

DODATOK č. 2

k ZMLUVE O FINANCOVANÍ

uzavretej v zmysle ust. §269 ods. 2 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na čl. 43 ods. 3 nariadenia Komisie (ES) č. 1828/2006, ktorým sa stanovujú vykonávacie pravidlá nariadenia Rady (ES) č. 1083/2006, ktorým sa ustanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde a Kohéznom fonde a nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1080/2006 o Európskom fonde regionálneho rozvoja v platnom znení a v nadväznosti na článok III. ods. 4 Zmluvy o financovaní, ktorá nadobudla účinnosť dňa 24. apríla 2013.

medzi

Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR

so sídlom: Dobrovičova 12
812 66 Bratislava

IČO: 00156621

štatutárny orgán: Ľubomír Jahnátek, minister

(ďalej ako „**MPRV SR**“ alebo ako „**Riadiaci orgán**“)

a

Štátnym fondom rozvoja bývania

so sídlom: Lamačská cesta č.8
833 04 Bratislava 37

IČO: 31749542

štatutárny orgán: Ing. Dana Pištová, generálna riaditeľka Štátneho fondu rozvoja bývania

(ďalej ako „**ŠFRB**“).

(MPRV SR a ŠFRB každý samostatne ako „**zmluvná strana**“ a spoločne ako „**zmluvné strany**“)

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. V dôsledku kontrahovania alokácie z prostriedkov Regionálneho operačného programu (ďalej ako „**ROP**“) v rámci pilotného prístupu pre iniciatívu JESSICA v Slovenskej republike v zmysle Zmluvy o financovaní, ktorá nadobudla účinnosť 24. apríla 2013 (ďalej ako „**zmluva**“), v kontexte pozitívnych výsledkov realizácie pilotného prístupu a pretrvávajúci záujem o zvýhodnené úvery na výstavbu a obnovu bytového fondu v rokoch 2013 až 2014, ako to podrobnejšie vyplýva z návrhu druhej aktualizácie Investičnej stratégie k iniciatíve JESSICA II, sa zmluvné strany v nadväznosti na článok III. ods. 4 Zmluvy dohodli na uzavretí tohto dodatku č. 2.
- 1.2. Vzhľadom na to, že iniciatíva JESSICA presadzuje trvalo udržateľný rozvoj miest prostredníctvom komplexnej podpory projektov pre udržateľné investície v mestských oblastiach, vrátane zvýšenia energetickej účinnosti, rozvoja mestskej infraštruktúry, revitalizácie mestských objektov a ďalších, zmluvné strany prejavili záujem rozšíriť aktivity realizované v rámci iniciatívy JESSICA II aj v oblasti komplexnej obnovy bytových budov. ŠFRB deklarovala, že implementované finančné prostriedky budú poskytované v zmysle zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania č. 150/2013 Z. z. (ďalej len „zákon o ŠFRB“), formou úverovej podpory, na projekty za účelom komplexnej obnovy bytových budov, ktorou sa rozumie modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí bytového domu (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, električky, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome, vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome a iná modernizácia bytového domu), odstránenie systémovej poruchy bytového domu. Pod typom obnova „Zateplovanie bytovej budovy“ sa rozumie stavebné úpravy existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užívanej časti, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu. Uvedené typy obnovy je možné riešiť samostatne alebo vo vzájomných kombináciách.
- 1.3. ŠFRB vypracoval návrh druhej aktualizácie Investičnej stratégie, pôvodne vypracovanej v zmysle článku VI. Zmluvy, v ktorom sa nachádza podrobné odôvodnenie a zhodnotenie pozitívnych dôsledkov rozšírenia oprávnených aktivít, ktoré by mali byť podporené z finančných prostriedkov po navýšení alokácie osobitného finančného bloku energetickej efektívnosti, pôvodne vytvoreného v zmysle čl. II. a III. Zmluvy.
- 1.4. Účelom tohto dodatku č. 2 k Zmluve je vytvoriť právny základ pre pokračovanie realizácie iniciatívy JESSICA v Slovenskej republike po navýšení alokácie z prostriedkov ROP pri realizácii aktivít aj v oblasti komplexnej obnovy bytových budov. To znamená, že právne vzťahy vyplývajúce z pôvodného znenia Zmluvy v znení jej dodatku č. 1, ktoré sa vzťahovali na pilotný prístup, nie sú týmto dodatkom č. 2 dotknuté a naďalej sa na aktivity vykonané v rámci realizácie pilotného prístupu budú vzťahovať ustanovenia Zmluvy v znení jej dodatku č. 1, ak nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak (napríklad čl. IV. ods. 5 Zmluvy).
- 1.5. Za účelom splnenia dojednaní Zmluvných strán vyplývajúcich z čl. III. ods. 4 Zmluvy, ako aj v nadväznosti na metodický pokyn CKO č. 6 v rámci programového obdobia 2007 – 2013, sa právne vzťahy zmluvných strán pre realizáciu iniciatívy

JESSICA II z prostriedkov navýšenej alokácie z ROP spravujú Zmluvou v znení jej dodatkov č. 1 a č. 2, pričom sa nepoužijú tie ustanovenia, ktoré sa výslovne alebo vzhľadom na svoj obsah vzťahujú k realizácii pilotného prístupu.

2. Zmena a doplnenie Zmluvy

V nadväznosti na úvodné ustanovenia tohto dodatku č. 2, najmä ods. 1.5 článku 1. tohto dodatku č. 2 sa zmluvné strany za účelom úpravy vzťahov pri pokračovaní iniciatívy JESSICA v Slovenskej republike dohodli na nasledovných zmenách a doplneniach Zmluvy v znení jej dodatku č. 1:

2.1 Ustanovenie bodu (E) Preambuly Zmluvy sa nahrádza nasledovným znením:

„Cieľom tejto zmluvy je vytvoriť základ pre použitie prostriedkov zo štrukturálnych fondov v rámci využitia nástrojov finančného inžinierstva a vytvoriť základ:

- (a) pre vznik osobitného finančného bloku na účel energetickej efektívnosti a komplexnej obnovy bytových budov v rámci ŠFRB ako finančnej inštitúcie,
- (b) pre ďalší prevod peňažných prostriedkov z Regionálneho operačného programu na ŠFRB do osobitného finančného bloku na účel energetickej efektívnosti a komplexnej obnovy bytových budov a
- (c) stanovenia podmienok pri implementácii iniciatívy JESSICA v Slovenskej republike po navýšení prostriedkov v osobitnom finančnom bloku podľa písm. b) tohto bodu (E), pričom za účelom oddelenia jednotlivých etáp implementácie iniciatívy JESSICA, sa táto etapa ďalej neoznačuje ako implementácia pilotného prístupu, ale ako implementácia JESSICA II resp. implementácia druhej fázy JESSICA. Tam, kde Dodatok č. 2 alebo Investičná stratégia hovoria o náležitostiach a postupoch platných pre obe fázy implementácie, zostáva použitý širší pojem „JESSICA“ v príslušnom gramatickom tvare.“

2.2 Ustanovenia bodu (F) Preambuly Zmluvy sa v nadväznosti na čl. III. ods. 4 Zmluvy a podľa časti 2, body 10 až 19 Metodického pokynu CKO č. 6 nahrádzajú nasledovným znením:

- a) MPRV SR dňa 12. 01. 2015 vydalo voči ŠFRB písomné vyzvanie k predloženiu žiadosti o NFP v rámci implementácie iniciatívy JESSICA II (ďalej ako „písomné vyzvanie“), pričom súčasťou písomného vyzvania bol aj formulár žiadosti o nenávratný finančný príspevok (ďalej ako „žiadosť o NFP“);
- b) V súlade s podmienkami stanovenými v písomnom vyzvaní ŠFRB pripravilo a podalo žiadosť o NFP (s ITMS kódom **NFP22140121017**) ROP. Finančné prostriedky, ktoré budú na ŠFRB prevedené po schválení žiadosti o NFP, sa prevedú na účet založený v Štátnej pokladnici SR pre prostriedky ROP číslo **7000536608/8180**;
- c) Nakoľko kontrolou žiadostí o NFP MPRV SR zistilo splnenie podmienok uvedených v písomnom vyzvaní, písomne oboznámilo ŠFRB o splnení podmienok;

- d) Po nadobudnutí účinnosti tohto dodatku č. 2 Zmluvy je ŠFRB oprávnené podávať žiadosti o platbu na finančné prostriedky, ktoré majú byť predmetom prevodu v zmysle aktualizácie článku III. tejto zmluvy pre účely implementácie JESSICA II;
- e) MPRV SR administratívnou kontrolou preverí podanú žiadosť o platbu a v prípade, ak nebude obsahovať nedostatky, MPRV SR pristúpi k prevodu finančných prostriedkov na osobitný účet uvedený v písm. b) tohto článku v súlade so žiadosťou o platbu.“

2.3 V celom texte Zmluvy sa za slovné spojenie „*energetická efektívnosť*“ vkladá slovné spojenie „*a komplexná obnova bytových budov*“ v príslušnom gramatickom tvare.

