického podávania žiadostí,
- organizovanie školenia pre pracovníkov mestských úradov a krajských stavebných úradov k podmienkam poskytovania podpory pre rok 2012,
- prednášková činnosť na seminároch a odborných podujatiach k obnove a zatepl'ovaniu bytových domov,
- účasť na kontrolných dňoch stavieb bytových domov,
- vybavovanie sťažností,
- pravidelné aktualizovanie a inovácia webového sídla: [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk),
- rokovania s financujúcimi bankami,
- pravidelné spracovávanie štatistických informácií o žiadostiach,
- konzultácie s pracovníkmi mestských úradov a verejnosťou, vypracovanie podkladov pre možnosť poskytnutia podpory z prostriedkov ŠFRB,
- poskytovanie telefonických, osobných a písomných informácií, informácií prostredníctvom e-mailov o stave vybavovania žiadostí a o možnostiach poskytnutia podpory,
- poskytovanie informácií o podmienkach pre získanie podpory zo ŠFRB prostredníctvom masovokomunikačných prostriedkov.

### A. Čerpanie rozpočtu ŠFRB za rok 2011

#### A.1. Príjmy ŠFRB

Príjmy ŠFRB k 31.12.2011 boli v celkovej výške 160 896 305,30 €, z toho:

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| - rozpočtové príjmy     | 54 904 000,00 €  |
| - mimorozpočtové príjmy | 105 992 305,30 € |

## A.2. Výdavky ŠFRB

Výdavky ŠFRB k 31. 12. 2011 boli v celkovej výške 144 658 887,45 € a tvorili ich:

- výdavky na správu ŠFRB	1 616 808,59 €
- výdavky na bankové služby	1 661 586,56 €
- výdavky na podporu bývania	140 628 785,36 €
- výdavky súvisiace s odvodom prostriedkov do štátneho rozpočtu	751 706,94 €

Z celkovej čiastky prostriedkov ŠFRB vyčerpaných na podpory bývania vo výške 140 628 785,36 € boli poskytnuté podpory na rozvoj bývania nasledovne:

podpory vo forme nenávratného príspevku obci	59 560,00 €
podpory vo forme nenávratného príspevku jednotlivcovi	25 260,00 €
<b>s p o l u podpory vo forme nenávratného príspevku</b>	<b>84 820,00 €</b>
podpory vo forme úveru obci	52 770 670,82 €
podpory vo forme úveru jednotlivcovi	17 754 856,67 €
podpory vo forme úveru ostatné	70 018 437,87 €
<b>s p o l u podpory vo forme úveru</b>	<b>140 543 965,36 €</b>

## A.3. Zostatok prostriedkov ŠFRB

Celkový zostatok prostriedkov ŠFRB k 31.12.2011 vo výške 16 237 417,85 € pozostáva zo:

- zostatku rozpočtových prostriedkov z nevyčerpaného bežného transferu poskytnutého v r. 2011 na podporu rozvoja bývania	378 990,61 €
- zostatku mimorozpočtových prostriedkov na podpory rozvoja bývania	11 567 660,03 €
- zo zostatku mimorozpočtových prostriedkov na správu fondu a bankové služby	977 368,85 €
- zo zostatku rozpočtových prostriedkov poskytnutých zo ŠR v minulých rokoch	3 313 398,36 €

Celkový prehľad príjmov a čerpania prostriedkov ŠFRB vrátane zostatku prostriedkov je uvedený v prílohe č. 1.

## **B. Stav vybavovania žiadostí**

### B.1. Vyhodnotenie poskytovania podpory na iné účely ako zatepl'ovanie bytových budov

V roku 2011 bolo doručených 965 žiadostí s celkovou výškou požadovanej podpory 156 225 135,54 €. Po posúdení v súlade s platnými predpismi bola do 31. 12. 2011 priznaná podpora pre 800 žiadateľov s celkovým objemom podpory vo výške 123 003 416,76 €. Z uvedeného počtu bolo k 31. 12. 2011 do banky zaslaných 792 zmlúv s výškou podpory 121 793 499,00 € a 15 zmlúv z roku 2010 s výškou podpory 2 153 953,05 €. Celkom bolo do banky zaslaných 807 zmlúv s výškou poskytnutej podpory 123 947 452,05 €, ktorými sa podporila výstavba 2 056 nových bytových jednotiek, obnova 13 075 bytových jednotiek a výstavba 35 miest pre seniorov v zariadení sociálnych služieb.

