



ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

Obsah

Príhovor generálneho riaditeľa ŠFRB	3
1. Identifikácia organizácie	4
2. Organizačná štruktúra	5
3. Hlavné činnosti	7
4. Formy podpory a podmienky ich poskytnutia	8
5. Kontrakt organizácie s ústredným orgánom a jeho plnenie	17
6. Činnosti, produkty organizácie a ich náklady	17
7. Rozpočet organizácie	17
8. Ciele a prehľad plnenia	20

Príhovor generálneho riaditeľa ŠFRB

Vážené dámy, vážení páni,
ctení obchodní partneri a kolegovia,

Ďakujem Vám za záujem o činnosť a výsledky Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) za rok 2025. Uplynulý rok bol obdobím stability, rastu a systematickej práce, ktoré potvrdili postavenie ŠFRB ako spoľahlivého partnera pri zabezpečovaní dostupného a kvalitného bývania na Slovensku.

V roku 2025 boli v rámci všeobecnej podpory priznané úvery vo výške 377 852 990 eur, čo predstavuje medziročný nárast o viac ako 24 miliónov eur. Finančné prostriedky smerovali do projektov predstavujúcich 28 183 bytových jednotiek a lôžok. Takmer 380 miliónov eur investovaných do bývania potvrdzuje, že dostupné bývanie zostáva jednou z kľúčových spoločenských priorít.

Podpora pre fyzické osoby dosiahla 53 335 610 eur, čo signalizuje dôveru občanov v nástroje fondu a reálnu pomoc jednotlivcom a rodinám pri zabezpečení vlastného bývania.

Významný rast zaznamenala obnova bývania. V roku 2025 bola realizovaná vo výške 258 388 100 eur. Predstavuje medziročný nárast o viac ako 30 miliónov eur. Projekty financované z eurofondov dosiahli objem 166 237 910 eur. Podporených bolo 9 002 bytových jednotiek a lôžok v rámci 285 projektov, ktoré prispeli k modernizácii bytového fondu a zvyšovaniu kvality bývania.

V segmente nájomných bytov dosiahla podpora 46 139 310 eur, z ktorých sa obstaralo 636 bytových jednotiek. Do zariadení sociálnych služieb bolo investovaných 19 447 660 eur, čím fond prispel k zlepšeniu podmienok pre sociálne odkázaných občanov.

Rok 2025 zároveň potvrdil význam modernizácie procesov, digitalizácie a posilňovania poradenskej činnosti. Transformácia vychádzala z jasnej vízie posilniť partnerský prístup ku klientom. Digitalizácia služieb umožnila klientom vybavovať väčšinu úkonov online, vrátane podania žiadosti, dopĺňania dokumentov a správy úveru. Automatizované overovanie údajov a klientske konto zároveň zvýšili transparentnosť a komfort používateľov.

Rozšírili sme možnosti konzultácií ešte pred podaním žiadosti, čím sa zvýšila informovanosť a pripravenosť klientov. Fond posilnil otvorenú komunikáciu a zaviedol jednotné postupy, ktoré prispeli k poskytovaniu konzistentných a spoľahlivých informácií. Rastúci dopyt po podpore potvrdil význam týchto opatrení najmä v oblasti obnovy bytových domov a rozvoja nájomného bývania. Zvýšený záujem bol zaznamenaný aj o projekty zamerané na energetickú efektívnosť a využívanie obnoviteľných zdrojov energie. Modernizácia procesov a stabilné interné prostredie zároveň umožnili fondu efektívnejšie reagovať na potreby samospráv aj jednotlivcov.

Na záver ďakujem zamestnancom ŠFRB za ich profesionálnu prácu, ako aj Ministerstvu dopravy SR, samosprávam, Združeniu miest a obcí Slovenska a všetkým partnerom z verejného a súkromného sektora za spoluprácu pri rozvoji bývania.