2.4 V článku I. Zmluvy sa vykonávajú zmeny v prípade nasledovných definícií:

„cieľová skupina pomoci – vlastníci bytov a nebytových priestorov v mestských oblastiach, vlastníci bytov a nebytových priestorov v obciach so štatútom mesta, ktoré si vyžadujú intervencie s cieľom zlepšenia infraštruktúry bývania a zvýšenia energetickej efektívnosti formou komplexnej obnovy bytových budov, v rozsahu ako bude definovaná oprávnenosť cieľovej skupiny v príslušnej schéme pomoci podľa účelov a typu oprávnených žiadateľov v zmysle zákona o ŠFRB;

oprávnená aktivita – znamená zníženie energetickej náročnosti infraštruktúry bývania alebo vykonávanie aktivít v rámci komplexnej obnovy bytových domov prostredníctvom stavebno-technických intervencií v zmysle zákona o ŠFRB;

oprávnený žiadateľ o podporu – v zmysle zákona o ŠFRB znamená vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom v mestských oblastiach, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mestských oblastiach, obec, mestskú časť, samosprávny kraj, neziskovú organizáciu poskytujúcu služby v oblasti bývania, inú právnickú osobu, pričom nehnuteľnosť sa musí nachádzať na území samosprávnych krajov Slovenskej republiky okrem Bratislavského samosprávneho kraja a oprávnená osoba musí mať sídlo/bydlisko v SR;“

2.5 Do článku I. Zmluvy sa dopĺňa nasledovné definície:

„komplexná obnova bytových budov - modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí bytového domu (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, električky, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome, vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome a iná modernizácia bytového domu), odstránenie systémovej poruchy bytového domu;

zatepľovanie bytovej budovy - znamená stavebné úpravy existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užíwanej časti, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu.“

2.6 V článku II. sa odsek 1 Zmluvy nahrádza nasledovným znením:

„Za účelom implementácie projektov v rámci realizácie iniciatívy JESSICA II sa bude využívať už vytvorený osobitný finančný blok pre finančný nástroj energetickej

efektívnosti ustanovený v rámci realizácie pilotného prístupu v súlade s článkom 43 nariadenia 1828 po jeho doplnení o účel komplexnej obnovy bytových budov (ďalej ako „**osobitný finančný blok**“ alebo „**OFB**“).

2.7 V článku II. sa odsek 2 Zmluvy nahrádza nasledovným znením:

„Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu v znení jej dodatku č. 2 za účelom:

- a) vytvorenia základného rámca pre implementáciu iniciatívy JESSICA v Slovenskej republike s využitím nástroja finančného inžinierstva ustanoveného ako osobitný finančný blok (ďalej ako „**iniciatíva JESSICA**“), v súlade s nariadením 1083, nariadením 1828, zákonom o ŠFRB a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a právnymi predpismi Európskej Únie,
- b) ďalšieho prevodu prostriedkov spolu vo výške maximálne **90 640 000,- EUR** z operačného programu ROP ŠFRB za účelom realizácie iniciatívy JESSICA II v zmysle písm. a),
- c) určenia práv a povinností zmluvných strán pri realizácii iniciatívy JESSICA II v rámci pravidiel vyplývajúcich z právnych predpisov SR a EÚ, z operačného programu ROP a iných dokumentov, ktoré sú pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu záväzné.

2.8 V článku III. sa odsek 1 Zmluvy nahrádza nasledovným znením:

„MPRV SR súhlasí s prevodom finančných prostriedkov z ROP v prospech ŠFRB vo výške maximálne **90 640 000,- EUR**, z toho **77 044 000,- EUR** za zdroje EÚ a **13 596 000,- EUR** za zdroje štátneho rozpočtu SR. Uvedená suma stanovuje maximálnu možnú výšku prostriedkov, na ktoré si môže ŠFRB nárokovať. Výška skutočne vyplatených prostriedkov do OFB v rámci JESSICA II na základe podaných žiadostí o platbu bude závisieť od disponibilných zdrojov ROP. RO pre ROP si vyhradzuje právo na nenaplnenie finančného záväzku v plnej výške a odmietnutie žiadosti o platbu ŠFRB s ohľadom na relevantné okolnosti implementácie ROP v programovom období 2007 – 2013.“

2.9 V článku IV. sa text úvodnej časti v odseku 2 Zmluvy (text pred písmenami a) až d)) nahrádza nasledovným znením:

„Počas celej realizácie iniciatívy JESSICA bude ŠFRB riadne viesť bankový účet pre OFB energetickej efektívnosti a komplexnej obnovy budov v zmysle bodu F písm. b) Preambuly tejto Zmluvy (čl. 2 ods. 2.2 písm. b) tohto dodatku č. 2), na ktorý budú prevedené finančné prostriedky od MPRV SR z ROP podľa čl. III ods. 1 Zmluvy, v znení jej dodatkov č. 1 a 2, pričom súčasne naďalej platia ďalej uvedené pravidlá aj pre obdobný účet určený pre finančné prostriedky pôvodne prevedené z OPBK na realizáciu pilotného prístupu (ďalej ako „**účty OFB**“). Pravidlá vzťahujúce sa na oba účty OFB sú nasledovné:“

2.10 V článku IV. sa znenie odseku 6 Zmluvy nahrádza novým znením, ktoré je nasledovné

„Finančné prostriedky na účtoch OFB bude možné použiť iba v rámci oprávneného územia pre jednotlivé operačné programy.“

2.12 V článku IV. sa znenie odseku 5 Zmluvy nahrádza novým znením, ktoré je nasledovné:

„Finančné prostriedky sú vracané späť na príslušný účet pre OFB, z ktorého boli poskytnuté. Pre tieto finančné prostriedky platí, že môžu byť opätovne použité iba na financovanie oprávnenej aktivity definovanej v tejto zmluve v znení jej dodatkov č. 1 a č. 2 a v investičnej stratégii, minimálne do konca oprávnenosti nástrojov finančného inžinierstva v rámci programového obdobia 2007 – 2013 alebo dlhšie, a to až do vyčerpania finančných prostriedkov po skončení programového obdobia 2007 – 2013 alebo dovedy, kým nastanú skutočnosti, ktoré predpokladá investičná stratégia ako skutočnosti, následkom ktorých dôjde k ukončeniu realizácie pilotného prístupu po skončení programového obdobia 2007 – 2013 v súlade s úpravou právnych predpisov SR a EÚ o štrukturálnych fondoch, t.j. na rovnaký účel, ako boli použité pôvodne.“

2.13 Ostatné ustanovenia Zmluvy sa menia, len pokiaľ ide o zmenu alebo doplnenie používaných výrazov podľa bodov 2.3 a 2.4 tohto dodatku č. 2.

3 Osobitné ustanovenie

Ustanovenia Zmluvy, ktoré nie sú dotknuté zmenami podľa bodu 2 tohto dodatku č. 2, zostávajú naďalej v platnosti a sú záväzné pre obe zmluvné strany.

4 Záverečné ustanovenia

4.13 Tento dodatok č. 2 nadobúda platnosť dňom jeho podpisu zmluvnými stranami a stane sa účinným dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších právnych predpisov.

4.14 Ak niektoré ustanovenie tohto dodatku č. 2 je alebo sa stane neplatné alebo nevykonateľné, nebude to mať vplyv na platnosť a vykonateľnosť zostávajúcich ustanovení tohto dodatku č. 2 alebo Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť predmetné ustanovenie takým platným a vykonateľným ustanovením, ktoré najbližšie zodpovedá právnomu a hospodárskemu účelu pôvodného ustanovenia.

4.15 Tento dodatok č. 2 bol podpísaný v 7 vyhotoveniach, z ktorých každé predstavuje autentický originál tohto dokumentu. MPRV SR dostane štyri vyhotovenia, ŠFRB dostane tri vyhotovenia tohto dodatku č. 2.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za MPRV SR:

Za ŠFRB:

Ľubomír Jahnátek,
minister

Ing. Dana Pištová
generálna riaditeľka



ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Lamačská 8, 833 04 Bratislava 37

Druhá aktualizácia investičnej stratégie pre Osobitný finančný blok na účel energetickej efektívnosti a komplexnej obnovy bytových budov¹

JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)

¹ Aktualizácia platná od nadobudnutia účinnosti Dodatku č. 2 k Zmluve o financovaní.

OBSAH

Úvod	3
1. Súčasný stav bytového fondu a priority SR v oblasti úspory energií	4
2. Financovanie zatepľovania bytových budov prostredníctvom zvýhodnených úverov zo ŠFRB	6
3. Postavenie OFB v rámci ŠFRB	9
3.1. Pákový efekt	12
4. Charakteristika produktu	13
4.1 Finančné toky pri poskytnutí úveru v rámci iniciatívy JESSICA	13
4.2 Definície pojmov pre účel obnova bytovej budovy	14
4.3 Zabezpečenie úveru	20
5. Štátna pomoc	22
6. Monitorovanie	22
7. Audit	24
8. Informovanie a publicita	24
Príloha č. 1 Prehľad účtov využívaných v súvislosti so správou úverov.....	25

ÚVOD

V nadväznosti na materiál „Návrh implementačného mechanizmu pilotného prístupu podpory infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov Európskej únie“, ktorý schválila vláda SR dňa 3. októbra 2012 uznesením č. 526/2012, je realizovaná implementácia nástroja finančného inžinierstva na účel energetickej efektívnosti, ktorý je zriadený ako osobitný finančný blok (ďalej ako „OFB“) v rámci Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ako „ŠFRB“).