Z celkovej podpory postúpenej do banky najvyššia podpora vo výške 53 697 102,48 € smerovala na obnovu bytovej budovy pre 242 žiadateľov a podporila sa obnova 13 075 bytov. Z uvedeného počtu bolo 232 zmlúv v objeme 51 873 685,97 € pre žiadateľov z roku 2011 a 10 zmlúv v objeme 1 823 416,51 € pre žiadateľov z roku 2010.

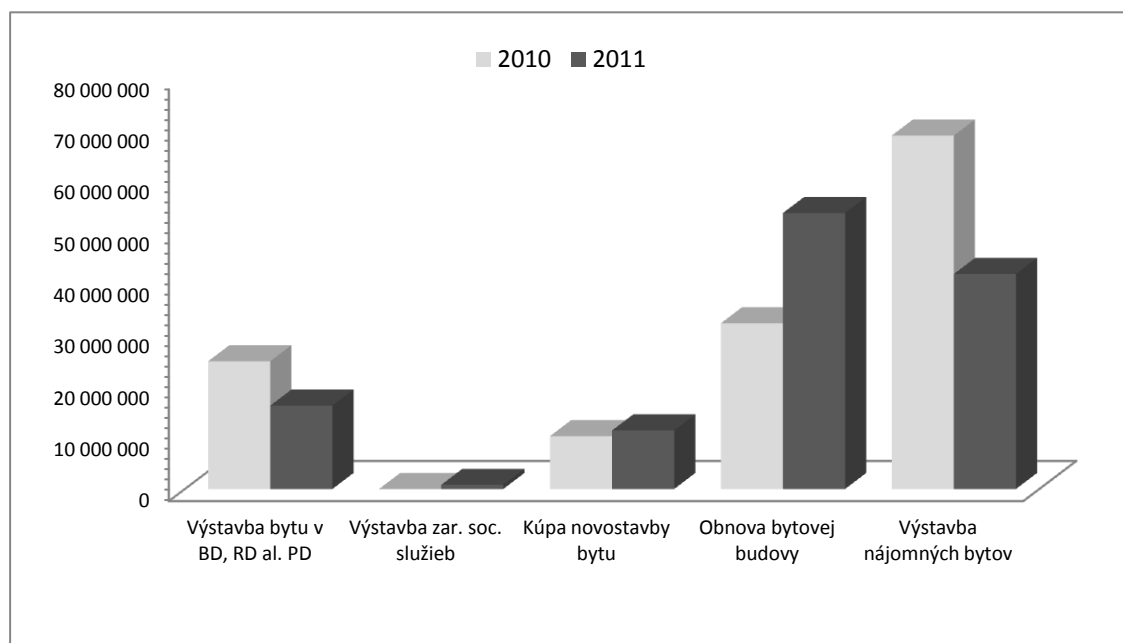
Významný podiel predstavovala podpora pre výstavbu nájomných bytov, na ktorú bolo do banky postúpených 108 zmlúv v celkovej výške 41 826 806,48 €, čím sa podporila výstavba 1 327 nájomných bytov. Na kúpu nájomných bytov bolo uzavretých 12 zmlúv v celkovej výške 10 039 861,14 €, čím sa podporila kúpa 285 nájomných bytov. Celkom bola do oblasti obstarania nájomných bytov poskytnutá podpora pre 120 žiadateľov v celkovej výške 51 866 667,62 €, čím sa podporilo obstaranie 1 612 nájomných bytov.

Najväčší počet 415 zmlúv bolo uzatvorených s fyzickými osobami v účele výstavba bytu v bytovom dome, rodinnom dome, alebo polyfunkčnom dome, kde celková výška poskytnutej podpory predstavovala čiastku 16 224 515,53 € a podporila sa výstavba 415 bytových jednotiek, v tom 85 bytov v bytových domoch a 330 v rodinných domoch.