Verím, že aj v nasledujúcom období budeme pokračovať v systematickej podpore dostupného a kvalitného bývania pre všetkých.

Ing. Milan Lipka
generálny riaditeľ
Štátny fond rozvoja bývania

1. Identifikácia organizácie

Štátny fond rozvoja bývania (ďalej aj ako „ŠFRB“) bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania na financovanie štátnej podpory a jeho prostredníctvom sa uskutočňuje pomoc štátu pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. ŠFRB je samostatná právnická osoba so sídlom v Bratislave. Správu ŠFRB vykonáva Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej aj ako „MD SR“). Štatutárnym orgánom fondu je generálny riaditeľ, ktorého vymenúva a odvoláva minister dopravy Slovenskej republiky.

V súčasnosti upravuje postavenie ŠFRB zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, na základe ktorého ŠFRB financujú priority štátnej bytovej politiky schválené vládou Slovenskej republiky (ďalej aj ako „vláda SR“) pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Podrobnosti o výške a podmienkach poskytovanej podpory sú uvedené vo Vyhláske č. 284/2013 Z. z.

Podporu poskytuje na obstaranie bytu a obstaranie nájomného bytu vo forme novej bytovej výstavby alebo kúpy v bytových, rodinných alebo polyfunkčných domoch, obstaranie zariadenia sociálnych služieb a ubytovacieho domu formou výstavby alebo kúpy, obstaranie technickej vybavenosti a kúpy pozemku podmieňujúcich výstavbu alebo užívanie nájomných bytov, zariadenia sociálnych služieb alebo ubytovacieho domu. Zveľaďovanie bytového fondu ŠFRB podporuje financovaním obnovy bytového fondu, ktorá je realizovaná modernizáciou alebo rekonštrukciou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránením systémovej poruchy bytového domu a zateplením bytovej budovy. ŠFRB ako finančná inštitúcia slúžiaca na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva, implementuje aj finančné zdroje z Európskej únie v zmysle princípov a priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou SR.

Zriadenie ŠFRB v roku 1996 v súlade s „Programovým vyhlásením vlády Slovenskej republiky“ a „Konceptiou štátnej bytovej politiky do roku 2000“ znamenalo rozhodujúci prelom v oživení bytovej výstavby v Slovenskej republike.

2. Organizačná štruktúra

Z dôvodu zefektívniť fungovanie fondu vzišiel z objektívnych dôvodov dopyt po úprave Štatútu Štátneho fondu rozvoja bývania. Dňa 28. januára 2025 nadobudol platnosť nový Štatút Štátneho fondu rozvoja bývania, v zmysle ktorého bola implementovaná do praxe aj zmena organizačnej štruktúry fondu od 1. februára 2025. Ďalšia zmena organizačnej štruktúry fondu vstúpila do platnosti 3. novembra 2025. Tieto zmeny zohľadňovali aktuálne potreby, priority a zameranie fondu. Bol vytvorený nový odbor personalistiky, stratégie a komunikácie, členený na 3 referáty. Existujúci odbor správy a riadenia úverov bol rozšírený o 2 referáty.

V období od 1. januára 2025 do 31. januára 2025 sa ŠFRB organizačne členil na nasledovné organizačné útvary:

- A. Kancelária generálneho riaditeľa
- B. Odbor kontroly
- C. Odbor posudzovania a schvaľovania úverov
 - Oddelenie evidencie a kontroly
 - Oddelenie posudzovania a schvaľovania úverov
- D. Odbor správy a riadenia úverov
 - Oddelenie správy úverov
 - Oddelenie čerpania úverov
- E. Právny odbor
 - Oddelenie sledovania a vymáhania pohľadávok
- F. Odbor ekonomiky a prevádzky
 - Oddelenie hospodárskej správy a registratúry
 - Oddelenie účtovníctva a rozpočtovníctva
- G. Odbor informačných technológií
- H. Odbor štrukturálnych fondov EÚ
- I. Odbor ľudských zdrojov