ŠFRB je podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) finančnou inštitúciou, zriadenou na financovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľadňovaní bytového fondu, ktorá sa realizuje v prevažnej miere formou poskytovania výhodných dlhodobých úverov. Ako finančná inštitúcia slúži na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva. ŠFRB disponuje dostatočnou expertízou, fungujúcim implementačným mechanizmom a zodpovedajúcimi personálnymi kapacitami pre úspešné zvládnutie úloh nástroja finančného inžinierstva JESSICA, konkrétne OFB na účel energetickej efektívnosti a komplexnej obnovy bytových budov. Cieľom OFB je komplexná obnova významnej zložky bytových budov vrátane ich zateplovania.

V dôsledku úspešného kontrahovania alokácie z prostriedkov Regionálneho operačného programu (ďalej len „ROP“) a Operačného programu Bratislavský kraj (ďalej len „OPBK“) v rámci pilotného prístupu pre iniciatívu JESSICA v Slovenskej republike, v kontexte pozitívnych výsledkov realizácie pilotného prístupu a vzhľadom na pretrvávajúci záujem o zvýhodnené úvery na výstavbu a obnovu bytového fondu v rokoch 2013 až 2014 sa RO a ŠFRB v nadväznosti na článok III. ods. 4 Zmluvy o financovaní dohodli na pokračovaní implementácie finančného nástroja JESSICA uzavretím Dodatku č. 2 k Zmluve o financovaní a aktualizáciou Investičnej stratégie.²

Predmetom tejto aktualizácie Investičnej stratégie, ktorá tvorí prílohu Dodatku č. 2, je 1. navýšenie alokácie z finančných prostriedkov v maximálnej výške 90 640 000,- eur, 2. redefinovanie cieľa úverovej podpory s akcentom na komplexnú obnovu bytových budov

² Implementácia iniciatívy JESSICA II kontinuálne nadväzuje na prvú fázu tzv. „pilotný prístup“. Za účelom oddelenia jednotlivých etáp implementácie iniciatívy JESSICA sa táto etapa ďalej v dokumente neoznačuje ako implementácia „pilotného prístupu“, ale ako implementácia JESSICA II (resp. implementácia druhej fázy JESSICA). Tam, kde Investičná stratégia alebo Dodatok č. 2 hovoria o náležitostiach a postupoch platných pre obe fázy implementácie, zostáva použitý širší pojem „JESSICA“.

v zmysle platného zákona o ŠFRB a 3. príprava navýšenia alokácie z prostriedkov OPBK vo výške približne 12 965 000,- eur formou Dodatku č. 3³.

1. Súčasný stav bytového fondu a priority SR v oblasti úspory energií

Medzi dlhodobé strategické priority vlády SR patrí postupné znižovanie energetickej spotreby budov v nadväznosti na uplatňovanie ustanovení zákona č. 300/2012 Z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Energetická politika Slovenska nadväzuje tiež na ciele EÚ do roku 2020, t.j. o 20 % znížiť emisie skleníkových plynov, o 20 % zvýšiť mieru energetickej efektívnosti a dosiahnuť 20 % podiel obnoviteľných zdrojov energie na konečnej spotrebe EÚ ako celku.

Jednou z priorít v oblasti znižovania spotreby energie v Slovenskej republike je v súčasnosti komplexná obnova bytových budov. Aktuálnosť potreby komplexnej obnovy bytového fondu je premietnutá do **Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015** ako aj do **Programového vyhlásenia vlády SR**.

Podľa **Koncepcie energetickej hospodárnosti budov do roku 2010 s výhľadom do roku 2020** „rozhodujúci podiel bytových, ale aj nebytových budov bol postavený po roku 1945 a hlavne po roku 1960 presadením hromadných foriem výstavby a to najmä panelových a prefabrikovaných skeletových budov. Podiel výstavby bytových a nebytových budov sa znížil po roku 1990 na základe zníženia a ukončenia hromadnej výstavby budov“. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje v súčasnosti nedostatky, ktoré sú spôsobené opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštalčných rozvodov, prekročením životnosti niektorých konštrukčných prvkov a technických zariadení budov, čo zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch, ktoré ohrozujú bezpečnosť užívania stavieb. Nevyhnutným predpokladom pre ďalšie využívanie tohto bytového fondu je nielen zabezpečovanie jeho pravidelnej údržby a cyklických opráv, ale najmä realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klást' hlavne na bytové domy postavené v rámci hromadnej výstavby, kde sa najviac prejavuje vysoká energetická a ekologická

³ Vyhlásenie Pisomného vyzvania na podanie žiadosti o NFP pre OPBK a príprava Dodatku č. 3 k zmluve o financovaní sú predbežne plánované na január a február 2015.

náročnosť. Hlavný potenciál úspor energie je preto v komplexnej obnove a zatepľovaní existujúceho bytového fondu.⁴

Takmer 40% energie na Slovensku spotrebúvajú práve budovy. Dôvodom sú použité materiály, technológia výstavby ako aj projektové riešenia. Aj preto vláda SR vo svojom programovom vyhlásení v oblasti, ktorá sa týka bytovej politiky konštatuje, že „podporí aktivity v oblasti energetickej hospodárnosti budov, ktorých cieľom je v dlhodobom horizonte prispieť k zníženiu závislosti od primárnych zdrojov, a tým aj k zníženiu negatívnych vplyvov na životné prostredie“. Tento cieľ je však finančne náročnou záležitosťou, preto je podľa doterajších skúseností potrebné zapojiť viaceré formy financovania, vrátane štátnych dotácií, ale aj stavebného sporenia, a to v oveľa intenzívnejšej miere ako doteraz. Na základe existujúceho potenciálu možných úspor energie v bytových budovách je možné dosiahnuť požadované ciele a úspory energie za predpokladu, že sú vytvorené dostupné finančné nástroje na podporu uvedených aktivít. Jednou z takýchto foriem financovania, ktorá môže napomôcť pri zlepšení energetickej hospodárnosti bytov v rámci Slovenskej republiky, je tiež iniciatíva JESSICA.

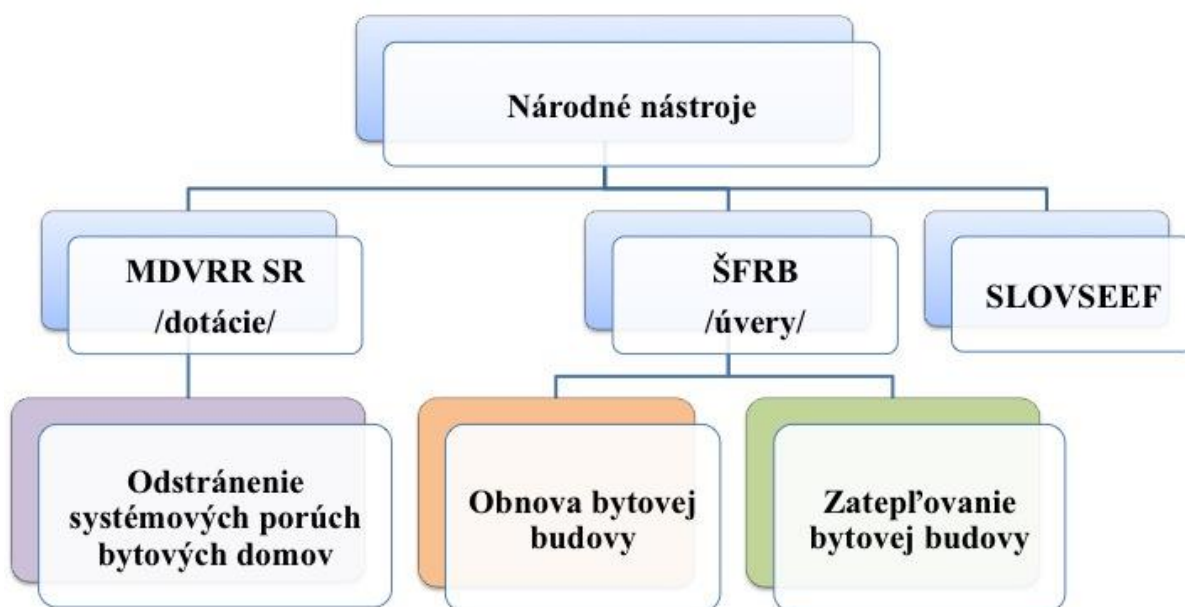
Okrem úverov zo ŠFRB a iniciatívy JESSICA sa v súčasnosti v rámci štátneho rozpočtu vyčleňujú finančné prostriedky na podporu energetickej efektívnosti bytových budov v nasledovných dvoch programoch:

- dotácie na odstraňovanie systémových porúch bytových budov v gescii Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorými je nepriamo možné dosiahnuť aj zlepšenie tepelnotechnických vlastností časti obvodového plášťa. Tento program nie je však prioritne zameraný na zlepšenie energetickej efektívnosti bytových domov;
- SLOVSEFF - Program podporuje využívanie obnoviteľných zdrojov energie, energetickú efektívnosť v priemysle a energetickú efektívnosť v bytovom sektore. Projekty bytového sektora zamerané na zlepšenie tepelnej ochrany a izolácie budov. Prostredníctvom komerčných bánk sa poskytoval úver na realizáciu projektu. Minimálna výška úveru 20 000,- eur a maximálna výška 2,5 mil. eur. Po úspešnom ukončení realizácie projektu bola z fondu Bohunice International Decommissioning Support (BIDSF), poskytnutá tzv. stimulačná platba (grant) vyjadrená ako percento z objemu úveru. Priebežne sa implementoval aj SLOVSEFF II a SLOVSEFF III

⁴Návrh aktualizácie koncepcie energetickej hospodárnosti budov do roku 2010 s výhľadom do roku 2020

v spolupráci s EBOR. V rámci týchto programov boli v roku 2010 poskytnuté úverové linky pre komerčné banky od EBOR vo výške 45 mil. eur, v roku 2011 tiež vo výške 45 mil. eur a v roku 2014 vo výške 25 mil. eur.