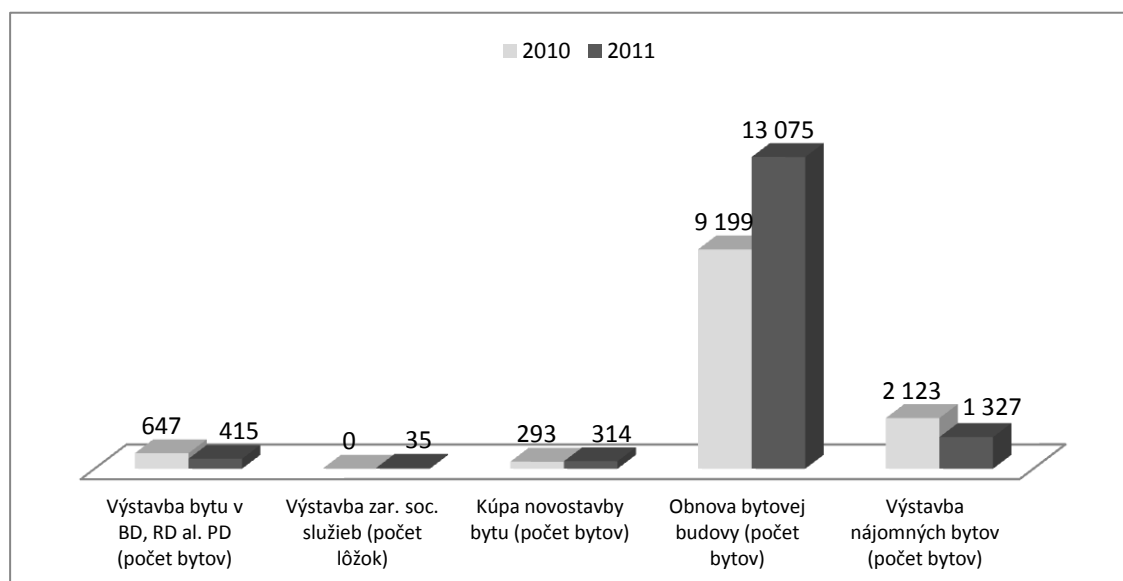
Na kúpu bytov pre fyzické osoby bolo uzavretých 29 zmlúv a celková výška poskytnutej podpory bola 1 355 885,62 €. Podporila sa kúpa 29 bytov v bytových domoch pre fyzické osoby.

Porovnanie poskytnutej podpory a počtu podporených bytov na jednotlivé účely s rokom 2010 znázorňujú nasledujúce grafy:

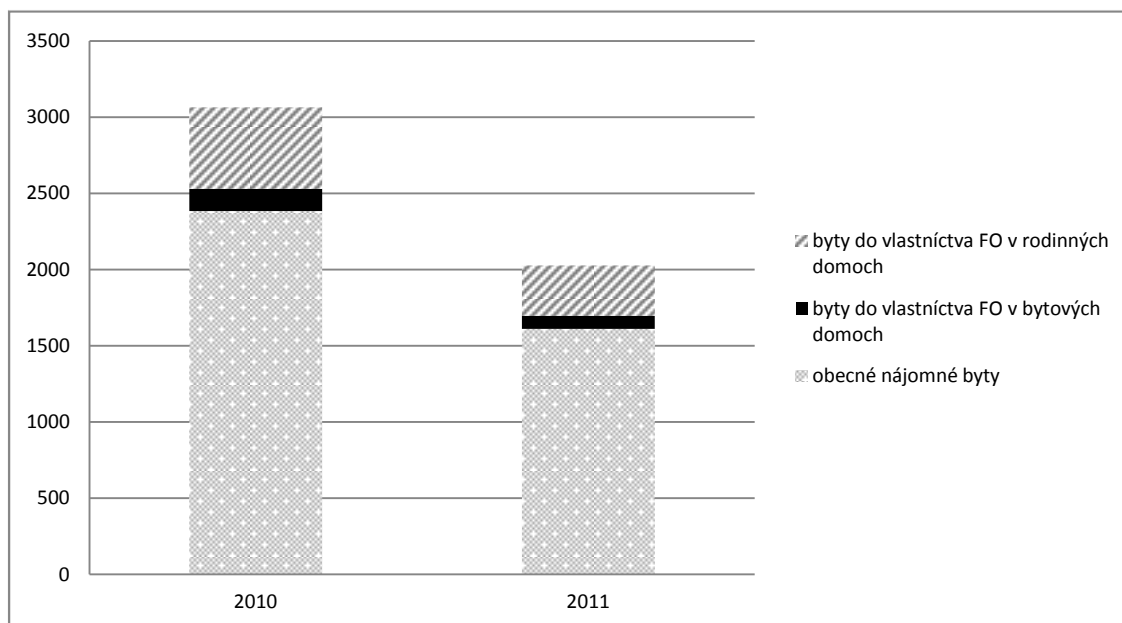
Graf č. 1 – Objem finančných prostriedkov (v €) poskytnutých podľa účelu podpory bývania v roku 2010 a 2011