V období od 1. februára 2025 do 2. novembra 2025 sa ŠFRB organizačne členil na nasledovné organizačné útvary:

- A. Kancelária vedenia fondu
- B. Odbor kontroly
- C. Odbor posudzovania a schvaľovania úverov
 - Oddelenie evidencie a kontroly
 - Oddelenie posudzovania a schvaľovania úverov
- D. Odbor správy a riadenia úverov
 - Oddelenie čerpania úverov

- Oddelenie správy úverov
- E. Právny odbor
 - Oddelenie sledovania a vymáhania pohľadávok
- F. Odbor ekonomiky a prevádzky
 - Oddelenie hospodárskej správy a registratúry
 - Oddelenie účtovníctva a rozpočtovníctva
- G. Odbor informačných technológií
- H. Odbor štrukturálnych fondov EÚ
- I. Odbor personalistiky, stratégie a komunikácie
 - Referát personalistiky
 - Referát stratégie a rozvoja
 - Referát komunikácie

V období od 3. novembra 2025 sa ŠFRB organizačne členil na nasledovné organizačné útvary:

- A. Kancelária vedenia fondu
- B. Odbor kontroly
- C. Odbor posudzovania a schvaľovania úverov
 - Oddelenie evidencie a kontroly
 - Oddelenie posudzovania a schvaľovania úverov
- D. Odbor správy a riadenia úverov
 - Oddelenie čerpania úverov
 - Oddelenie správy úverov
 - Referát registratúry
 - Referát klientskeho centra
- E. Právny odbor
 - Oddelenie sledovania a vymáhania pohľadávok
- F. Odbor ekonomiky a prevádzky
 - Oddelenie hospodárskej správy a správy dokumentov
 - Oddelenie účtovníctva a rozpočtovníctva
- G. Odbor informačných technológií
- H. Odbor štrukturálnych fondov EÚ
- I. Odbor personalistiky, stratégie a komunikácie
 - Referát personalistiky
 - Referát stratégie a rozvoja
 - Referát komunikácie

Evidenčný stav zamestnancov, kvalifikačná a vzdelanostná štruktúra

K 31. 12. 2025 evidoval ŠFRB 97 kmeňových zamestnancov.

Vzdelanostná a kvalifikačná štruktúra zamestnancov ŠFRB v roku 2025:

- vysokoškolsky vzdelaní zamestnanci 77,32 %: 75 zamestnancov

- zamestnanci so stredoškolským vzdelaním 22,68%: 22 zamestnancov

Zabezpečovanie zvyšovania vzdelanostnej a kvalifikačnej úrovne zamestnancov

Za účelom zvyšovania a prehĺbovania vzdelanostnej a kvalifikačnej úrovne zamestnancov ŠFRB v roku 2025 bola na odborné školenia a semináre vynaložená čiastka vo výške 21 938,88 eur.

3. Hlavné činnosti

Činnosť ŠFRB sa vykonávala v roku 2025 v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ŠFRB“) a vyhláškou č. 284/2013 Z. z.. Bola zameraná na poskytovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu na Slovensku.

V roku 2025 bola činnosť ŠFRB v rozhodujúcej miere zameraná na:

- posudzovanie žiadostí podľa účelov podpory v zmysle § 6 zákona o ŠFRB a spracovanie rozhodnutí o poskytnutí, resp. zamietnutí podpory,
- prípravu zmluvnej dokumentácie, sledovanie plnenia zmluvných podmienok a zabezpečenie správy úverov počas celého ich životného cyklu,
- sledovanie, uplatňovanie a vymáhanie pohľadávok od dlžníkov, ktorí si svoje záväzky voči ŠFRB neplnili riadne a včas,
- vykonávanie kontrol dodržiavania zmluvných podmienok u dlžníkov v súlade s § 17 ods. 2 zákona o ŠFRB.

