

**Štátny fond rozvoja bývania**

## **NÁVRH ZÁVEREČNÉHO ÚČTU**

Predkladá:

Ing. Milan Lipka

generálny riaditeľ

**OBSAH:**

1. Vlastný materiál
2. Tabuľková časť

Bratislava, marec 2025

# **1. SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA**

## **ÚVOD**

ŠFRB, zriadený zákonom č. 124/1996 Z. z. o ŠFRB s účinnosťou od 1. 5. 1996, je právnickou osobou so sídlom v Bratislave. Novelou zákona o ŠFRB č. 302/2012 Z. z. sa od 15.10.2012 stal fond finančnou inštitúciou slúžiacou na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva.

Činnosť ŠFRB sa vykonávala v roku 2024 v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a vyhláškou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a obsahu žiadosti (ďalej len „vyhláška č. 284/2013 Z. z.“). Bola zameraná na poskytovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu na Slovensku.

## **1.1. SÚHRNNÁ CHARAKTERISTIKA A ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV ROZPOČTOVÉHO HOSPODÁRENIA**

**V roku 2024 bola činnosť ŠFRB v rozhodujúcej miere zameraná na:**

- posudzovanie žiadostí podľa účelov podpory v zmysle § 6 zákona o ŠFRB a spracovanie rozhodnutí o poskytnutí, resp. zamietnutí podpory,
- prípravu zmluvnej dokumentácie, sledovanie plnenia zmluvných podmienok a zabezpečenie správy úverov počas celého ich životného cyklu,
- sledovanie a vymáhanie splátok v omeškaní, ako aj vymáhanie poskytnutých úverov od dlžníkov, ktorí svoje záväzky voči ŠFRB neplnili, napr. nesplácali úver, príp. závažne porušili zmluvné podmienky,
- vykonávanie kontrol dodržiavania zmluvných podmienok u dlžníkov v súlade s § 17 ods. 2 zákona o ŠFRB.

**Ďalšími významnými činnosťami ŠFRB v roku 2024 boli najmä:**

- iniciatíva Program Slovensko (pomoc pri obnove v rámci politiky dekarbonizácie a znižovania energetickej náročnosti) ako nový zdroj k existujúcemu programovému obdobiu 2021-2027, prostredníctvom ktorého je možné financovať oprávnené aktivity na zvýšenie energetickej efektívnosti existujúcich bytových domov,
- vypracovanie podkladov a spolupráca s MD SR pri príprave návrhu novely zákona o ŠFRB a vyhlášky č. 284/2013 Z. z.,
- účasť na konferenciách, seminároch, odborných podujatiach a diskusiách s cieľom podporiť obnovu bytových domov, výstavbu nájomných bytov a zariadení sociálnych služieb,

- stretnutia zástupcov ŠFRB so zástupcami súkromného sektora k hľadaniu spôsobov ako najefektívnejšie motivovať súkromný sektor k výstavbe nájomných bytov.

### **Zásadné zmeny v legislatíve prijaté v roku 2024**

**Dňom 1. 1. 2024** nadobudol účinnosť zákon č. 317/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Novelou zákona o ŠFRB došlo k zvýšeniu zákonných limitov pre všetky účely podpory tak, aby bol vytvorený priestor vo vykonávacom predpise, čím sa zohľadnil rast cien stavebných prác a stavebných materiálov spotrebovaných v stavebníctve v predchádzajúcom období, ktoré mali vplyv na zvýšenie nákladov na realizáciu stavieb. Okrem zvýšenia maximálnej výšky podpory sa zmenil aj výpočet podlahovej plochy rozhodujúcej pre výpočet výšky podpory započítaním podlahovej plochy na umiestnenie spoločného zariadenia. Z dôvodu umožnenia čerpania finančných prostriedkov z Európskych štrukturálnych a investičných fondov v rámci programovacieho obdobia 2021 -2027 boli upravené podmienky pre zateplenie bytovej budovy, v rámci modernizácie bytového domu sa doplnila možnosť vybudovania technických zariadení využívajúcich obnoviteľné zdroje energie, v týchto prípadoch sa zaviedla možnosť požiadať o odpustenie najviac 30% sumy úveru. Novelou zákona o ŠFRB bola zavedená možnosť pre žiadateľa podať žiadosť o poskytnutie podpory aj v elektronickej forme a tiež precizovaný proces rozhodovania o žiadostiach o podporu, čo malo za cieľ zrýchlenie a zefektívnenie procesu podávania a vybavovania žiadostí ako aj procesu komunikácie žiadateľa so ŠFRB. V dôsledku zmien v zákone o ŠFRB bola prijatá vyhláška č. 410/2023 Z. z., ktorou sa menila a dopĺňala vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z., s účinnosťou od 1.1.2024. Predmetnou novelou vyhlášky č. 284/2013 Z.z. sa upravili podrobnosti o výške podpory podľa jednotlivých účelov a podmienky získania podpory vo forme odpustenia časti poskytnutého úveru v rámci obnovy bytového domu.

