

Osobitosti právnej úpravy podpory financovania bytovej výstavby v Slovenskej republike

Ľuboš Maxina

SYNOPSIS:

Cieľom autora v uvedenom príspevku je poskytnúť prehľad platnej právnej úpravy vo veci poskytovania finančnej podpory z verejných zdrojov pri riešení bytovej politiky štátu v podmienkach Slovenskej republiky. Akcent príspevku autor koncentroval na právnu úpravu podmienok pre poskytovanie štátneho príspevku k hypotekárnemu úveru pre mladých z rozpočtových prostriedkov SR.

V druhej časti príspevku sa autor zaoberá problematikou právnej úpravy stavebného sporenia v podmienkach SR upravenej v zákone č. 310/1992 Z.z. a právnou úpravou Štátneho fondu rozvoja bývania upraveného v zákone č. 607/2003 Z.z.

KLÚČOVÉ SLOVÁ:

hypotekárny úver, hypotekárny úver pre mladých, komunálny úver, hypotekárna banka, štátny príspevok, poberateľ štátneho príspevku, stavebné sporenie, stavebný sporiteľ, štátna prémia, Štátny fond rozvoja bývania, ŠFRB, žiadateľ o podporu,

ŠTÁTNY PRÍSPEVOK PRI HYPOTEKÁRNOM ÚVERE

V podmienkach SR je hypotekárne bankovníctvo zákonodarcom upravené v zákone č. 483/2001 Z. z. o bankách. Hypotekárny úver je právnou úpravou (na rozdiel od zmluvy o úvere podľa ObZ) charakteristický osobitnou skutočnosťou, že zákonodarca za zákonom stanovených podmienok, dlžníkovi zo zmluvy o hypotekárnom úvere (ďalej ZoHÚ) poskytuje z rozpočtových prostriedkov štátny príspevok, a touto skutočnosťou sa štát podieľa na splácaní a teda aj zadĺžení dlžníka hypotekárnej banky.. Podmienky, za ktorých dlžník zo zmluvy o hypotekárnom úvere získa štátny príspevok ustanovil zákonodarca v ustanovení § 84 ods. 1 ZPB nasledovne: **dlžníkovi zo zmluvy o hypotekárnom úvere (ustanovenie § 75 ods. 4 ZOB, poskytnutom na účely podľa § 68 písm. a) až d) ZOB, ktorým je fyzická osoba (ďalej len "poberateľ hypotekárneho úveru")), patrí za podmienok ustanovených týmto zákonom príspevok z prostriedkov štátneho rozpočtu Slovenskej republiky (ďalej len "štátny príspevok").**

Pojem štátny príspevok definuje zákonodarca v ustanovení § 84 ods. 2 ZOB nasledovne: **štátnym príspevkom sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Štátny príspevok sa určuje na jednotlivé kalendárne roky zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rok a v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere; tým nie je dotknuté ustanovenie § 122 a zákona.**

Doplneným ustanovením § 85a ZOB zadefinoval zákonodarca nový právny pojem „štátny príspevok pre mladých“. Podľa ustanovenia § 85a ods. 1 ZOB **dlžníkovi zo zmluvy o hypotekárnom úvere (§ 75 ods. 4 ZOB, poskytnutom na účely podľa ustanovenia § 68 písm. a) až c) ZOB), ktorým je fyzická osoba, ktorá ku dňu podania žiadosti o**

hypotekárny úver dovíšila 18 rokov a neprekročila 35 rokov veku (ďalej len "mladý poberateľ hypotekárneho úveru"), patrí za podmienok ustanovených týmto zákonom príspevok pre mladých z prostriedkov štátneho rozpočtu (ďalej len "štátny príspevok pre mladých"). Ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, musí požiadavku na vek podľa prvej vety spĺňať každá z týchto osôb.

Na prvý pohľad nie výraznou zmenou, urobil do budúcnosti zákonodarca výrazný zásah do právneho postavenia dlžníka zo zmluvy o hypotekárnom úvere z hľadiska vzniku práva na štátny príspevok. Okrem toho zmenou tohto ustanovenia vznikol ďalší (okrem hypotekárneho úveru) osobitný zmluvný typ hypotekárneho úveru – hypotekárny úver pre mladých.