Ďalšími významnými činnosťami ŠFRB v roku 2025 boli najmä:

- iniciatíva **Program Slovensko** (energetická hospodárnosť bytových domov) ako nový zdroj k programovému obdobiu 2021- 2027, prostredníctvom ktorého je možné financovať oprávnené aktivity na zvýšenie energetickej efektívnosti existujúcich bytových domov,
- vypracovanie podkladov a spolupráca s MD SR pri príprave návrhu novely zákona o ŠFRB a vyhlášky č. 284/2013 Z. z.,
- úzky kontakt a spolupráca s podobnými organizáciami blízkych krajín s cieľom hľadať nové možnosti podpory a zdrojov
- účasť na konferenciách, seminároch, odborných podujatiach a diskusiách s cieľom podporiť obnovu bytových domov, výstavbu nájomných bytov a zariadení sociálnych služieb,
- hľadanie spôsobov ako najefektívnejšie motivovať obce a mestá k výstavbe nájomných bytov, zariadení sociálnych služieb a ubytovacích domov.

Zásadné zmeny v legislatíve prijaté v roku 2025

Dňom 1. 1. 2025 nadobudli účinnosť niektoré ustanovenia zákona č. 317/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Predmetnou novelou zákona o ŠFRB došlo k zmene miesta predkladania žiadostí o podporu v prípade podpory poskytovanej na účel obstarania bytu podľa § 6 ods. 1 písm. a) a c) zákona o ŠFRB. Namiesto

všetkých obcí v sídle okresu, mestských častí v Košiciach a Bratislave a mesta Moldava nad Bodvou sa po novele žiadosti predkladajú už len vo vybraných obciach resp. mestských častiach uvedených v novelizovanej prílohe č.3. S výnimkou mesta Komárno každé miesto na predkladanie žiadostí o poskytnutie podpory zastrešuje viac územných obvodov (obcí, mestských častí). Touto novelou bola tiež spresnená požiadavka umiestnenia priestoru na osobnú hygienu a kuchynského kúta v prípadoch, ak ubytovacia bunka v ubytovacom dome sa skladá z dvoch obytných miestností, a to z dôvodu, aby k príslušenstvu ubytovacej bunky a priestoru určenému na prípravu jedla mali prístup všetky osoby žijúce v ubytovacej bunke pri zachovaní ich súkromia v samotných obytných miestnostiach.

Dňom 01.04.2025 nadobudol účinnosť zákon č.26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom, ktorý v Článku LXII. novelizoval zákon o ŠFRB z hľadiska terminológie zavedenej novým stavebným zákonom. Pri pojmach bytový dom a rodinný dom bol zavedený odkaz na príslušné ustanovenia zákona č.443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, naopak pri pojme obytná miestnosť bol vypustený odkaz na zrušený Stavebný zákon a viaceré odkazy na zrušený Stavebný zákon boli nahradené odkazmi na nový zákon č.25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).

4. Formy podpory a podmienky ich poskytnutia

ÚČEL PODPORY

V súlade s platnou úpravou v roku 2025 poskytoval ŠFRB štátnu podporu na tieto účely:

A. obstaranie bytu

1. výstavbou bytu vrátane bytu získaného nadstavbou, prístavbou alebo stavebnou úpravou budovy, ak vznikne byt v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
2. kúpou bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome.

B. obstaranie nájomného bytu

1. výstavbou nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou bytovej budovy alebo nadstavbou alebo prístavbou nebytovej budovy, ak vznikne bytový dom, rodinný dom alebo polyfunkčný dom,
2. kúpou nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
3. stavebnou úpravou nájomného bytu, ktorý žiadateľ (obec, v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a v meste Košice aj mestská časť, samosprávny kraj):
 - nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky na základe darovacej zmluvy a byt sa nachádza v bytovom dome,

- má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa osobitného predpisu alebo
 - má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v budove, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
4. stavebnou úpravou bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome, rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome.