**Dňom 6.3.2024** nabudol účinnosť zákon č. 32/2024 Z. z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon o ŠFRB. Dňom 15.5.2024 nadobudla účinnosť vyhláška č. 86/2024, ktorou sa menila a dopĺňala vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. Cieľom návrhu vyhlášky bola úprava a precizovanie podmienok určovania výšky ročnej úrokovej sadzby pri úveroch zo ŠFRB poskytovaných právnickým osobám po zohľadnení podmienok v oblasti poskytovania štátnej pomoci a minimálnej pomoci.

ŠFRB môže poskytovať podporu len v súlade s osobitnými predpismi v oblasti štátnej pomoci. Preto pri posudzovaní žiadosti o poskytnutie podpory ŠFRB posudzuje kritériá štátnej pomoci. V prípade, ak výsledkom posúdenia je, že poskytnutím podpory na základe posudzovanej žiadosti nejde o štátnu pomoc ani minimálnu pomoc, navrhuje sa stanoviť výška ročnej úrokovej sadzby na úrovni 1%.

Poslednou novelou zákona o ŠFRB bola jeho zmena a doplnenie zákonom č. 236/2024 Z. z. s účinnosťou od 27.9.2024, ktorá stanovila, že finančné prostriedky z Environmentálneho fondu sú príjmom ŠFRB.

V roku 2024 chceme pokračovať v nastavených prioritách zameraných na napredovanie výstavby nájomných bytov a zariadení sociálnych služieb v spolupráci s MD SR a ZMOS, ktorých výsledkom by malo byť zefektívnenie legislatívnych podmienok a interných procesov.

## **1.2. PRÍJMY ŠFRB**

**Tabuľka č.1 Príjmy ŠFRB**

(v eurách)

Rozpočtová kategória	Názov kategórie	Schválený rozpočet k 01.01.2024	Upravený rozpočet k 31.12. 2024	Skutočnosť za rok 2024	Percentá k upravenému rozpočtu
220	Administratívne poplatky a iné poplatky	100 000	100 000	132 340	132,34
230	Kapitálové príjmy				
240	Úroky z úverov a vkladov spolu	16 840 756	18 500 000	19 165 132	103,59
290	Iné nedaňové príjmy spolu			2	
200	Nedaňové príjmy spolu	16 940 756	18 600 000	19 297 474	103,75
310	Tuzemské bežné granty a transfery	25 000 000	122 436 697	122 436 697	100,00
300	Granty a transfery	25 000 000	122 436 697	122 436 697	100,00
<b>Nedaňové príjmy a transfery spolu</b>		<b>41 940 756</b>	<b>141 036 697</b>	<b>141 734 171</b>	<b>100,49</b>

V roku 2024 vykazuje ŠFRB v kategórii 200 a 300 plnenie príjmov vo výške 100,49 %. Prekročenie je spôsobené nárastom úrokových sadzieb ECB od polovice roka 2022. Zároveň ŠFRB neposkytuje úvery s nulovou úrokovou sadzbou.

Bežný transfer rozpočtových prostriedkov na bývanie, ktorý bol v súlade so zákonom o štátnom rozpočte na rok 2024 poskytnutý ŠFRB vo výške 12 499 998,00 eur a bol vyčerpaný a použitý v plnej výške na financovanie obstarania nájomných bytov pre obce a obnovu bytových budov.