Prvou zmenou je vekové vymedzenie dlžníka z hypotekárneho úveru pre mladých vo veku 18 až 35 rokov života. Predchádzajúca právna úprava v ustanovení § 85 ZOB umožňovala z hľadiska subjektu záväzkového vzťahu byť dlžníkom zo zmluvy o hypotekárnom úvere s nárokom na štátny príspevok aj maloletú osobu, ktorá nedosiahla plnú spôsobilosť na právne úkony za predpokladu splnenia osobitných podmienok ustanovených pre právne úkony maloletých v OZ.

Zákonodarca v tomto ustanovení nevymedzil len dolnú vekovú hranicu dlžníka, ale vymedzil aj hornú vekovú hranicu dlžníka na 35 rokov života v čase podania žiadosti o poskytnutie hypotekárneho úveru pre mladých.

Popri tomto vymedzení zákonodarca zaviedol do právnej terminológie aj nový právny pojem v označení pre dlžníka – **mladý poberateľ hypotekárneho úveru**. Zastávame názor, že uvedené pojmové označenie dlžníka „mladý poberateľ hypotekárneho úveru“ sa podľa nášho názoru vymyká akýmkoľvek zásadám súkromného práva pre označenie dlžníka zo záväzkových súkromnoprávných vzťahov. Zastávame názor, že zákonodarca mal zvoliť iné vhodné označenie, napr. dlžník zo zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých, prípadne iné vhodné označenie odlišujúce názvom dlžníka.

Aj samotná diferenciácia dlžníkov z hľadiska veku sa podľa nášho názoru vymyká cieľu a účelu hypotekárneho úveru, nakoľko zaviedla nerovné postavenie subjektov.

Druhá veta tohto ustanovenia (na prvý pohľad nie až tak závažného významu) **-ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, musí požiadavku na vek podľa prvej vety spĺňať každá z týchto osôb**. Dlžník resp. dlžníci zo zmluvy o úvere z hľadiska princípu rovnosti a voľnosti v záväzkových vzťahoch sú diferencovaný na princípe existencie manželstva. Zastávame názor, že táto právna úprava znevýhodňuje postavenie dlžníka/ov z manželstva oproti dlžníkom, ktorí manželstvo neuzavreli. V spojení s podmienkou vekovej hranice 18 až 35 rokov (prípadne s hranicou príjmu) daný právny stav neumožní druhému z manželov spĺňajúcemu požiadavky zákonodarcu na postavenie dlžníka „mladý poberateľ hypotekárneho úveru“. Zákonodarca sa v právnej úprave nezaoberal ani okruhom subjektov – budúcich dlžníkov, ktorí uzavretím manželstva pred dosiahnutím plnoletosti veku nadobudli plnú spôsobilosť na právne úkony a mali by podľa nášho názoru mať rovnaké práva a povinnosti ako plnoleté osoby.

V prípade neexistencie bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej BSM), resp. zúženého alebo rozšíreného BSM zákonodarca v platnej právnej úprave nezohľadnil majetkové pomery manželov ako dlžníkov, ale len skutkový stav existencie prípadne neexistencie manželstva. Ide teda o prípady keď napr. BSM manželov zaniklo počas existencie manželstva a každý z manželov uzatvára a ručí za záväzkové vzťahy v zásade samostatne, pričom právna úprava tohto ustanovenia podľa nášho názoru je v rozpore so zásadami upravenými v OZ a ObZ.

Výška štátneho príspevku prešla niekoľkými právnymi úpravami. Predchádzajúca právna úprava oprávňovala dlžníka na pevnú výšku štátneho príspevku počas celého záväzkového vzťahu zo zmluvy o hypotekárnom úvere. Právnu kontinuitu a vylúčenie retroaktivity z uzavretých zmluvných vzťahov zabezpečili intertemporálne ustanovenia.

Súčasná právna úprava podľa ustanovenia § 85a ods. 2 ZOB zabezpečuje určitú lehotu na poberanie štátneho príspevku na obdobie päť rokov od začatia úročenia hypotekárneho úveru.

Z hľadiska výšky štátneho príspevku pôvodná právna úprava zabezpečovala pevnú výšku počas celej doby zmluvného vzťahu o hypotekárnom úvere. Ustanovenie § 85a ods. 2 ZOB odkazuje vo výške štátneho príspevku na úpravu zákona o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok, z čoho je zrejmá možnosť jeho zmeny každý kalendárny rok.