C. obnova bytovej budovy

1. modernizáciou alebo rekonštrukciou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa pre účely zákona o ŠFRB rozumie:
 - výmena alebo modernizácia výťahu v bytovom dome,
 - výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome,
 - stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu,
 - vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovanie zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy
 - iná modernizácia bytového domu.
2. odstránením systémovej poruchy bytového domu,
3. stavebnými úpravami existujúceho bytového domu alebo jeho samostatne užíwanej časti alebo rodinného domu, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní bytového domu alebo rodinného domu (zateplenie bytovej budovy),

D. obstaranie zariadenia sociálnych služieb

1. výstavbou zariadenia sociálnych služieb, prístavbou alebo nadstavbou zariadenia sociálnych služieb alebo stavebnou úpravou bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ktorou vznikne zariadenie sociálnych služieb,
2. kúpou zariadenia sociálnych služieb.

E. obnova zariadenia sociálnych služieb

1. stavebnými úpravami existujúceho zariadenia sociálnych služieb, ktorými sa vykonáva zásah do tepelnej ochrany zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou pôvodných otvorových výplní,
2. modernizáciou alebo rekonštrukciou obytných miestností, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb.

F. obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB alebo dotácia na rozvoj bývania podľa osobitného predpisu; obstaranie technickej vybavenosti

podmieňujúcej výstavbu alebo užívanie zariadenia sociálnych služieb, na obstaranie ktorého bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB, alebo obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie ubytovacieho domu, na obstaranie ktorého bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB

1. výstavbou technickej vybavenosti,
2. kúpou technickej vybavenosti.

G. kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie:

- nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB,
- zariadenia sociálnych služieb, na ktorého obstaranie bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB, alebo
- ubytovacieho domu, na ktorého obstaranie bola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB.

H. obstaranie ubytovacieho domu

1. výstavbou ubytovacieho domu vrátane ubytovacieho domu získaného nadstavbou, prístavbou alebo stavebnou úpravou bytovej budovy a nebytovej budovy, ak vznikne ubytovací dom,
2. kúpou ubytovacieho domu.

ŽIADATEĽ O PODPORU

Žiadateľom o podporu mohli byť:

1. fyzická osoba, ktorá je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorá má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovърšíla vek 18 rokov a má príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo podľa osobitného predpisu,
2. obec; v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a v meste Košice aj mestská časť,
3. samosprávny kraj,
4. spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
5. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení správcom, ktorý vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa osobitného predpisu a je zapísaný v zozname správcov podľa osobitného predpisu,
6. nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu podľa osobitného predpisu,
7. iná právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky.

DRUH PODPORY

Podpora sa poskytovala formou úveru.

PODMIENKY POSKYTNUTIA PODPORY

Poskytovanie podpory zo ŠFRB sa riadilo podmienkami v zmysle platných právnych predpisov.

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na obstaranie nájomného bytu:

- zachovanie nájomného charakteru bytov (ak je žiadateľom právnická osoba, počas lehoty splatnosti úveru, avšak minimálne po dobu 30 rokov),
- zriadenie záložného práva na obstarávané nájomné byty v prospech ŠFRB,
- dodržanie limitov obstarávacích nákladov stavby – podľa príloh vyhlášky č. 181/2019 Z. z. (neplatí pre žiadateľa – právnická osoba),
- dodržanie limitov podlahovej plochy bytu,
- dodržanie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov podľa zákona č. 555/2005 Z. z.,
- umiestnenie nájomných bytov na svojom území, ak je žiadateľom obec alebo samosprávny kraj a na území Slovenskej republiky, ak je žiadateľom nezisková organizácia alebo iná právnická osoba,
- podanie žiadosti do 3 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia v prípade kúpy nájomného bytu,
- na obstaranie toho istého nájomného bytu nebola pred podaním žiadosti poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB.