### **1.3.VÝDAVKY ŠFRB**

#### **1.3.1. VÝDAVKY ŠFRB PODĽA EKONOMICKEJ KLASIFIKÁCIE**

**Tabuľka č.2 Výdavky ŠFRB podľa ekonomickej klasifikácie**

(v eurách)

<b>Rozpočtová kategória</b>	<b>Názov kategórie</b>	<b>Schválený rozpočet k 1.1.2024</b>	<b>Upravený rozpočet k 31.12.2024</b>	<b>Skutočnosť za rok 2024</b>	<b>Percentá k upravenému rozpočtu</b>
<b>610</b>	<b>Mzdy, platy, služobné príjmy a OOV</b>	<b>2 626 478</b>	<b>3 200 000</b>	<b>3 184 152,53</b>	<b>99,5</b>
<b>620</b>	<b>Poistné a príspevok do poisťovní</b>	<b>1 009 881</b>	<b>1 400 400</b>	<b>1 379 694,01</b>	<b>98,52</b>
<b>630</b>	<b>Tovary a služby, v tom:</b>	<b>5 500 000</b>	<b>4 410 959</b>	<b>3 547 396,29</b>	<b>80,42</b>
	Zdroj 45 FK 06.1.0-správa fondu	4 030 000	3 140 959	2 430 724,71	77,39
	Zdroj 131:FK 06.1.0-odvod nevyčerpaných RP	0	0	87 045,58	0
	Zdroj 45: FK 01.1.2-bank. Služby a poplatky	1 470 000	1 270 000	1 029 626,00	81,07
<b>640</b>	<b>Bežné transfery</b>	<b>100 000</b>	<b>275 000</b>	<b>254 527,39</b>	<b>92,56</b>
<b>600</b>	<b>Bežné výdavky spolu, v tom:</b>	<b>9 236 359</b>	<b>9 286 359</b>	<b>8 365 770,22</b>	<b>90,09</b>
	Zdroj 45:FK 06.1.0- správa fondu	7 766 359	8 016 359	7 249 098,64	90,43
	Zdroj 131:FK 06.1.0- odvod nevyčerpaných RP	0	0	87 045,58	0
	Zdroj 45 :FK 01.1.2- bank.sl. a poplatky	1 470 000	1 270 000	1 029 626,00	81,07
<b>710</b>	<b>Zdroj 45: FK 06.1.0- Obstarávanie kapitálových aktív –správa fondu</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>889 546,66</b>	<b>88,95</b>
<b>700</b>	<b>Kapitálové výdavky správa fondu spolu</b>	<b>1 050 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>889 546,66</b>	<b>88,95</b>
<b>600 + 700</b>	<b>Výdavky spolu</b>	<b>10 286 359</b>	<b>10 286 359</b>	<b>9 255 316,88</b>	<b>89,98</b>
<b>600 + 700</b>	<b>Bežné a kapitálové výdavky na správu fondu spolu</b>	<b>8 816 359</b>	<b>9 016 359</b>	<b>8 138 645,30</b>	<b>90,27</b>

### **VÝDAVKY NA SPRÁVU FONDU**

#### **A.1.VÝDAVKY NA SPRÁVU FONDU**

Celkové výdavky na správu fondu v roku 2024 boli v súlade s § 4 ods. 3 zákona o ŠFRB pôvodne rozpočtované a schválené do výšky 5% ročných vybraných vlastných zdrojov.

##### **A.1.1. BEŽNÉ VÝDAVKY**

V súlade s § 4 ods. 2 zákona o ŠFRB fond realizoval v priebehu roka zmeny rozpočtu a presuny medzi jednotlivými kategóriami, položkami a podpoložkami rozpočtu na správu fondu. Po zohľadnení jednotlivých zmien a presunov bol upravený rozpočet bežných výdavkov na správu fondu na sumu 8 016 359 eur. Čerpanie podľa položiek ekonomickej klasifikácie je uvedené v nasledujúcom prehľade:

## Čerpanie rozpočtu bežných výdavkov ŠFRB na správu fondu

(v eurách)

Kategórie a položky ekonomickej klasifikácie	Rozpočet	Čerpanie
<b>610-Mzdy a platy</b>	<b>3 200 000</b>	<b>3 184 153</b>
<b>620-Poistné a príspevok do poisťovní</b>	<b>1 400 400</b>	<b>1 379 694</b>
631-Cestovné náhrady	21 000	13 223
632-Energie, voda a komunikácie	260 000	206 779
633-Materiál	191 500	149 988
634-Dopravné	79 000	53 671
635-Rutinná a štandardná údržba	189 950	34 774
636-Nájomné	383 459	37 567
637-Služby	2 016 050	1 934 722
<b>630-SPOLU Tovary a služby</b>	<b>3 140 959</b>	<b>2 430 724</b>
<b>640-Bežné transfery (odstupné, odchodné )</b>	<b>275 000</b>	<b>254 527</b>
<b>Spolu bežné výdavky</b>	<b>8 016 359</b>	<b>7 249 098</b>