Podľa ustanovenia § 85a ods.3 ZOB **mladému poberateľovi hypotekárneho úveru sa štátny príspevok pre mladých poskytnie, ak**

- a) má mladý poberateľ hypotekárneho úveru ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver priemerný mesačný príjem vypočítaný z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver, najviac vo výške 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver; ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, priemerný mesačný príjem každého z nich nesmie presiahnuť 1,3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny štvrtrok predchádzajúci kalendárnemu štvrtroku, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, v ktorom bola podaná žiadosť o hypotekárny úver,
- b) sa hypotekárna banka zaviazá, že mladému poberateľovi hypotekárneho úveru na dobu piatich rokov od poskytnutia a začatia úročenia hypotekárneho úveru
 1. zníži úrokovú sadzbu určenú v zmluve o hypotekárnom úvere v rovnakej výške, ako sa určí štátny príspevok pre mladých podľa odseku 2, najviac však o 1 %,
 2. umožní odložiť splátky istiny hypotekárneho úveru,
 3. umožní mimoriadnu splátku hypotekárneho úveru bez poplatku,
- c) žiadosť o hypotekárny úver bola podaná od 1. januára 2007.

Z uvedeného znenia právnej úpravy je teda zrejmé, že dlžníkom zo zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých môže byť len osoba, ktorej priemerný mesačný príjem za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka nepresahuje výšku 1,3 násobku príjmu v porovnaní s príjmom za hodnotený štvrtrok.

Vzhľadom na kolísajúci stav priemernej mzdy za jednotlivé kalendárne štvrtroky v praxi nastáva taký právny stav, že jednému žiadateľovi s vyšším priemerným príjmom za predchádzajúci kalendárny rok nárok na štátny príspevok priznaný bude a naopak inému žiadateľovi s nižším priemerným príjmom za predchádzajúci kalendárny rok nárok na štátny príspevok na základe ustanovení toho istého zákona priznaný nebude. TO znamená, že v niektorých záväzkových vzťahoch je rozhodujúcou skutočnosťou práve obdobie kalendárneho štvrtroku, v ktorom vzniká záväzkový vzťah zo zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých.

Je možné prijať záver, že uvedené ustanovenie zákona de lege lata zakladá nerovnosť dlžníkov zo zmluvy o hypotekárnom úvere pre mladých z hľadiska nároku na priznanie štátneho príspevku.

Podľa nášho názoru za nie dostatočne určitú možno považovať aj právnu úpravu ustanovenia § 85a ods.1 písm. b) ZOB, na základe ktorého sa hypotekárna banka zaväzuje dlžníkovi znížiť úrokovú sadzbu na zmluve o hypotekárnom úvere v rovnakej výške, ako sa

určí štátny príspevok pre mladých podľa odseku 2 (teda určeného zákonom o štátnom rozpočte), najviac však o 1 %. Porušenie tohto ustanovenia nie je zákonodarcom v právnej úprave v podstate sankcionované. Veriteľovi zo zmluvy o hypotekárnom úvere žiadnym spôsobom neukladá preukázanie tejto skutočnosti (zníženia úrokovej sadzby) dlžníkovi, prípadne inému na to oprávnenému subjektu. Na základe našich skúseností zastávame názor, že hypotekárne banky obchádzajú toto zákonné ustanovenie, poskytujú úver ako osobitný zmluvný typ s osobitne určenou úrokovou sadzbou a neznižujú o zákonom ustanovenú výšku úrokovú sadzbu z úveru.

Zákonodarca upravil v ustanovení § 85a ods. 5 ZOB maximálnu výšku úveru **najviac zo sumy hypotekárneho úveru 47 790, 88 EUR/ duálne 1.500.000,- Sk na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie, a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva.**

ZÁNIK NÁROKU NA ŠTÁTNY PRÍSPEVOK A ZÁNIK ZMLUVNÉHO VZŤAHU

Pri záväzkovom vzťahu zo zmluvy o hypotekárnom úvere je potrebné rozlišovať zánik samotnej zmluvy o hypotekárnom úvere ako záväzkového vzťahu a zánik nároku na štátny príspevok k zmluve o hypotekárnom úvere.