Graf č. 2 – Prehľad o počte podporených bytov/lôžok v rámci jednotlivých účelov podpory v roku 2010 a 2011



Graf č. 3 – Prehľad o počte obstaraných bytov s podporou ŠFRB podľa vlastnickej štruktúry a typu (v bytových domoch, rodinných domoch) v roku 2010 a 2011



### B.2. Vyhodnotenie poskytovania podpory na zatepl'ovanie bytových budov v rámci Vládneho programu zatepl'ovania (ďalej len „VPZ“)

V roku 2011 bolo v rámci VPZ doručených 98 žiadostí s celkovou výškou požadovanej podpory 18 356 947,54 €. Po posúdení v súlade s platnou legislatívou bola podpora priznaná pre 87 žiadateľov v celkovej výške 16 681 333,31 €. Všetkých 87 zmlúv bolo do 31. 12. 2011 postúpených do banky, čím sa podporilo zateplenie 3 745 bytových jednotiek.

### B.3. Vyhodnotenie poskytovania podpory celkom

V roku 2011 bolo spolu doručených 1 063 žiadostí s celkovou výškou požadovanej podpory 174 582 083,08 €. Podpora bola priznaná pre 887 žiadateľov v celkovej výške 139 684 750,07 €. Do banky bolo postúpených 894 zmlúv (vrátane zmlúv z roku 2010) v celkovej výške 140 628 785,36 €, čím sa podporila výstavba 2 056 bytových jednotiek, obnova 16 820 bytových jednotiek a výstavba 35 miest pre seniorov v zariadení sociálnych služieb. Podrobnejší prehľad žiadostí je uvedený v prílohe č. 2.

## **C. Vyhodnotenie zmluvných vzťahov**

ŠFRB zabezpečuje správu úverov poskytnutých od roku 1996 prostredníctvom zmluvných bánk a ich celkový počet k 31. 12. 2011 bol 43 937 v celkovej výške 1 855 658 785,36 €.

### C.1 Uzatváranie zmlúv

V roku 2011 bolo zaslaných zmluvným bankám 894 úverových zmlúv v celkovej hodnote 140 628 785,36 €, z toho zmluvy z roku 2010 v počte 15 za 2 153 953,05 € a zmluvy z roku 2011 v počte 879 za 138 474 832,31 €.

### C.2 Predkladanie kolaudačných rozhodnutí, sankcie za porušenie povinnosti

Každý klient má zmluvnú povinnosť predložiť overené právoplatné kolaudačné rozhodnutie v lehote do 14 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Uvedená podmienka nebola zo strany klientov v období rokov 1996 – 2009 dodržaná v 502 prípadoch. V tabuľke č. 1 je uvedený prehľad neplnenia tejto povinnosti podľa jednotlivých rokov:

Tabuľka č. 1 – Počet prípadov nepredloženia kolaudačného rozhodnutia (stav ku koncu roka 2010 a 2011)

Stav k/rok	1996	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Spolu
<b>31.12.2010</b>	5	83	79	35	96	76	67	14	17	25	35	75	*)	<b>607</b>
<b>31.12.2011</b>	5	73	66	27	89	68	59	9	16	18	20	18	34	<b>502</b>

\*) Stav do 31.12.2010 nie je hodnotený z dôvodu zmluvne dohodnutej lehoty realizácie stavby (24 mesiacov od otvorenia účtu v banke).

Pozn.: Roky 2010 a 2011 nie sú predmetom hodnotenia, nakoľko lehota na ukončenie realizácie stavby je v zmluve dohodnutá na 24 mesiacov.