Podpora štátu v oblasti energetickej efektívnosti bytových domov



Obr. 1

2. Financovanie výstavby a obnovy bytového fondu prostredníctvom zvýhodnených úverov zo ŠFRB

ŠFRB používa pridelené verejné prostriedky SR na poskytovanie zvýhodnených úverov. ŠFRB ako právnická osoba poskytuje finančnú podporu na rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu SR.

ŠFRB plní úlohy súvisiace s financovaním štátnej podpory pri výstavbe a obnove bytového fondu už od roku 1996. Za dobu svojej existencie podporil výstavbu viac ako 70 000 nových bytov a obnovu vrátane zateplenia cca 80 000 bytových jednotiek. Koncepcia podpory poskytovaná vo forme výhodných dlhodobých úverov zo ŠFRB je založená

na princípe návratnosti finančných zdrojov do oblasti bývania a v súčasnom období predstavuje jednu z najvýhodnejších investícií s minimálnym rizikom ohrozenia jej návratnosti. Ak si prostriedky poskytnuté zo ŠFRB predstavíme v zhmotnenej práci a následnej synergii, nemôžeme nespomenúť dôležitý pákový efekt, ktorý podporuje podnikanie a zamestnanosť vo všetkých regiónoch Slovenska.

ŠFRB poskytuje podporu vo forme úveru, ktorý dlžník spláca mesačnými splátkami počas lehoty splatnosti. O úvery zo ŠFRB prejavujú fyzické aj právnické osoby vysoký záujem a ŠFRB každoročne zaznamenáva nedostatok finančných zdrojov vyčleňovaných zo štátneho rozpočtu na pokrytie požiadaviek žiadateľov.

V roku 2012 zaznamenal ŠFRB vysoký záujem o zvýhodnené úvery na výstavbu a obnovu bytového fondu, čo sa prejavilo aj v počte 1206 doručených žiadostí. ŠFRB priznal podporu pre 953 žiadateľov v celkovej výške 146 468 643,- eur. Najviac žiadostí bolo doručených na podporu obnovy a zateplovania bytových budov, kde bol poskytnutý úver 456-tím bytovým domom, čím sa podporila obnova a zateplenie 22 643 bytových jednotiek. Napriek niekoľkonásobnému presunu finančných prostriedkov do účelov obnovy a zateplovania bol na konci roka 2012 dopyt po finančných prostriedkoch na obnovu a zateplovanie viac ako 12 mil. eur.

V roku 2013 zaznamenal ŠFRB opäť vysoký záujem o zvýhodnené úvery na výstavbu a obnovu bytového fondu, čo sa prejavilo aj v počte 1263 doručených žiadostí. ŠFRB priznal podporu pre 939 žiadateľov v celkovej výške 157 929 912,41,- eur. Najviac žiadostí bolo doručených na podporu obnovy a zateplovania bytových budov, kde bol poskytnutý úver 543 bytovým domom, čím sa podporila obnova a zateplenie 25 611 bytových jednotiek z verejných finančných prostriedkov.

V pilotnom projekte JESSICA v rokoch 2013 – 2014 bol poskytnutý úver 72 bytovým domom, čím sa podporili projekty v celkovej výške 10 964 186,41,- eur, čo predstavuje 99,60 % úspešnosti projektu. Zostatok finančných prostriedkov v objeme 13 640,61,- eur za OPBK a 32 764,98,- eur za ROP bude dočerpaných v roku 2015. Iniciatívou JESSICA I sa z prostriedkov štrukturálnych fondov EÚ podporilo zlepšenie energetickej efektívnosti približne 2500 bytových jednotiek.

Pod typom obnova „Zateplovanie bytovej budovy“ sa rozumejú stavebné úpravy existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užíwanej časti, ktorými sa vykonáva zásah

do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu.

Súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy sú nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy pozostávajúce najmä z opravy vystupujúcich častí stavby, ako sú napr. lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výťahu a pod., výmeny otvorových výplní v spoločných častiach, výmeny okenných otvorových výplní bytov v rozsahu aspoň 85% z celkového počtu bytov, stavebnej úpravy vstupov a schodiskových priestorov stavby. Súčasťou súvisiacich stavebných úprav je aj zateplenie konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom. V prípade výskytu systémovej poruchy na bytovom dome sa musí preukázať, že systémová porucha bola ku dňu podania žiadosti odstránená alebo jej odstránenie je súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy. Súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy je aj vyregulovanie vykurovacej sústavy.

Pri stanovení výšky úveru sa vychádza z oprávnených nákladov stavby (cena za zhotovenie stavby, projektovú dokumentáciu, tepelnotechnický posudok, inžiniersku činnosť, energetický certifikát) a z veľkosti zateplovanej plochy bytového domu. Zatepľovaná plocha je plocha stavebných konštrukcií, ktorými sú obvodový plášť, strešný plášť, otvorové konštrukcie a vnútorné deliace konštrukcie medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, ktoré sú predmetom zateplovania.

Komplexná obnova bytových budov a zateplovanie bytových budov s následnou reguláciou vykurovania je predovšetkým opatrením na znižovanie prevádzkových nákladov, ktoré prináša finančnú úsporu na platlách za energie na vykurovanie.

Spojením oboch týchto činností je možné dosiahnuť:

- Úsporu nákladov na energie, údržbu a opravy,
- Odstránenie porúch statického charakteru,
- Odstránenie zatekania,
- Ochrana obvodového plášťa,
- Zníženie letného prehrievania interiéru,
- Odstránenie hygienických nedostatkov,
- Predĺženie životnosti budovy,
- Ochrana životného prostredia,

- Zlepšenie vonkajšieho vzhľadu budovy,
- Zlepšenie komfortu bývania.

Bytové domy postavené pred rokom 2000 sú na Slovensku v dôsledku privatizačných procesov v skupinovom vlastníctve pôvodných nájomcov, resp. členov bytových družstiev. Tento typ vlastníctva prináša mnoho komplikácií, pre uskutočnenie obnovy bytového domu je nutná dohoda vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Percentuálny podiel súkromného vlastníctva na Slovensku je 97%. Menšinoví zostatkoví vlastníci v bytových domoch, ktorí vlastnia v objektoch v priemere s 30-60 bytmi 1-2- byty, sú mesto, alebo bytové družstvo. V prípade mesta má byt charakter sociálneho bývania, keďže sa uplatňuje regulované nájomné, v prípade družstiev ide o zastupovanie svojich členov, opäť pôvodných nájomcov.