Zánik zmluvného vzťahu zo zmluvy o hypotekárnom úvere zaniká ako iné obdobné záväzkové vzťahy z bankových zmlúv.

Z hľadiska zániku nároku na štátny príspevok podľa ZOB je potrebné poukázať na dva dôvody zániku nároku na štátny príspevok.

Prvým dôvodom zániku nároku na štátny príspevok je plynutie času a to uplynutie päťročnej lehoty na jeho poskytovanie podľa ustanovenia § 85b ods.9 ZOB. Druhým dôvodom zániku štátneho príspevku sú nasledovné obligatórne dôvody, uvedené v ustanovení § 85a ZOB: **nárok na štátny príspevok pre mladých zaniká, ak:**

a) mladý poberateľ hypotekárneho úveru

- 1, nedodrží účel, na ktorý bol hypotekárny úver poskytnutý,
- 2, prevedie záväzok z hypotekárneho úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby, pričom blízka osoba musí ku dňu prevodu záväzku spĺňať podmienky podľa § 85a ods. 1 a 3 písm. a),
- 3, splatí hypotekárny úver pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia hypotekárneho úveru,
- 4, predložil pri uzatváraní zmluvy o hypotekárnom úvere so štátnym príspevkom pre mladých nepravdivé údaje o výške priemerného mesačného príjmu,

alebo

b) fyzická osoba, ktorej bol poskytnutý štátny príspevok pre mladých, **predložila pri uzatváraní zmluvy** o hypotekárnom úvere so štátnym príspevkom pre mladých **nepravdivé údaje o veku.**

Zákonodarca podľa ustanovenia § 85a ods.3 písm.b) ZOB v lehote piatich rokov od poskytnutia a začatia úročenia úveru pre mladých uložil hypotekárnej banke povinnosť, **umožniť splatenie úveru bez poplatku.** V tejto súvislosti je potrebné však poukázať aj na ustanovenie § 85b ods.5 písm a) riad. 3) ZOB, v ktorom sa ukladá vrátiť štátny príspevok v prípade splatenia hypotekárneho úveru pre mladých pred uplynutím štyroch rokov od poskytnutia (nie začatia úročenia) hypotekárneho úveru. Z uvedeného je možné vyvodiť záver, že ak dlžník splatí v úver v lehote po uplynutí štyroch rokov od poskytnutia úveru, avšak v lehote najneskôr do piatich rokov od poskytnutia a začatia úročenia úveru, nemá povinnosť vrátiť štátny príspevok a hypotekárna banka pri takomto predčasnom ukončení

záväzkového vzťahu z hypotekárneho úveru nie je oprávnená na základe ustanovenia § 83a ods.3 písm. b) účtovať dlžníkovi žiadny poplatok za predčasné splatenie úveru.

Na základe doteraz uvedeného zastávame názor, že v úvahách de lege ferenda by bolo vhodnejšie zaradiť právnu úpravu zmluvy o hypotekárnom úvere do ustanovení Obchodného zákonníka, prípadne do ustanovení rekodifikovaného Občianskeho zákonníka ako osobitný zmluvný typ účelového úveru a zjednotiť právnu úpravu bankových zmlúv do jednej právnej normy. Súčasné zaradenie právnej úpravy zmluvy o hypotekárnom úvere má ako zmluvný vzťah podľa nášho názoru viac súkromnoprávne prvky ako verejnoprávne, pričom ZOB je právnou normou verejného práva. Toto zaradenie by umožnilo aj zosúladiť niektoré otázky z hľadiska použitých právnych pojmov v súlade so súkromnoprávnou právnou úpravou.

V úvahách de lege ferenda považuje ustanovenia: § 85a ods. 1 druhá veta ZOB¹, ustanovenie § 85a ods.3 za treťou odd. čiarkou ZOB², a ustanovenie § 85a ods.5 ZOB³ za potrebné upraviť na nové znenie, v ktorom sa zohľadnia majetkové pomery v manželstve pre prípad neexistencie BSM.