V kategórii **610 – mzdy a platy** minimálne nedočerpanie rozpočtu finančných prostriedkov na mzdy bolo z dôvodu práceneschopnosti ako aj dlhodobej práceneschopnosti niekoľkých zamestnancov, pričom takáto práceneschopnosť bola preplácaná zamestnancom v súlade so zákonom o sociálnom poistení zo zdrojov Sociálnej poisťovne.

V kategórii **620 - poisťné a príspevok do poisťovní** nevyčerpané finančné prostriedky priamo súvisia s nedočerpaním rozpočtu výdavkov na mzdy.

V kategórii **630 – tovary a služby** fond vyčerpal finančné prostriedky na tovary a služby vo výške 2 430 724 eur a nevyčerpaný zostatok predstavoval sumu 710 235 eur.

V rámci kategórie **640-bežné transfery** fond čerpal výdavky na odstupné vo výške 127 769 eur, na odchodné 10 945 eur, na nemocenské dávky 18 196 eur a na stravné vyplácané zamestnancom v hotovosti vo výške 96 729 eur. Zostatok v sume 336 eur tvoril príspevok na akciu Naše mesto 2024.

Nevyčerpané rozpočtované prostriedky v hlavnej kategórii 600 – bežné výdavky sú súčasťou absolútneho prebytku rozpočtu v bežnom roku a v nasledujúcom roku sa prostredníctvom príjmovej položky 453 - prostriedky z predchádzajúcich rokov stávajú zdrojom pre financovanie poskytovaných úverov.

## KAPITÁLOVÉ VÝDAVKY

### A.1.2. KAPITÁLOVÉ VÝDAVKY

Z celkovej sumy kapitálových výdavkov v roku 2024 v objeme 889 546 eur bola suma 425 178 eur vynaložená na nákup softvéru IS Fond. Cieľom budovania a nasadenia nového

informačného systému ŠFRB je zabezpečiť poskytovanie elektronických služieb žiadateľom o podporu zo ŠFRB a tiež dostupnosť elektronických služieb pre vybavenie maximálneho rozsahu agendy elektronicky.

Zostávajúce vynaložené kapitálové prostriedky v celkovej výške 464 368 eur boli čerpané na nákup osobného automobilu a výpočtovej techniky na úpravy stávajúceho APV IS Fond 2008 a iných zariadení.

### 1.3.2. VÝDAVKY PODLA FUNKČNEJ KLASIFIKÁCIE

Celkové výdavky ŠFRB za rok 2024 predstavovali sumu 257 141 256 eur. Podľa funkčnej klasifikácie rozlišujeme:

**Tabuľka č. 4 Výdavky podľa funkčnej klasifikácie**

(v eurách)

Funkčná klasifikácia	Názov FK	Čerpanie
FK 01.1.2	Finančná a rozpočtová oblasť	1 029 626
FK 06.1.0	Rozvoj bývania	255 931 630
<b>Výdavky spolu</b>		<b>257 141 256</b>

#### **a) Funkčná klasifikácia 01.1.2. Finančná a rozpočtová oblasť (výdavky na bankové služby)**

Upravený rozpočet výdavkov na bankové služby vo výške 1 270 000 eur nebol prekročený, pričom čerpanie dosiahlo úroveň 81,07 %.

#### **b) Funkčná klasifikácia 06.1.0. Rozvoj bývania**

Výdavky funkčnej klasifikácie 06.1.0. Rozvoj bývania boli čerpané vo výške 255 931 630 eur, v nasledovnom členení:

**Tabuľka č.5 Rozpis výdavkov funkčnej klasifikácie 06.1.0**

(v eurách)

Druh výdavku	Suma
Odvod nevyčerpaných a vrátených rozpočtových prostriedkov do ŠR	87 045
Výdavky na správu ŠFRB	8 138 645
Výdavky na podporu rozvoja bývania	247 705 940
<b>Výdavky funkčnej klasifikácie 06.1.0. spolu</b>	<b>255 931 630</b>

Výdavky na správu fondu sú podrobne uvedené v časti 1.3.1

Výdavky na podporu rozvoja bývania

Podrobnejší komentár o poskytnutých podporách je uvedený v nasledujúcej časti 1.4.2. - Výdavkové finančné operácie.