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na odstránenie systémovej poruchy bytového domu:

- preukázanie existencie systémovej poruchy odborným posudkom vypracovaným autorizovaným stavebným inžinierom, obsahujúcim opis, návrh spôsobu odstránenia a orientačnú výšku nákladov na odstránenie systémovej poruchy,
- odstránenie systémovej poruchy realizované minimálne činnosťami uvedenými v prílohe č. 2 zákona o ŠFRB,
- spracovanie evidenčného listu systémovej poruchy podľa prílohy č. 3 k zákonu č. 443/2010 Z. z.,
- nemožnosť uplatniť právo zo zodpovednosti za systémovú poruchu u zhotoviteľa stavby,
- preukázanie, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie pre bytový dom bolo vydané pred 1. 1. 1994,
- na bytový dom, jeho ucelenú sekciu alebo vstup nebola poskytnutá podpora na ten istý druh systémovej poruchy podľa osobitného predpisu,

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na zateplenie bytovej budovy:

- preukázanie, že budova bola daná do užívania aspoň 10 rokov pred podaním žiadosti o podporu,
- preukázanie úspory primárnej energie minimálne o 30 %,
- preukázanie splnenia kritérií minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, hygienického kritéria, kritéria výmeny vzduchu a energetického kritéria podľa STN 73 0540-2 + Z1 + Z2,
- preukázanie výmeny všetkých otvorových výplní v spoločných častiach a výmeny pôvodných okenných otvorových výplní bytov v rozsahu aspoň 85 % z ich celkovej plochy,

- preukázanie, že v prípade výskytu systémovej poruchy na bytovom dome bola systémová porucha ku dňu podania žiadosti odstránená alebo jej odstránenie je súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy a zároveň kolaudácia bytového domu bola pred 1. 1. 1994,
- realizácia stavby zhotoviteľom, ktorý má správu z inšpekcie na realizáciu tepelnoizolačného systému vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom,
- na zateplenie bytovej budovy neboli pred podaním žiadosti poskytnuté iné verejné prostriedky alebo finančné prostriedky zo zdrojov Európskej únie, a aspoň 10 rokov pred podaním žiadosti nebola poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB ani dotácia z MD SR

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na obstaranie a obnovu zariadenia sociálnych služieb:

- záväzok, že v zariadení sociálnych služieb bude žiadateľ poskytovať alebo zabezpečiť poskytovanie sociálnych služieb podľa § 34 až 36, 38 a 39 zákona č. 448/2008 Z. z. počas lehoty splatnosti poskytnutého úveru najmenej po dobu 30 rokov,
- pri zateplení zariadenia sociálnych služieb – splnenie podmienok obdobne ako v prípade zateplovania bytovej budovy,
- pri obstaraní zariadenia sociálnych služieb – dodržanie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov podľa zákona č. 555/2005 Z. z.,
- na obstaranie toho istého zariadenia sociálnych služieb nebola pred podaním žiadosti poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB,

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti:

- rozhodnutie ŠFRB o poskytnutí podpory na obstaranie nájomného bytu, zariadenia sociálnych služieb alebo ubytovacieho domu, s ktorými obstaranie technickej vybavenosti súvisí,
- na obstaranie technickej vybavenosti nebola pred podaním žiadosti poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB.

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na kúpu pozemku:

- rozhodnutie ŠFRB o poskytnutí podpory na obstaranie nájomného bytu, zariadenia sociálnych služieb alebo ubytovacieho domu, s ktorými kúpa pozemku súvisí,
- na kúpu pozemku k jednej stavbe nebola pred podaním žiadosti poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB.