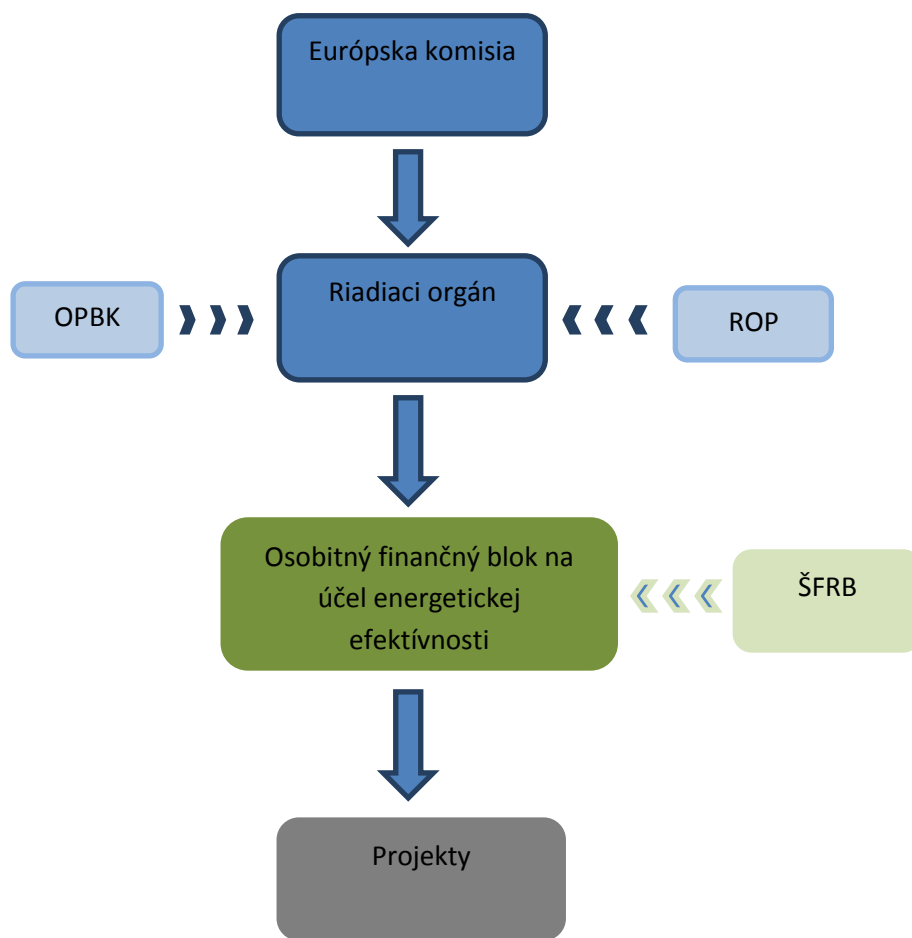
V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov správcovia bytového fondu, spoločenstvá vlastníkov bytov konajú v mene a na účet vlastníkov, v prípade spoločenstiev ide o právnické osoby, ktoré zo zákona nič nevlastnia, ale reprezentujú navonok jednotlivých vlastníkov. Konečnými príjemcami sú teda jednotliví vlastníci.

3. Postavenie OFB v rámci ŠFRB

Iniciatíva JESSICA, ktorú vytvorila Európska komisia v spolupráci s Európskou investičnou bankou a Rozvojovou bankou Rady Európy, je zameraná na podporu udržateľných investícií v mestských oblastiach. Je jedným z nástrojov finančného inžinierstva v zmysle článku 44 nariadenia (ES) 1083/2006 a článkov 43 - 46 nariadenia Komisie (ES) 1828/2006. Cieľom iniciatívy je zvýšiť investičné možnosti pre udržateľný rozvoj miest a mestských oblastí hlavne vzhľadom na limitovaný rozsah verejných finančných zdrojov. Ďalšími cieľmi sú hlavne možnosti využitia inovatívnych finančných schém pre udržateľný rozvoj miest, získavanie doplnkových úverov, zapojenie súkromných finančných prostriedkov a tým zároveň prispievať k nezvyšovaniu verejného dlhu.

Vzhľadom na ciele Iniciatívy JESSICA definované v dokumentoch Európskej komisie a fakt, že zvyšovanie energetickej efektívnosti je jednou z priorít štátu, vláda Slovenskej republiky uznesením č. 526 zo dňa 3. októbra 2012 schválila „Návrh implementačného mechanizmu prístupu podpory infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov Európskej

únie“.⁵ V materiáli je popísaný systém podporných ekonomických nástrojov na rozvoj a obnovu bývania a doterajšie snahy Riadiaceho orgánu pre Regionálny operačný program (ďalej len „ROP“) a Riadiaceho orgánu pre Operačný program Bratislavský kraj (ďalej len „OPBK“)⁶ o nastavenie čiastkových implementačných mechanizmov podpory infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov EÚ. Materiál ďalej popisuje kľúčové legislatívne a metodické dokumenty, ktoré upravujú podporu infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov EÚ, vyčíslenie finančných zdrojov na implementáciu pilotného prístupu podpory infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov EÚ (ďalej len „pilotný prístup“) a jeho rámcovú charakteristiku.



Obr. 2

Na implementáciu pilotného prístupu bolo v rokoch 2013 až 2014 vyčlenených celkovo **11,529 mil. eur** (z toho 9,80 mil. eur boli prostriedky EÚ, 1,729 mil. eur prostriedky

⁵Uvedenému materiálu predchádzalo Uznesenie vlády SR č. 392/2011 zo dňa 15. júna 2011, ktorým bol schválený „Návrh pilotného prístupu podpory infraštruktúry bývania zo štrukturálnych fondov Európskej únie“.

⁶Po schválení Národného strategického referenčného rámca Slovenskej republiky vládou SR uznesením č. 832 zo dňa 8. októbra 2006 boli schválené riadiace orgány pre jednotlivé operačné programy. V dôsledku zmien zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov je v súčasnosti riadiacim orgánom pre operačné programy Regionálny operačný program a Operačný program Bratislavský kraj MPRV SR.

štátneho rozpočtu) ŠFRB spravovalo finančné prostriedky v objeme 8,00 mil. eur (z toho 6,80 mil. eur sú prostriedky EÚ, 1,20 mil. eur prostriedky štátneho rozpočtu) z alokácie ROP (opatrenie 4.1 Regenerácia sídiel) a 3,529 mil. eur (z toho 3,00 mil. eur sú prostriedky EÚ, 0,529 mil. eur prostriedky štátneho rozpočtu) z alokácie OPBK (opatrenie 1.1. Infraštruktúra).

V roku 2013 pre pilotný projekt JESSICA platili nasledovné parametre úverovej podpory v zmysle zákona o ŠFRB:

- a) výška poskytnutého úveru max. 80 % oprávnených nákladov stavby, najviac však 80 Eur/m² zateplenej plochy bytového domu,
- b) výška úroku = **0,0 %** ,
- c) potreba vlastných zdrojov alebo prostriedky stavebného sporenia vo výške min. 20% oprávnených nákladov stavby,
- d) max. doba splatnosti úveru 15 rokov,
- e) dĺžka času uskutočnenia stavby = 24 mesiacov odo dňa otvorenia úverového účtu žiadateľovi,
- f) oprávnený náklad stavby = oprávnené výdavky = cena za zhotovenie stavby, projektovú dokumentáciu, tepelno-technický posudok, inžiniersku činnosť, energetický certifikát.

Od roku 2014 platí nový zákon č. 150/2013 Z.z., o Štátnom fonde rozvoja bývania, kde pre kontrahované finančné prostriedky v roku 2014 platili nasledovné parametre:

- a) výška poskytnutého úveru max. 75% oprávnených nákladov stavby bytového domu,
- b) výška úroku je **1,5 %** p.a., v zmysle zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, na účel obnova bytovej budovy,
- c) max. doba splatnosti úveru je **20** rokov,
- d) dňom otvorenia úverového účtu, vznikne pre žiadateľa lehota 24 mesiacov na uskutočnenie stavby,
- e) v zmysle §15, ods. 1 písmeno c zákona č. 150/2013 Z.z., o Štátnom fonde rozvoja bývania poskytovanie podpory je v termíne od 15. Januára do 31. Októbra príslušného kalendárneho roka.

V roku 2015 v rámci druhej fázy iniciatívy JESSICA je vyčlenený objem finančných prostriedkov v maximálnej výške 90 640 000,- eur (z toho zdroj ERDF 77 044 000,- eur) z alokácie ROP. Pripravené je tiež ďalšie navýšenie prostriedkov OFB z alokácie Operačného programu Bratislavský kraj o cca 12 965 000,- eur (z toho zdroj ERDF 11 020 250,- eur).

Schválené projekty budú financované prostredníctvom úverových produktov v zmysle zákona o ŠFRB (podrobnejšie pozri kap. 4).

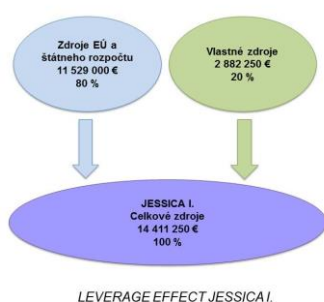
Finančné prostriedky vo forme úveru, ktoré budú priebežne vrátené na účty OFB, musia byť opätovne použité na financovanie uvedenej oprávnenej aktivity, ktorým je „komplexná obnova bytových domov“.

3.1. Pákový efekt

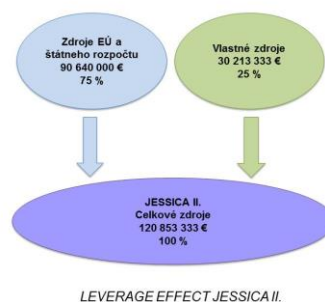
Pákový efekt (leverage effect) je jednou z charakteristík inovatívnych finančných nástrojov. Pri financovaní projektov z prostriedkov pochádzajúcich z ERDF ide o pritiažnutie ďalších súkromných zdrojov, teda v prípade poskytovania úverov ich doplnenie zo zdrojov súkromných, či už vo forme úverov z komerčných bánk, alebo vo forme vlastných zdrojov. V roku 2013 – 2014 pri použití 11 529 000,- eur (zo zdrojov ERDF a štátneho rozpočtu) to znamenalo použitie ďalších 2 882 250,- eur zo zdrojov súkromného sektoru. Tým sa na zateplenie v roku 2013 použilo až 14 411 250,- eur.

V roku 2015 a v nasledujúcich rokoch dosiahnutie pákového efektu je možné tým, že úvery na obnovu bytových domov budú poskytované v zmysle platnej legislatívy do výšky 75% obstarávacích nákladov, dodatočné zdroje vo výške 25% musí zabezpečiť taktiež prijímateľ úveru.