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Podpora bytovej politiky z verejných prostriedkov v SR je upravená aj zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej ŠFRB). Fond je právnická osoba so sídlom v Bratislave. J potrebné zdôrazniť, že v tomto prípade nemožno v žiadnom prípade hovoriť o poskytovaní štátneho príspevku, ale ide zmluvný vzťah na získanie podpory priamo z finančných zdrojov ŠFRBV. Rozpočet ŠFRB je schvaľovaný vládou SR a podľa ustanovenia § 4 zákona o ŠFRB prostriedky fondu možno použiť na:

- a) podpory poskytované na účel uskutočnenia pomoci štátu pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu,
- b) správu fondu,

Podľa ustanovenia § 5 zákona o ŠFRB podporu možno poskytnúť na tieto účely:

- a) obstaranie bytu výstavbou, nadstavbou, vstavbou, prístavbou, dostavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- b) výstavba alebo dostavba zariadenia sociálnych služieb, ktoré poskytuje starostlivosť celoročne (ďalej len "zariadenie sociálnych služieb"), alebo prestavba nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb,
- c) kúpa bytu,
- d) obnova bytovej budovy,
- e) výstavba nájomného bytu vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,

¹ Ustanovenie § 85a ods.1 zákona č. 483/2001 Z. z. - ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, musí požiadavku na vek podľa prvej vety splňať každá z týchto osôb.

² Ustanovenie § 85a ods.1 zákona č. 483/2001 Z. z.- ak sú mladými poberateľmi hypotekárneho úveru manželia, priemerný mesačný príjem každého z nich nesmie presiahnuť 1, 3 násobku priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky

³ Ustanovenie § 85a ods.5 zákona č. 483/2001 Z.z - Štátny príspevok pre mladých sa poskytne na hypotekárny úver najviac zo sumy hypotekárneho úveru 1 500 000 Sk na jednu nehnuteľnosť určenú na bývanie, a to aj v prípade manželov alebo nadobúdania takejto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva.

f) obnova zariadenia sociálnych služieb.

Zákonodarca v právnu úpravu obligatórne vymedzil okruh žiadateľov o podporu v ustanovení § 7 zákona ŠFRB a môže ním byť:

- a) **fyzická osoba**, ktorá je občanom Slovenskej republiky a má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt a ktorá dovŕšila vek 18 rokov a má vlastný príjem z podnikania alebo zo závislej činnosti alebo podľa osobitného predpisu, alebo
- b) **právnická osoba** so sídlom na území Slovenskej republiky.

Jednotlivé druhy podpory zákonodarca vymedzil nasledovne:

- a) úver,
- b) nenávratný príspevok.⁴

Výška podpory je ustanovená v § 9 zákona o ŠFRB, pričom zákonodarca rozlišuje z hľadiska jej výšky:

- predovšetkým účel žiadosti o poskytnutej podpory,
- spôsob obstarania nehnuteľnosti
- vek žiadateľa a podporu.

Čo sa týka úveru, zákonodarca vymedzil dobou poskytnutia najdlhšie na 30 rokov pri ročnej úrokovej sadzbe max. 6 %, v rozsahu do 80 % obstarávacej ceny najviac 60.000 EUR na byt, pričom konkrétnu výšku podpory v súčasnosti ustanovuje vyhláška č. 432/2007 Z.z.⁵

⁴ Ustanovenie § 3 vyhlášky č. 432/2007 Z.z. : Nenávratný príspevok podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona na účel podľa § 5 ods. 1 písm. a), c) a e) zákona možno poskytnúť žiadateľovi v rozsahu do 50% obstarávacej ceny, najviac: a) 2 440 eur na garsónku, b) 2 960 eur na jednoizbový byt, c) 3 830 eur na dvojizbový byt, d) 4 880 eur na trojizbový byt alebo viacizbový byt.

⁵ § 2 vyhlášky č. 432/2007 Z.z. Úver podľa § 9 ods. 1 písm. a) zákona možno poskytnúť na