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na obstaranie ubytovacieho domu:

- najmenej 10 ubytovacích buniek v ubytovacom dome,
- dodržanie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov podľa zákona č. 555/2005 Z. z.,
- ak sa stavba nachádza:
 - a) v meste alebo v príľahlých s mestom priamo susediacich obciach alebo

b) v obci, na území ktorej sa realizuje výstavba priemyselného parku alebo sa nachádza priemyselný park, alebo

c) v obci, na území ktorej sa nachádza prevádzkareň žiadateľa podľa § 7 ods. 1 písm. g) minimálne s 500 zamestnancami

- záväzok žiadateľa, že ubytovanie v ubytovacom dome bude poskytovať po dobu splatnosti úveru poskytnutého podľa zákona o ŠFRB, najmenej však po dobu 20 rokov,
- na obstaranie toho istého ubytovacieho domu nebola pred podaním žiadosti poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB,

Základné podmienky pre poskytnutie podpory na obstaranie bytu fyzickou osobou v bytovom, rodinnom alebo polyfunkčnom dome:

Podporu z prostriedkov ŠFRB bolo možné poskytnúť len vtedy, ak:

- výmera podlahovej plochy bytu v bytovom alebo polyfunkčnom dome neprevýšila 80 m², pričom podlahovú plochu bolo možné zvýšiť najviac o 10 %, ak išlo o bývanie fyzickej osoby so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona o ŠFRB,
- podlahová plocha bytových a iných priestorov v rodinnom dome prislúchajúca k jednému bytu neprevýšila 120 m² bez plochy balkóna, lodžie, terasy a garáže do 25 m² a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy bola určená na bývanie, pričom podlahovú plochu bolo možné zvýšiť najviac o 10 %, ak išlo o bývanie fyzickej osoby so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona o ŠFRB,
- pri obstaraní bytu, ktorý nebol starší ako 3 roky, boli dodržané minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov podľa osobitného predpisu.

Žiadateľom mohli byť tieto fyzické osoby:

- manželia, ktorých vek v deň podania žiadosti nepresiahol 35 rokov,
- manželia/rodičia s maloletým dieťaťom vo veku najviac 6 rokov žijúceho s nimi v domácnosti,
- člen domácnosti, ktorej členom je aj fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím a žije v spoločnej domácnosti aspoň 1 rok, alebo fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
- fyzická osoba, pre ktorú boli vykonávané opatrenia pobytovou formou na základe rozhodnutia súdu v centre pre deti a rodiny, fyzická osoba, ktorej skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti, fyzická osoba, ktorej skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, alebo fyzická osoba, ktorej zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka, ktorá v deň podania žiadosti nepresiahla vek 35 rokov, alebo osoba po skončení starostlivosti s maloletým dieťaťom vo veku najviac 3 roky alebo najviac 5 rokov, ak išlo o dieťa, ktoré si osoba po skončení starostlivosti osvojila,
- osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom vo veku najviac 15 rokov alebo osamelá fyzická osoba, ktorej bolo dieťa zverené do starostlivosti nahrádzajúcej starostlivosť rodičov, ak sa osobne stará o dieťa vo veku najviac 15 rokov.

Príjem žiadateľa – fyzická osoba, obstaranie bytu do osobného vlastníctva

Žiadateľovi - fyzickej osobe bolo možné poskytnúť podporu len vtedy, ak čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, neprevyšoval pätnásobok životného minima domácnosti. Čistý mesačný príjem sa vypočítal z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Zároveň žiadateľ preukázal schopnosť splácania úveru čistým príjmom za predchádzajúci kalendárny štvrtrok pred podaním žiadosti.

Hodnoty životného minima domácnosti (ďalej len „ŽMD“) platné pre rok 2025

Určenie min. a max. výšky príjmu domácnosti na účely poskytovania podpory zo ŠFRB