Odvod nevyčerpaných a vrátených rozpočtových prostriedkov do štátneho rozpočtu

Tento odvod predstavoval sumu 87 045,58 eur. Jedná sa o zostatky vrátenej nevyčerpanej podpory od klientov, ktorým bol v minulosti poskytnutý úver z rozpočtových



prostriedkov, pričom zostal nedočerpaný v zákonom stanovenej lehote 24 mesiacov. Tieto prostriedky, ktoré fond prijal od klientov v súlade so zákonom odviezol do Štátneho rozpočtu prostredníctvom MD SR v roku 2024.

Uvedený výdavok ŠFRB je zároveň príjmom štátneho rozpočtu v kapitole Všeobecná pokladničná správa, a preto nemá vplyv na verejný rozpočet.

## **1.4. FINANČNÉ OPERÁCIE ŠTÁTNEHO FONDU**

### **1.4.1. PRÍJMOVÉ FINANČNÉ OPERÁCIE (HLAVNÁ KATEGÓRIA 400)**

#### **Kategória 410 - Príjmy zo splátok tuzemských úverov - istín**

Príjmy zo splácania istín z poskytnutých úverov na podporu rozvoja bývania predstavovali v roku 2024 čiastku 159 707 716,67 eur, pričom splatená istina od obcí dosiahla výšku 41 298 352,42 eur, od fyzických osôb 21 146 213,94 eur a od ostatných subjektov 97 263 150,31 eur. Oproti predchádzajúcemu roku stúpili tieto príjmy o sumu 8 273 314 eur.

#### **Položka 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov**

Celkový prebytok rozpočtu roku 2023, ktorý predstavoval v roku 2024 zdroj príjmov prostredníctvom položky 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov, činil čiastku 364 340 796,86 eur.

#### **Položka 456 - Iné príjmové finančné operácie**

Na tejto položke rozpočtujeme a vykazujeme skutočné príjmy z vratiek nevyčerpaných a vrátených úverov a v roku 2024 predstavovali dosiahnutú sumu 2 684 815,30 eur.

### **1.4.2. VÝDAVKOVÉ FINANČNÉ OPERÁCIE (HLAVNÁ KATEGÓRIA 800)**

**Podľa zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa výdavky členia podľa zdroja, z ktorého boli poskytnuté na:**

a) Rozpočtové výdavkové finančné operácie na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 111 - rozpočtové prostriedky kapitoly)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja predstavovali sumu 12 499 998 eur a boli celé použité na Obnova bytových budov.

b) Rozpočtové výdavkové finančné operácie EÚ na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 1BA1, 1BA2, 1BC1, 1BC2 - rozpočtové prostriedky EÚ)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja predstavovali sumu 39 535 670 eur a boli celé použité na účel Obnova bytovej budovy rozpočtovaných na položke 813002 - úvery ostatné.

c) Mimorozpočtové výdavkové finančné operácie na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 45 - vlastné zdroje štátneho fondu)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja v celkovej sume 195 670 272 eur boli použité na nasledovné úvery podpoložky kategórie 810:

#### **Rozpis kategórie 810**

(v eurách)

NÁZOV ROZPOČTOVEJ PODPOLOŽKY	SUMA
Úver obci (podpoložka 811003)	36 575 250,00
Úver jednotlivcovi (podpoložka 812001)	42 086 000,00
Úver ostatné (podpoložka 813002)	117 009 022,00
<b>Kategória 810 spolu</b>	<b>195 670 272,00</b>

### **1.5. HODNOTENIE DODRŽANIA LIMITU VEREJNÝCH VÝVDAVKOV**

V roku 2024 celkové výdavky na správu ŠFRB dosiahli 9 255 316,88 eur pri stanovenom LVV na rok 2024 v sume 10 286 359 eur.

### **1.6. INÉ HODNOTENÉ OBLASTI**

#### **Dlhodobý finančný majetok**

Dlhodobý finančný majetok predstavujú Ostatné pôžičky - účet 067, na ktorom bol k 31.12.2024 zostatok nesplatených podpôr poskytnutých vo forme úveru vo výške 2 301 788 029,96 eur.