V roku 2015 v rámci druhej fázy iniciatívy JESSICA je vyčlenený objem finančných prostriedkov v maximálnej výške 90 640 000,- eur (z toho zdroj ERDF 77 044 000,- eur) z alokácie ROP, čo znamená použitie ďalších 30 213 333,- eur zo zdrojov súkromného sektoru. Tým sa na komplexnú obnovu bytových domov použije až 120 853 333,- eur.



Obr. 3



Obr. 4

V priebehu roka 2015 je pripravované ďalšie navýšenie prostriedkov OFB z alokácie Operačného programu Bratislavský kraj o cca 12 965 000,- eur (z toho zdroj ERDF 11 020 250,- eur). V prípade dodatočného zabezpečenia obstarávacích nákladov zo zdrojov

prijímateľov vo výške 25% je teda možné očakávať nárast celkového efektu druhej fázy iniciatívy JESSICA (obr. 4) o ďalších cca 4 321 666,- eur zo zdrojov súkromného sektora.

Positívnymi dopadmi poskytnutia prostriedkov z ERDF na komplexnú obnovu bytových budov sú tiež:

- udržanie zamestnanosti v sektore, ktorý je náročný na manuálnu prácu,
- zníženie emisií CO₂ v dôsledku zníženia energetickej náročnosti zatepľovaných objektov.

ŠFRB je jedným z dôležitých pilierov štátnej bytovej politiky a výrazným spôsobom prispel k naštartovaniu obnovy bytových domov na Slovensku. Úver zo ŠFRB na obnovu bytových domov je taký populárny, že počty žiadostí presiahli možnosti rozpočtu ŠFRB a preto bolo nevyhnutné hľadať možnosti financovania tohto účelu aj z iných zdrojov.

4. Charakteristika produktu

4.1. Finančné toky pri poskytnutí úveru v rámci iniciatívy JESSICA

- Po splnení všetkých podmienok Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR prevedie prostriedky z ROP, resp. OPBK na špeciálne, pre tento účel otvorené účty ŠFRB vedené v Štátnej pokladnici.
- ŠFRB prevedie prostriedky na zberný účet s názvom „príjem a rozdelenie prostriedkov“.
- ŠFRB zabezpečí pre už schválené úvery tzv. klientske účty: čerpacie a splátkové. (každý úver má svoj „čerpací podúčet klienta a „splátkový podúčet klienta), ktoré sú vedené v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke.
- Súčasne sa konkrétne výšky finančných prostriedkov podľa jednotlivých klientov zo zberného účtu pod názvom „klientský čerpací účet“ priradia priamo k jednotlivým „čerpacím podúčtom klientov“.
- Z čerpacieho účtu sú finančné prostriedky čerpané v prospech dodávateľov ŠFRB klienta na základe predložených faktúr.
- Čerpanie úveru prebehne tak, že peniaze odídu súčasne z „čerpacieho podúčtu klienta“ aj z „klientského čerpacieho účtu“ (zberného) na účet dodávateľa (zhotoviteľa).
- Klienti splácajú mesačne úver na „splátkový podúčet klienta“ a súčasne aj na „klientský splátkový účet (zberný).

- Ku koncu mesiaca sa prevedú prostriedky z „klientského splátkového účtu“ prostredníctvom „prevodového účtu splátok“ na príslušný mimorozpočtový účet. Z tohto účtu sa následne prevedú prostriedky na účty „účet prostriedkov ŠFRB zo splátok úverov z ROP a účet prostriedkov ŠFRB zo splátok úverov z OPBK“ vedený v Štátnej pokladnici, a to vždy do 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca.

V nadväznosti na nariadenia EÚ, v zmysle ktorých musia byť prostriedky v rámci finančných nástrojov zazmluvnené a prevedené na účty prijímateľov do 31. 12. 2015, je dôležité konštatovať, že za moment vyplatenia prostriedkov prijímateľovi je možné považovať v zmysle postupov ŠFRB a zákona o ŠFRB už vyššie uvedený prevod prostriedkov na klientský / čerpací účet prijímateľa. Po podpise úverovej zmluvy a zabezpečení úveru (zriadení záložného práva na Fond prevádzky, údržby a opráv a poistenia nehnuteľnosti) ŠFRB prevádza na účet klienta (tzv. čerpací účet) v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke (ďalej len „SZRB“) celý objem finančných prostriedkov priznaného úveru. V prípade potreby ŠFRB prevádza finančné prostriedky na čerpacie účty aj bez zabezpečenia úveru t.j. hneď po podpise úverových zmlúv (napríklad, na konci roku, keď je potreba dočerpať finančné prostriedky z verejných zdrojov. Klient aj v tomto prípade musí zabezpečiť úver, ale keďže ide o proces, ktorý je časovo náročnejší (jeden až dva mesiace) prebieha zabezpečenie až následne).

Pre pilotný projekt JESSICA sú vedené zvlášť osobitné účty pre každý operačný program. Nové alokované finančné prostriedky v rámci JESSICA II budú mať osobitné účty a nedôjde k spájaniu finančných prostriedkov z pilotného projektu. Osobitné vedenie účtov bude poskytovať prehľadnú štatistiku vykazovania údajov.

Podrobnejšie je prehľad účtov uvedený tiež v osobitnej prílohe č. 1 Investičnej stratégie.

4.2. Definície pojmov pre účel obnova bytovej budovy (úvery poskytnuté v zmysle aktualizácie IS)

V rámci iniciatívy JESSICA II je podporovaná komplexná obnova „**bytových domov**“. Širší pojem „**bytová budova**“ sa v rámci Investičnej stratégie používa vtedy, keď je použitie širšieho pojmu vhodnejšie, a tiež za účelom dodržania súladu s postupmi a definíciami platnými v rámci ŠFRB a súladu so zákonom o ŠFRB a stavebným zákonom.⁷

⁷ V zmysle § 43b Stavebného zákona sa definujú „bytové budovy“ nasledovne:

„(1) Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria
a) bytové domy,

a) Oprávnené projekty

- budú projekty za účelom komplexnej obnovy bytových budov, ktorou sa rozumie modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí **bytového domu** (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, električky, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome, vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome a iná modernizácia bytového domu), odstránenie systémovej poruchy **bytového domu** a zateplenie bytového domu. Uvedené typy obnovy je možné riešiť samostatne, alebo vo vzájomných kombináciách.

b) Obstarávacia cena zahrňa

Pri modernizácii bytového domu (výťahy, rozvody, bezbariérový prístup, iná modernizácia):

- cena za zhotovenie stavby vrátane DPH v zmysle zákona o ŠFRB
- do obstarávacej ceny je možné započítať cenu za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie (dokladovaná zmluvou s projektantom, prípadne môže byť cena zahrnutá v rozpočte stavby, ktorý je súčasťou Zmluvy o dielo, ak došlo k postúpeniu práva).

Pri odstránení systémových porúch bytového domu:

- cena za zhotovenie stavby vrátane DPH v zmysle zákona o ŠFRB
- do obstarávacej ceny je možné započítať:
 - cenu za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie (dokladovaná zmluvou s projektantom, prípadne môže byť cena zahrnutá v rozpočte stavby, ktorý je súčasťou Zmluvy o dielo, ak došlo k postúpeniu práva),
 - cenu za odborný posudok preukazujúci existenciu systémovej poruchy (dokladovaná zmluvou s odborne spôsobilou osobou na vyhotovenie posudku, prípadne môže byť cena zahrnutá v rozpočte stavby, ktorý je súčasťou Zmluvy o dielo, ak došlo k postúpeniu práva),

Pri zatepľovaní bytovej budovy:

- cena za zhotovenie zateplenia a súvisiacich stavebných úprav pozostávajúcich najmä z obnovy vystupujúcich častí stavby (lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výťahu),

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

(2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.“

zateplenie konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, výmena otvorových výplní, stavebné úpravy vstupov a schodiskových priestorov vrátane DPH v zmysle zákona o ŠFRB.

- do obstarávacej ceny je možné započítať:
 - cenu za vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie (dokladovaná zmluvou s projektantom, prípadne môže byť cena za uvedené práce zahrnutá v rozpočte stavby, ktorý je súčasťou Zmluvy o dielo, ak došlo k postúpeniu práva),
 - cenu za projektové energetické hodnotenie bytovej budovy (dokladovaná zmluvou s projektantom, resp. inou odborne spôsobilou osobou, prípadne môže byť cena zahrnutá v rozpočte stavby, ktorý je súčasťou Zmluvy o dielo, ak došlo k postúpeniu práva),
 - cenu za projekt a realizáciu hydraulického vyregulovania vykurovacej sústavy po zateplení vrátane inštalácie nových termostatických ventilov na vykurovacích telesách a meračov spotreby tepla.