V priebehu roku 2011 bolo na ŠFRB doručených 1 105 kolaudačných rozhodnutí. Výzvy na povinnosť doručiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie boli vypracované a odoslané celkom v 271 prípadoch. Zaslaných späť na potvrdenie dátumu právoplatnosti bolo celkom 41 rozhodnutí.

ŠFRB z dôvodu nedodržania termínu dokončenia stavby vydal 202 oznámení o zvýšení úroku, podľa dohodnutých podmienok zmluvy. V tabuľke č. 2 je uvedený prehľad počtu prípadov, keď ŠFRB udelil sankcie za nedodržanie zmluvne dohodnutej 24 mesačnej lehoty výstavby v podobe zvýšenia úroku.

Tabuľka č. 2 – Počet prípadov zvýšenia úroku v dôsledku nedodržania 24 mesačnej lehoty výstavby (stav ku koncu roka 2011)

stav/rok	1996	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>K 31.12.2011</b>	0	4	2	0	6	4	44	7	17	23	21	54	20

ŠFRB eviduje za rok 2009 u fyzických aj právnických osôb pri VPZ 46 chýbajúcich kolaudačných rozhodnutí, resp. odovzdávajúcich a preberajúcich protokolov o ukončení stavby.

### C.3 Zabezpečenie úveru, záložné zmluvy uzatvorené po kolaudácii stavby

S uzatváraním zmlúv o poskytnutí úveru súvisí zabezpečenie splácania poskytnutých finančných prostriedkov. V súlade s vyhláškou č. 582/2007 Z. z. 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. je možné zabezpečiť úver nehnuteľnosťou, fondom prevádzky, údržby a opráv, bankovou zárukou a ručiteľmi. Štruktúra zabezpečenia úveru v roku 2011 je uvedená v tabuľke č. 3:

Tabuľka č. 3 – Štruktúra zabezpečenia úveru v roku 2011

Forma ručenia	Žiadosti bez VPZ	VPZ
Nehnuteľnosťou	154	10
Fondom prevádzky, údržby a opráv	236	77
Bankovou zárukou	76	-
Ručiteľmi	341	-
<b>SPOLU</b>	<b>807</b>	<b>87</b>

Klienti sú povinní po skolaudovaní a zapísaní novonadobudnutej nehnuteľnosti na list vlastníctva zriadiť záložné právo na túto nehnuteľnosť v lehote najneskôr do 90 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, resp. protokolu o odovzdaní stavby. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu, resp. pri zmenách zabezpečenia úveru zasiela ŠFRB súhlas s výmazom záložného práva na príslušnú správu katastra a taktiež na vedomie klientom. V roku 2011 bolo vypracovaných a zaslaných 976 takýchto žiadostí.

V roku 2011 bolo ŠFRB od klientov doručených 1 451 záložných zmlúv na novonadobudnutú nehnuteľnosť. Klientom bolo zaslaných za ŠFRB 1 451 podpísaných záložných zmlúv.

Katastrálne konanie bolo prerušené v 303 prípadoch, z toho 125 prerušení bolo z dôvodu nedoručenia potvrdenia o zverejnení zmluvy podľa § 5a ods. 7 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobode informácií. Ostatné prerušená katastrálnych konaní sa týkali dôvodov ustanovených katastrálnym zákonom. Na ŠFRB bolo doručených 46 žiadostí o predĺženie lehoty na zriadenie záložného práva.

Nakoľko dofinancovanie stavieb je zabezpečované aj komerčnými úvermi, k ich čerpaniu bolo vypracovaných 1 268 súhlasov ŠFRB s možnosťou čerpať takýto úver.

V súvislosti s porušením zmluvnej podmienky, t.j. nezriadenie záložného práva na novonadobudnutú nehnuteľnosť v prospech ŠFRB v stanovenej lehote, boli 811 klientom zaslané výzvy na splnenie uvedenej povinnosti.

Vzory záložných zmlúv sú pre klientov k dispozícii na mestských úradoch a na webovom sídle ŠFRB. Zodpovední pracovníci ŠFRB vykonávajú kontrolu, prípadne opravu doručených záložných zmlúv.