- a) obstaranie bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona fyzickej osobe najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 3,50%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 38 350 eur na byt,
- b) obstaranie bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona právnickej osobe najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 5,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 38 350 eur na byt,
- c) obstaranie bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona fyzickej osobe, ktorá v deň podania žiadosti neprevýšila 35 rokov veku; ak ide o manželov, postačuje, ak aspoň jeden z manželov v deň podania žiadosti neprevýšil 35 rokov veku, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 2,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt,
- d) obstaranie bytu v rodinnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona fyzickej osobe najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 3,50%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 38 350 eur na byt,
- e) obstaranie bytu v rodinnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona právnickej osobe najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 5,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 38 350 eur na byt,
- f) obstaranie bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona fyzickej osobe po skončení ústavnej starostlivosti alebo pestúnskej starostlivosti dosiahnutím plnoletosti alebo uplynutím jedného roka po dosiahnutí plnoletosti, ak súd predĺžil ústavnú starostlivosť alebo pestúnsku starostlivosť, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 100% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt,
- g) výstavbu alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona obci alebo vyššiemu územnému celku najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 560 eur na 1 m² podlahovej plochy obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadení sociálnych služieb podľa § 5 ods. 8 zákona,
- h) prestavbu zariadenia sociálnych služieb podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona obci alebo vyššiemu územnému celku najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny,

b) **nenávratný príspevok** na účel podľa § 5 ods. 1 písm. a), c) a e) v rozsahu do 50% obstarávacej ceny, najviac 7 000 eur na byt, ak žiadateľ obstaráva bývanie pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 1, a toto bývanie spĺňa podmienky upravené osobitným predpisom. 15)

Ustanovenie § 2 písm. c) a písm j) vyhlášky 432/2007 Z.z. stanovuje pre žiadateľa o podporu vo veku do 35 rokov výšku podpory z prostriedkov ŠFRB nasledovne:

- **obstaranie bytu v bytovom dome** alebo v polyfunkčnom dome podľa § 5 ods. 1 písm. a) zákona fyzickej osobe, ktorá v deň podania žiadosti neprevýšila 35 rokov veku; **ak ide o manželov, postačuje, ak aspoň jeden z manželov v deň podania žiadosti neprevýšil 35 rokov veku**, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 2,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt,
- **kúpu bytu** podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona fyzickej osobe, ktorá v deň podania žiadosti neprevýšila 35 rokov veku; ak ide o manželov, postačuje, **ak aspoň jeden z manželov v deň podania žiadosti neprevýšil 35 rokov veku**, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 2,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt. Z uvedeného je zrejmé, že na rozdiel od právnej úpravy o hypotekárnom úvere pre mladých v tomto prípade postačuje, ak aspoň jeden z manželov spĺňa túto podmienku.

POSKYTOVANIE ROZPOČTOVÝCH PROSTRIEDKOV SR VO FORME ŠTÁTNEJ PRÉMIE PRI STAVEBNOM SPORENÍ

Právna úprava stavebného sporenia v podmienkach SR je upravená v zákone č.310/1992 Zb. Samotný zákon bol v minulosti viackrát novelizovaný celkom desať krát, aj keď poslednou novelou zákonom č. 659/2007 Z.z. zákonodarca upravoval, len niektoré ustanovenia zákona vo vzťahu zavedenia spoločnej meny euro. V ustanovení § 4 zákona č.

najviac 420 eur na 1m2 podlahovej plochy obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadení sociálnych služieb,

i) kúpu bytu podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona fyzickej osobe najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 3,50%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 45 300 eur na byt,

j) kúpu bytu podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona fyzickej osobe, ktorá v deň podania žiadosti neprevýšila 35 rokov veku; ak ide o manželov, postačuje, ak aspoň jeden z manželov v deň podania žiadosti neprevýšil 35 rokov veku, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 2,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt,

k) kúpu bytu podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona obci, ak je byt určený na nájom podľa § 8 ods. 4 písm. b) zákona, najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 45 300 eur na byt,

l) kúpu bytu podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona fyzickej osobe uvedenej v písmene f) najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 100% obstarávacej ceny, najviac 52 300 eur na byt,

m) obnovu bytovej budovy podľa § 5 ods. 1 písm. d) zákona fyzickej osobe alebo právnickej osobe najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 420 eur na 1 m2 podlahovej plochy bytu,

n) výstavbu nájomného bytu podľa § 5 ods. 1 písm. e) zákona právnickej osobe podľa § 8 ods. 6 zákona najdlhšie na 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 45 300 eur na byt,

o) obnovu zariadenia sociálnych služieb podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona obci alebo vyššiemu územnému celku najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,00%, v rozsahu do 80% obstarávacej ceny, najviac 420 eur na 1m2 podlahovej plochy obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadení sociálnych služieb.