Súčasťou obstarávacej ceny pri zatepľovaní **môžu byť** aj:

- hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy po zateplení
- vyvolané investície, ako napr.:
- prichytenie kotviacich prvkov zábradlia (demontáž a montáž zábradlia),
- výmena zábradlia, ak sa v súvislosti so zateplením zmenili rozmery zábradlia,
- demontáž a montáž hromozvodu,
- výmena dlažby a podkladových vrstiev na balkónoch a lodžiách, ak súčasťou zateplenia je aj zateplenie vrchnej časti balkónovej dosky,
- demontáž a montáž nových vonkajších parapetov, výmena atikového oplechovania,
- zvončekové tablo,
- poštové schránky, ak sú súčasťou vstupných dverí,
- rekonštrukcia okapového chodníka v prípade zatepľovania obvodovej steny pod úroveň terénu.

V prípade spolufinancovania z dotácií a úveru, ak žiadateľovi bola pridelená dotácia v predchádzajúcom období, je nutné presne špecifikovať položky, ktoré budú financované z úveru zo ŠFRB a položky, na ktoré bola poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy výstavby regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVRR SR“).

V prípade, že rozpočet obsahuje aj položky, ktoré nemôžu byť súčasťou obstarávacej ceny, je potrebné tieto položky z rozpočtu **odčleniť**.

Ide hlavne o tieto položky:

- zateplenie obvodového plášťa nebytových priestorov (okrem garáží)
- sušiaky na prádlo,
- zasklenie lodžií
- telefóny k budovému vrátnikovi v bytoch
- elektronické čipy na vchodové dvere
- poštové schránky samostatne stojace
- kamerový systém
- vybudovanie novej kotolne
- plynomery v bytoch
- vodomery v bytoch
- flexi hadice k WC a k sporáku v bytoch

Úver na zateplenie bytovej budovy je možné poskytnúť len za podmienky, že na obstaranie alebo zateplenie domu nebola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB alebo dotácia z MDVRR SR, čo sa deklaruje čestným vyhlásením v tlačive žiadosti. Projektová dokumentácia musí byť doložená pri všetkých podúčeloch obnovy. V prípade udržiavacích prác, na ktoré sa nevyžaduje stavebné povolenie ani ohlásenie stavby, je potrebné predložiť zjednodušený projekt (alebo schému) a technickú správu s vyznačením prác, realizovaných v rámci podúčelu (aj v rámci podúčelu Iná modernizácia). **Pre podúcel výmena výťahu alebo výmena spoločných rozvodov je potrebné doložiť** pôdorys budovy s vyznačením vymieňaných výťahov alebo rozvodov, rez budovy, výkresy výťahovej šachty, ak sa realizujú úpravy šachty.

Plochu, ktorá už bola zateplená, sa neodporúča zateplovať. Zateplenie na zateplenú stenu nemôže byť predmetom žiadosti. Je prípustné riešiť len zateplenie plôch, na ktorých bolo pôvodné zateplenie odstránené pred podaním žiadosti alebo je súčasťou projektového riešenia obnovy. Po odstránení pôvodného zateplenia je potrebné za prítomnosti projektanta vykonať na stavbe výťažnú skúšku rozperných kotiev a kontrolu prídržnosti lepiacej malty na opravenom alebo pôvodnom povrchu akreditovanou osobou.

V prípade, že už je časť bytovej budovy zateplená pred podaním žiadosti o úver a žiadateľ by po zateplení konštrukcií, ktoré ešte neboli pred podaním žiadosti zateplené, v projektovo energetickom hodnotení nedosahoval min. úsporu tepla 35%, je možné zateplenie týchto zvyšných konštrukcií realizovať v podúčele iná modernizácia za podmienky doloženia všetkých potrebných podkladov, ktoré sa preukazujú pri podúčele Zateplenie. V projektovom energetickom hodnotení musí byť min. požiadavka na tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií splnená na všetky zatepľované konštrukcie (pôvodné aj nové zatepľované).

c) Cieľová skupina

- vlastníci bytov a nebytových priestorov v mestských oblastiach, vlastníci bytov a nebytových priestorov v obciach so štatútom mesta, ktoré si vyžadujú intervencie s cieľom zlepšenia infraštruktúry bývania a zvýšenia energetickej efektívnosti formou komplexnej obnovy bytových budov (bytových domov), v rozsahu ako bude definovaná oprávnenosť cieľovej skupiny v príslušnom dodatku k schéme pomoci DM5_2014 podľa účelov a typu oprávnených žiadateľov v zmysle zákona o ŠFRB.

d) Oprávnený žiadateľ

- obec (so štatútom mesta), mestská časť, samosprávny kraj, spoločenstvo vlastníkov bytov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení správcom, nezisková organizácia poskytujúca služby v oblasti bývania, iná právnická osoba so sídlom na území SR.

e) Základné parametre úverovej podpory pre účel obnova bytovej budovy

Výpočet výšky úrokovej sadzby:

- Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva z typov obnov bytového domu, určí sa pre poskytnutý úver spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy.
- Ak sa na uvedenej stavbe budú súčasne realizovať tri a viac z typov obnov bytovej budovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu. To znamená, že pri výpočte úrokovej sadzby v prípade realizácie 3 a viac typov obnovy je pri uplatnení účelu s úrokom 0,5% (výmena spoločných rozvodov) výsledná úroková sadzba 0%.

- Výška poskytnutého úveru pri modernizácii alebo rekonštrukcii spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu podľa § 6 ods.1, písm. c) prvého bodu zákona o ŠFRB alebo odstránení systémovej poruchy bytového domu podľa § 6, ods.1, písm. c) druhého bodu zákona o ŠFRB je min. 30 € na 1 m² podlahovej plochy bytu. V prípade kombinácie 2 a viac účelov sa posudzuje splnenie minimálnej výšky úveru z celkovej požadovanej hodnoty úveru vrátane zateplovania.
- Ak sa na stavbe nachádza viac systémových porúch podľa prílohy č. 2 k zákonu o ŠFRB, max. výšku úveru podľa stanoveného limitu je možné poskytnúť na každú systémovú poruchu.

Tab. 1

Typ obnovy bytovej budovy	Lehota splatnosti	% z OC	Úrok	Max. úver	Min. úver
Zateplenie bytového domu (skolaudovaný do 31.12.2001)	20	75	1,5	85 €/m ² ZP	–
Odstránenie systémovej poruchy bytového domu	20	75	1	70 €/m ² PP bytu	30 €/m ² PP bytu
Výmena alebo modernizácia výťahu	20	75	1	32 500 €/výťah	
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla	20	75	0,5	70 €/m ² PP bytu	
Vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome	20	75	1	110 €/m ² PP bytu	
Iná modernizácia bytového domu	20	75	3	90 €/m ² PP bytu	

OC – obstarávacia cena, ZP – zatepľovaná plocha, PP – podlahová plocha bytu = súčet PP obytných miestností, príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás, bez pivníc a komory mimo bytu (je uvedená v tab. v prílohe č.50).

Postup pri kontrole tabuľky

- max. výška úveru a úrok budú vypočítané automaticky,
- potrebné je prekontrolovať aj limit minimálnej výšky celkového úveru vyplnením údajov. V prípade kombinácie 2 a viac účelov sa posudzuje splnenie minimálnej výšky úveru z celkovej požadovanej hodnoty úveru vrátane zateplovania,
- v prípade, že požadovaný úver je vyšší ako max. limit, upraví sa výška úveru na max. limit. V prípade, že požadovaný úver je nižší ako minimálny limit, úver sa neprizná a žiadosť bude zamietnutá ako nevyhovujúca.

- v prípade nesprávne vypočítanej výšky úveru môže posudzovateľ upraviť výšku úveru len smerom nadol, priznaný úver nemôže byť vyšší ako požadovaný.
- v prípade nesprávneho výpočtu úrokovej sadzby môže posudzovateľ jej hodnotu znížiť v zmysle zákona o ŠFRB
- zvýšiť úrokovú sadzbu môže posudzovateľ v zmysle predmetného zákona len vtedy, ak nebola jej výška odsúhlasená na schôdzi vlastníkov.

Momentálne v OFB sú dva druhy výnosových úrokov:

- a) úrok, ktorý platí klient za poskytnutý úver podľa úverovej zmluvy
- b) úroky, ktoré platia komerčné banky za to, že môžu disponovať s voľnými prostriedkami uloženými na čerpacích a splátkových účtoch našich klientov.

Peniaze na účtoch čerpania sú prevedené vo výške celého úveru do komerčnej banky ale klient ich čerpá postupne tak ako realizuje práce na objekte. Podľa zmluvy medzi OFB (ŠFRB), Štátnou pokladnicou a súkromnými bankami je úrok zo zdrojov v komerčných bankách úročený vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky (toho času 0,75% p.a.)

4.3. Zabezpečenie úveru

Pri rozhodovaní o poskytnutí, resp. neposkytnutí úveru je dôležité preukázať zabezpečenie úveru. ŠFRB vyžaduje zabezpečiť každý úver pre prípad, že by poberateľ úveru prestal z rôznych dôvodov úver splácať, a tým by mohla byť ohrozená návratnosť úveru.

a) nehnuteľnosťou:

znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti s prílohami (nie starší ako 3 mesiace) a zároveň.

b) **výpis listu vlastníctva stavby** a stavebného pozemku (nie starší ako 3 mesiace, neakceptuje sa z katastrálneho portálu) + poisťná zmluva na nehnuteľnosť.