#### C.4 Dodatky k zmluvám

V roku 2011 bolo na ŠFRB vypracovaných celkom 640 rôznych typov dodatkov k zmluvám, ktoré sa vyhotovujú v dôsledku rôznych životných zmien týkajúcich sa klientov ŠFRB. V tabuľke č. 4 je uvedený prehľad dôvodov, kvôli ktorým boli v roku 2011 vypracované dodatky k zmluvám.

Tabuľka č. 4 – Prehľad dôvodov pre vypracovanie dodatkov k zmluvám v roku 2011

<b>Dôvod zmeny</b>	<b>Počet dodatkov</b>
- 10% odpustenie úveru pri narodení dieťaťa	144
- predĺženie lehoty výstavby	16
- zmena v osobe dlžníka (úmrtie, rozvod, zmena stavebného dozoru)	147
- úprava splátok úveru	120
- doplnenie manžela/ky do zmluvy	46
- odklad lehoty splácania úveru	46
- zmena štatutára	73
- zmena stavebného dozoru	33
- zmena predmetu zmluvy	8
- zmena v osobe ručiteľa	7
<b>SPOLU dodatky</b>	<b>640</b>
- zmena adresy, rodného čísla a pod. uskutočnená aktualizovaním údajov v databáze fondu bez vyhotovenia dodatku k zmluve	724

#### C.5 Vymáhanie pohľadávok

ŠFRB vykonáva systematickú, dlhodobú kontrolu plnenia si povinností klientov vyplývajúcej im z uzatvorených úverových zmlúv, najmä platobnej disciplíny. Táto činnosť bola realizovaná v úzkej súčinnosti s Dexia bankou Slovensko, a.s. Žilina a OTP bankou Slovensko, a.s. Bratislava. V súlade s podmienkami zmluvy je neplatičom klient, ktorý nemá zaplatené viac ako tri splátky úveru.

V priebehu roka 2011 bolo neplatičom zaslaných celkom 2 283 výziev na úhradu dlžných splátok, z toho 1 449 klientom Dexia banky a 834 klientom OTP banky. Z celkového počtu zaslaných výziev bolo 1 701 upomienok č. 1 a 582 upomienok č. 2.

Na pomoc klientom pri úhrade dlžných splátok bolo povolených celkom 242 splátkových kalendárov, z nich 142 klientom Dexia banky a 100 klientom OTP banky. Na zaslané upomienky zareagovalo a dlžnú sumu uhradilo celkom 1 346 klientov, 853 klientov Dexia banky a 493 klientov OTP banky.

K 31. 12. 2011 bolo zaslaných celkovo 152 odstúpení od úverovej zmluvy, z toho 104 klientom Dexia banky a 48 klientom OTP banky. Na dané odstúpenia od úverovej zmluvy reagovalo úhradou dlžných splátok celkom 69 klientov. V týchto prípadoch bolo zaslané klientom storno odstúpenia od úverovej zmluvy a zmluvný vzťah pokračuje naďalej.

V roku 2011 boli klientom ŠFRB zasielané aj výzvy na úhradu úrokov z omeškania. Tieto sú zasielané v prípade, že úroky z omeškania dosiahnu kumulatívne čiastku 16,60 €. Celkom bolo zaslaných 200 výziev, z toho klientom Dexia banky 161 a klientom OTP banky 39. Na výzvu reagovalo úhradou celkom 123 klientov, z toho 104 klientov Dexia banky a 19 klientov OTP banky.

Celkovo bolo zaslaných 2 635 výziev (upomienka č. 1, č. 2, odstúpenia od zmluvy a úroky z omeškania).

V roku 2011 bolo podaných na príslušné súdy Slovenskej republiky 94 návrhov na vydanie platobných rozkazov z dôvodu nesplatenia pohľadávky v stanovenej lehote. Zároveň bolo podaných 43 návrhov na vykonanie exekúcií a 22 návrhov na predaj nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby.

ŠFRB eviduje tzv. neštandardné pohľadávky týkajúce sa fyzických aj právnických osôb v počte 151, ktoré sú výsledkom súdnych rozhodnutí, avšak sú stále v riešení a vymáhajú sa prostredníctvom exekútorských úradov alebo formou dohôd s klientmi o splácaní vysúdenej pohľadávky v splátkach. Celkový objem neštandardných pohľadávok je vo výške 4 321 466,95 €.