310/1992 Zb. o stavebnom sporení (ďalej ZOSS), zákonodarca za stavebných sporiteľov ustanovil nasledovné subjekty:

- a) fyzická osoba, ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení,
- b) spoločenstvo vlastníkov bytov zriadené podľa osobitného predpisu⁶, ktoré uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorého je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení,
- c) iná právnická osoba, ako je uvedená v písmene b), ktorá uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení.

Je potrebné dať do pozornosti tú skutočnosť, že spoločenstvo vlastníkov bytov medzi stavebných sporiteľov zaradil zákonodarca až novelou zákona 658/2007 Z.z. s účinnosťou od 1. januára 2008, teda po 15 rokoch od zavedenia pôvodnej právnej úpravy ZOSS. Táto zmena nerozšírila len počet stavebných sporiteľov a rozšírila aj počet subjektov, ktoré sú prostredníctvom stavebnej sporiteľne oprávnené uplatňovať si nárok na poskytnutie štátnej prémie z rozpočtových prostriedkov SR podľa ustanovenia § 10 ZOSS. Ustanovenie § 10 ods. 3) ZOSS stanovuje, že štátna prémie sa určuje percentuálnym podielom z ročného vkladu na základe výpočtu podľa vzorca uvedeného v prílohe ZOSS so zaokrúhlením na 0,5%, a to minimálne 5% z ročného vkladu a maximálne 15% z ročného vkladu, najviac v sume 66,39 EUR/ duálne 2.000,- Sk (konverzný kurz 1 EUR=30,1260 SK) na príslušný kalendárny rok. Výšku štátnej prémie určenú na základe výpočtu podľa vzorca uvedeného v prílohe uverejní v úplnom znení 13ca) ministerstvo opatrením, ktoré sa vyhlasuje v Zbierke zákonov Slovenskej republiky do 90 kalendárnych dní po uplynutí rozhodujúceho obdobia.

Podľa ustanovenia § 10 ods. 4) sa štátna prémie poskytuje stavebnému sporiteľovi každoročne počas trvania sporenia na jednu zmluvu o stavebnom sporení. Ak však ide o stavebného sporiteľa podľa § 4 písm. b) ZOSS⁷, ustanovenie § 10 ods. 7) ZOSS ukladá, že počet nárokov na štátnu prémie za kalendárny rok na jednu zmluvu o stavebnom sporení sa určuje podielom počtu ním spravovaných bytov a čísla 4 zaokrúhleným na celé číslo nahor.

Nárok na štátnu prémie zaniká, ak stavebný sporiteľ nedodrží podmienky na poskytnutie štátnej prémie ustanovené týmto zákonom alebo dohodnuté v zmluve o stavebnom sporení. Podľa ustanovenia § 10a ods.2) ZOSS nárok na štátnu prémie nezaniká, ak:

- a) stavebný sporiteľ zruší zmluvu o stavebnom sporení v čase od dvoch do šiestich rokov od jej uzatvorenia (na rozdiel od lehoty štyroch rokov upravenej v hypotekárnom úvere pre mladých) a prostriedky získané stavebným sporením preukázateľne použije na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1 ZOSS⁸,

⁶ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

⁷ Spoločenstvo vlastníkov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z.z.

⁸ Cieľovú sumu, ak jej súčasťou je aj poskytnutý stavebný úver, môže stavebný sporiteľ použiť na tieto stavebné účely:

- a) nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, 4b) bytového domu alebo ich častí,
- b) výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu, stavebné úpravy bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
- c) modernizáciu a obnovu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich,
- d) nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu,
- e) nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom,

- b) stavebnému sporiteľovi po šiestich rokoch od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení nebol poskytnutý stavebný úver.
- c) dôjde k zrušeniu zmluvy o stavebnom sporení v dôsledku smrti alebo invalidity pre fyzickú osobu, pričom štátna prémie patrí stavebnému sporiteľovi len za obdobie, ktoré sa končí dňom úmrtia alebo dňom priznania invalidného dôchodku.

Ak sú súčasťou cieľovej sumy podľa odseku aj vklady od stavebného sporiteľa alebo v prospech stavebného sporiteľa, úroky a štátne prémie pripísané na účet stavebného sporiteľa za obdobie šesť a viac rokov od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení, tieto vklady, úroky a štátne prémie stavebný sporiteľ nemusí použiť na stavebné účely. Stavebný sporiteľ podľa ustanovenia § 4 písm. b) je povinný previesť túto cieľovú⁹ sumu do fondu prevádzky, údržby a opráv¹⁰.