Zabezpečenie záväzku nehnuteľnosťou – uplatní sa pri právnická osoba - podnikateľ:

➤ zabezpečenie nehnuteľnosťou vo vlastníctve právnickej osoby

- list vlastníctva k predmetu záložného práva osvedčujúci vlastníctvo právnickej osoby k predmetnej nehnuteľnosti vrátane pozemku pod nehnuteľnosťou spolu s prístupovou cestou k nehnuteľnosti,
- aktuálny znalecký posudok (maximálne 3 mesiace starý) - hodnota nehnuteľnosti v znaleckom posudku musí byť vo výške min.1,3 násobku požadovaného úveru,

- poisťná zmluva dokladujúca poistenie nehnuteľnosti pre prípad následkov živelných udalostí.
- zabezpečenie nehnuteľnosťou vo vlastníctve inej (tretej) osoby ako žiadateľa
 - list vlastníctva k predmetu záložného práva osvedčujúci vlastníctvo tejto osoby k predmetnej nehnuteľnosti vrátane pozemku pod nehnuteľnosťou spolu s prístupovou cestou k nehnuteľnosti,
 - notársky overené vyhlásenie, v ktorom dáva vlastník nehnuteľnosti k dispozícii predmetnú nehnuteľnosť dlžníkovi na zabezpečenie záväzku voči ŠFRB, tzn. súhlas vlastníka, prípadne spoluvlastníkov nehnuteľností so zriadením záložného práva v prospech ŠFRB ,
 - aktuálny znalecký posudok (maximálne 3 mesiace starý) - hodnota nehnuteľnosti v znaleckom posudku musí byť vo výške min.1,3 násobku požadovaného úveru,
 - poisťná zmluva dokladujúca poistenie nehnuteľnosti pre prípad následkov živelných udalostí.

Znalecký posudok musí byť vypracovaný na všetky zakladané nehnuteľnosti. Pod zakladanými nehnuteľnosťami sa rozumie stavba, pozemok, na ktorom je stavba postavená a príslahlé pozemky zabezpečujúce prístup k verejnej komunikácii.

Z hľadiska úspešnej vymožitelnosti prípadnej pohľadávky je potrebné prijímať ako formu zabezpečenia takú nehnuteľnosť, ktorá je spôsobilým predmetom záložnej zmluvy, to znamená bez tiarch.

c) bankovou zárukou

- záväzný písomný prísľub resp. záväzná zmluva o poskytnutí bankovej záruky. Indikatívny prísľub banky o poskytnutí bankovej záruky nie je záväzným dokladom banky.

d) zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu)

Zmluva s bankou o zriadení účtu, na ktorom je vedený Fond prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome (majiteľom účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, nie samotný správca) a výpis z účtu nie starší ako 3 mesiace a zároveň - **čestné vyhlásenie žiadateľa** (overené notárom), že na účte nie je zriadené záložné právo, resp. iba v takej výške, že to bude postačujúce aj pre zabezpečenie požadovaného úveru (uvedie sa konkrétne číslo účtu). Počas lehoty splatnosti úveru musia

byť na účte, ktorý je predmetom záložného práva, vinkulované 3 mesačné splátky úveru v prospech ŠFRB.

5. Štátna pomoc

ŠFRB je vykonávateľom schémy minimálnej pomoci DM5_2014 „Implementácia iniciatívy JESSICA“ – nástroj finančného inžinierstva, ktorá je zverejnená v Obchodnom vestníku č. 149/2013 pod G000013 v zmysle nariadenia Komisie (ES) č. 1998/2006. Schéma pomoci *de minimis* na zvýhodnené úvery v zmysle zákona o ŠFRB je vypracovaná v súlade s platnými pravidlami Európskej únie upravujúcimi poskytovanie pomoci pre podporu infraštruktúry bývania a zlepšenia energetickej efektívnosti.

K predmetnej schéme bol spracovaný a odsúhlasený Dodatok č. 1 DM 5/2014 JESSICA – nástroj finančného inžinierstva (schéma pomoci *de minimis*).

V prípade zmien východiskových právnych predpisov pre JESSICA (vrátane (avšak nie výlučne), zmien právnych predpisov SR a EÚ alebo iných zmien, budú k predmetnej schéme spracované dodatky.

Finančné prostriedky budú poskytované podľa Nariadenia Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. Decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc *de minimis* (nariadenie Komisie (EÚ) bolo uverejnené v Úradnom vestníku EÚ pod číslom L 325 dňa 24.12.2013, na str. 1.).

V roku 2015 v rámci druhej fázy iniciatívy JESSICA bude pre novú aktivitu a vyčlenené alokácie ROP A OPBK spracovaný dodatok č. 2.

6. Monitorovanie

Samotný celkový proces sa bude pravidelne monitorovať, čo bude znamenať, že sa budú priebežne, na pravidelnej báze zbierať údaje pre vykonanie analýzy finančných a nefinančných informácií s cieľom merať postup implementácie pilotného prístupu v rámci OFB. Náležitosti monitorovania budú v súlade s Zmluvou o financovaní – Príloha č. 1.

Medzi povinné údaje (merateľné ukazovatele), ktoré bude musieť ŠFRB zbierať od prijímateľov, patria údaje o znížení energetickej náročnosti budov (%; kWh/m²),

zateplenej plochy (m²), ročných úsporách energie realizovaním projektu (GJ/rok), počte poskytnutých úverov a počte podporených bytových budov (pozri tabuľka nižšie).

Tab. 2

Názov indikátora	Merná jednotka	Východisková hodnota	Rok	Plánovaná hodnota	Rok
zníženie energetickej náročnosti budov využívaných podporeným zariadením **	%	0*	2013		2014
zníženie energetickej náročnosti budov využívaných podporeným zariadením	kWh/m ²				
zateplená plocha***	m ²				
ročné úspory energie realizovaním projektu****	GJ/rok				
počet poskytnutých úverov	počet				
počet podporených bytových budov	počet				

*Údaje merané podľa východiskovej hodnoty, ktorú poskytnú žiadatelia. Niektoré indikátory budú merané z východiskovej hodnoty nula.

**Priemerné percentuálne zníženie potreby energie na vykurovanie budov.

***Zateplená plocha v m² - plocha obvodového plášťa, strešného plášťa, výplne vymieňaných otvorových konštrukcií a vnútorných deliacich konštrukcií medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom.

**** Ročné úspory tepelnej a elektrickej energie vzniknuté na základe realizácie projektu prepočítané na GJ/rok, merané meračom tepla na vstupe do budovy, elektromerom, resp. plynomerom.

Za účelom splnenia záväzkov ohľadne monitorovacej povinnosti ŠFRB vyplývajúcej zo Zmluvy o financovaní uzavretej dňa 22. 04. 2013 medzi ŠFRB a Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky bola uzavretá Zmluva o spolupráci medzi ŠFRB a Slovenskou inovačnou a energetickou agentúrou (ďalej len „SIEA“). Účelom plnenia tejto zmluvy je stanovenie podmienok spoločného postupu pre zabezpečení monitorovania spotreby energie na vykurovanie zo strany SIEA pre potreby ŠFRB. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri príprave, realizácii a zabezpečení spoločného postupu pri sledovaní spotreby energie na vykurovanie bytových budov, na ktorých boli realizované opatrenia na zlepšenie energetickej efektívnosti na základe zmluvy o financovaní.

7. Audit

Náležitosti auditu budú v súlade Zmluvy o financovaní – Príloha č. 3.

8. Informovanie a publicita

Podľa článku 8 Nariadenia Komisie č. 1828/2006 je každý prijímateľ zodpovedný za zabezpečenie informovania verejnosti o pomoci, ktorá mu bola poskytnutá z fondov EÚ. ŠFRB ako finančná inštitúcia bude priebežne vykonávať na základe Zmluvy o financovaní (Príloha č. 5) publicitu o možnostiach získania podpory zo štrukturálnych fondov a o dopadoch jednotlivých intervencií. Propagačná činnosť pre zlepšenie infraštruktúry bývania a energetickej efektívnosti existujúcich bytových domov v mestských oblastiach prostredníctvom zvýhodnených úverových produktov poskytovaných ŠFRB zo zdrojov EÚ bude prebiehať cez elektronické médiá, tlač, web portál ŠFRB. V rámci seminárov, konferencií a výstav pre podporu rozvoja bývania a služieb ako aj energetickej efektívnosti zlepšenia budov budú spracované prezentácie na podporu uvedeného produktu v zmysle Prílohy č. 5.

Podrobný prehľad o aktivitách informovania a publicity je opísaný v Polročných a Výročných správach o implementácii iniciatívy JESSICA, ktoré predkladá ŠFRB v zmysle Zmluvy o financovaní.

Príloha č. 1 Prehľad účtov využívaných v súvislosti so správou úverov

Nasledujúca schéma poskytuje prehľad účtov využívaných v súvislosti so správou úverov / podpôr ŠFRB v zmysle dohody medzi ŠFRB, Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou a Štátnou pokladnicou:

Súbor účtov využívaných v súvislosti so správou podpôr / úverov ŠFRB