ŠFRB doposiaľ vedie 58 súdnych sporov, v ktorých v dôsledku zmluvných porušení uplatňuje svoje nároky v celkovej výške 2 543 761,52 €. Uvedená suma obsahuje aktívne súdne spory vedené ku dňu vypracovania tejto správy

#### C.6. Ostatné činnosti v oblasti zmluvných vzťahov

V súlade s uzatvorenou úverovou zmluvou môže klient predčasne splatiť poskytnutý úver, prípadne odstúpiť od úverovej zmluvy pri splnení podmienky, že úver sa ešte nezačal čerpať.

V roku 2011 bolo prijatých 512 žiadostí o predčasné splatenie úveru, z čoho bolo vybavených 507 žiadostí a 5 prípadov zostalo na vybavenie v roku 2012. Z vybavených žiadostí bol v 480 prípadoch vyčíslený zostatok pre predčasné splatenie úveru a v 27 prípadoch bolo predčasné splatenie úveru zamietnuté z dôvodu nedodržiavania zmluvných podmienok.

Pre vyššie uvedené žiadosti bol vyčíslený zostatok istiny vo výške 7 498 844,69 € a poplatkov 169 568,49 €. V 64 prípadoch klienti ŠFRB stornovali svoju žiadosť o predčasné splatenie.

V roku 2011 bolo riadnym splatením úveru ukončených 118 úverových zmlúv.

### **D. Webové sídlo a informačný systém ŠFRB**

ŠFRB prevádzkuje vlastné webové sídlo [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk). Na uvedenom sídle sú komplexné informácie o činnosti ŠFRB, o platných právnych predpisoch v oblasti poskytovania podpory zo ŠFRB, o postupoch pri podávaní žiadostí a iné. Taktiež sú tu zverejnené vzory tlačív pre podanie žiadosti, zoznamy príloh, vzory úverových a záložných zmlúv. Webové sídlo ŠFRB je aktualizované v dvojtýždňových intervaloch.

V rámci aktuálnych informácií je uvádzaný prehľad posúdených žiadostí a prehľad o poskytnutej podpore. ŠFRB komunikuje so žiadateľmi a záujemcami o poskytnutie podpory aj prostredníctvom e-mailu. V rámci tejto činnosti bolo vybavených viac ako 1 000 žiadostí o poskytnutie informácie.

V súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. ŠFRB vytvára a vedie informačný systém, ktorý obsahuje najmä informácie o žiadostiach, žiadateľoch a o podporách poskytnutých podľa tohto zákona.

### **E. Kontrolná činnosť**

V roku 2011 bolo v súlade s § 13 ods. 2 zákona č. 607/2003 Z. z., zákonom č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa plánu kontrolnej činnosti na rok 2011 vykonaných 62 následných finančných kontrol u klientov - právnických osôb. Následné finančné kontroly boli zamerané na dodržiavanie účelu podpory (výstavba alebo nadstavba bytov, obnova bytovej budovy) a dodržiavania zmluvných podmienok (súlad realizovanej stavby s projektovou dokumentáciou a rozpočtom, dodržiavanie lehoty výstavby, splácanie úveru, poistenie stavby).

V sledovanom období boli vykonané 4 mimoriadne kontroly u klientov – fyzických osôb, predmetom ktorých bolo prešetrenie situácie na mieste stavby (napr. neskolaudovanie stavby, nezriadenie záložného práva, nedodržanie projektovej dokumentácie atď.). Ani v jednom prípade sa nezistilo porušenie podmienok, za ktorých im bola poskytnutá podpora.

V prípade, že kontrolou neboli zistené žiadne nedostatky bol vypracovaný záznam o výsledku následnej finančnej kontroly a v prípade zistených nedostatkov bola vypracovaná správa o výsledku následnej finančnej kontroly.

V prílohe č. 3 je uvedený tabuľkový prehľad vykonaných kontrol s kvantifikáciou poskytnutých podpôr a kontrolným zistením. Na základe kontrolných zistení obsiahnutých vo vypracovaných správach boli od kontrolovaných subjektov – 10 právnických osôb vrátené poskytnuté verejné prostriedky vo výške 78 929,77 €.