ZÁVER:

Z platnej právnej úpravy je možné zhrnúť nasledovný záver:

- podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o ŠFRB je možné konštatovať pre žiadateľov o podporu z finančných prostriedkov ŠFRB pre fyzické osoby do 35 roku veku nasledovné skutočnosti:
 - maximálna výška podpory poskytnutej ŠFRB vo forme úveru na jednu nehnuteľnosť pre žiadateľa je 52.300,- EUR
 - v prípade manželov postačuje ak podmienky splňa aspoň jeden z nich,
 - max. výška podpory je max 80 % obstarávacej ceny
 - pevná úroková sadzba počas celej doby poskytnutia podpory.

Z platnej právnej úpravy hypotekárneho bankovníctva podľa ustanovení zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách, že pre dlžníka z hypotekárneho úveru pre mladých do veku 35 rokov:

- max. výška úveru so štátnym príspevkom 49 790,88 EUR/ duálne 1.500.000,-SK,

f) nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt,

g) prestavbu nebytových priestorov na byt,

h) úhradu podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu,

i) výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác na nich,

j) prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenia územia,

k) prípravu a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v písmenách b), g), i) a j),

l) získanie energetického certifikátu 4c) rodinného domu alebo bytového domu,

m) úhradu záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písmenách a) až l),

n) nadobudnutie, výstavbu, zmenu, údržbu, obnovu, modernizáciu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií.

⁹ Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona 310/1992 Zb. o stavebnom sporení stanovuje: Cieľová suma sa skladá: z vkladov od stavebného sporiteľa alebo v prospech stavebného sporiteľa, z úrokov, zo štátnej prémie, zo stavebného úveru, z iných zdrojov

¹⁰ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- max. výška príjmu za kalendárny za predchádzajúci rok nesmie presiahnuť 1,3 násobok priemernej mzdy dosiahnutej za štvrt'rok, predchádzajúci štvrt'roku v ktorom žiada o poskytnutie úveru,
- v prípade manželov musia podmienku veku a príjmu spĺňať obaja manželia,
- max. doba poberania štátneho príspevku 5 rokov,
- možnosť zmeny štátneho príspevku počas lehoty jeho poskytovania v jednotlivých kalendárnych rokoch v závislosti na štátnom rozpočte.

Podpora poskytovaná prostredníctvom podľa ustanovení zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení platí:

- poskytovanie štátnej prémie sporiteľovi bez ohľadu na jeho vek,
- výška štátnej prémie je poskytovaná stavebnému sporiteľovi počas celej doby zmluvného vzťahu,
- max. výška štátnej prémie je ohraničená,
- uplynutím šiesteho roku sporenia možnosť použitia štátnej prémie na akýkoľvek účel.

Žiadna skutočnosť však žiadnej fyzickej osobe nebráni, aby si po splnení podmienok tejto osobitnej právnej úpravy, mohla uplatňovať nároky na finančnú podporu bytovej výstavby aj v súbehu.

LITERATÚRA:

PAULIČKOVÁ A., BAKEŠ M. : Finančné právo na Slovensku a v Čechách, Sládkovičovo 2007, Eurounion 2007

BALKO, L. - KRÁLIK, J. a kol.: Finančné právo. Vysokoškolská učebnica. Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, vyd. odd. 2005

KRÁLIK, J. – JAKUBOVIČ, D.: Finančné právo, veda, Bratislava, 2004

GRŮŇ, L. – PAULIČKOVÁ, A.: Finančné právo na Slovensku, Eurounion, s.r.o. Bratislava 2007

Zákony:

Zákon č.483/2001 Z.z o bankách

Zákon č.607/2003 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania

Zákon č. 310/1992 Z.b. o stavebnom sporení

Ostatné zdroje:

Trend - odborný časopis

Biatec - odborný časopis

internet

KONTAKT:

JUDr. Ing. Ľuboš Maxina

Právnická fakulta, Katedra správneho práva, práva životného prostredia a finančného práva

Trnavská univerzita v Trnave

e-mail: lubos.maxina@truni.sk