Životné minimum domácnosti platné od 1.7.2024 do 30.6.2025

Tabuľka 1

Domácnosť	ŽMD v eur	1,3 - násobok ŽMD v eur	5 - násobok ŽMD v eur
Jednočlenná / plnoletá FO	273,99	356,19	1 369,95
Dvojčlenná / plnoletá FO + dieťa	399,10	518,83	1 995,50
Dvojčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO	465,13	604,67	2 325,65
Trojčlenná / plnoletá FO + 2 deti	524,21	681,47	2 621,05
Trojčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + dieťa	590,24	767,31	2 951,20
Štvorčlenná / plnoletá FO + 3 deti	649,32	844,12	3 246,60
Štvorčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti	715,35	929,96	3 576,75
Päťčlenná / plnoletá FO + 4 deti	774,43	1 006,76	3 872,15
Päťčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti	840,46	1 092,60	4 202,30

Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú nasledovné:

- plnoletá fyzická osoba (FO): **273,99 eur**
- ďalšia spoločne posudzovaná plnoletá FO: **191,14 eur**
- zaopatrené nepnoleté dieťa / nezaopatrené dieťa: **125,11 eur**

Životné minimum domácnosti platné od 1.7.2025 do 30.6.2026

Tabuľka 2

Domácnosť	ŽMD v eur	1,3 - násobok ŽMD v eur	5 - násobok ŽMD v eur
Jednočlenná / plnoletá FO	284,13	369,37	1 420,65
Dvojčlenná / plnoletá FO + dieťa	413,87	538,03	2 069,35
Dvojčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO	482,35	627,06	2 411,75

Trojčlenná / plnoletá FO + 2 deti	543,61	706,69	2 718,05
Trojčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + dieťa	612,09	795,72	3 060,45
Štvorčlenná / plnoletá FO + 3 deti	673,35	875,36	3 366,75
Štvorčlenná /plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti	741,83	964,38	3 709,15
Päťčlenná / plnoletá FO + 4 deti	803,09	1 044,02	4 015,45
Päťčlenná / plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti	871,57	1 133,04	4 357,85

Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú nasledovné:

- plnoletá fyzická osoba (FO): **284,13 eur**
- ďalšia spoločne posudzovaná plnoletá FO: **198,22 eur**
- zaopatrené nepplnoleté dieťa / nezaopatrené dieťa: **129,74 eur**

Žiadateľovi - fyzická osoba bolo možné v zmysle zákona o ŠFRB v prípade poskytnutia podpory na obstaranie bytu odpustiť 2 000,00 eur z poskytnutého úveru pri splnení nasledujúcich podmienok:

- ak sa mu narodilo dieťa, ktoré s ním žije v spoločnej domácnosti a dožilo sa 1 roku veku, alebo si osvojil dieťa, ktoré s ním žije v spoločnej domácnosti aspoň 1 rok,
- plní zmluvné podmienky a má splnené záväzky voči ŠFRB,
- písomne požiada ŠFRB o odpustenie časti úveru najneskôr do 1 roku po vzniku nároku na odpustenie.

Podpora sa poskytnie žiadateľovi, ktorý:

- nebol v likvidácii, nútenej správe, konkurze, reštrukturalizácii alebo proti ktorému nebolo vedené konkurzné konanie alebo nebol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
- nemal evidované nedoplatky na poisťovních na sociálne poistenie a zdravotnú poisťovňu neevidovala voči nemu pohľadávky po splatnosti
- nemal evidované nedoplatky voči daňovému úradu a colnému úradu
- mal vysporiadané iné finančné vzťahy so štátnym rozpočtom,
- plnil si záväzky voči fondu a iným veriteľom,
- nebol v exekučnom konaní a
- spĺňal podmienky ustanovené zákonom o ŠFRB.

POSTUP PRI POSKYTOVANÍ PODPORY

Predkladanie žiadostí

- Žiadosť sa predkladala v listinnej alebo elektronickej podobe.
- Žiadateľ predkladal fondu žiadosť o podporu prostredníctvom obce alebo mestskej časti,

ktorá je sídlom okresu pre územný obvod podľa prílohy č. 3 (ďalej len „obec“) zákona o ŠFRB príslušný podľa miesta stavby alebo prostredníctvom okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby.

- Žiadateľ mohol podať žiadosť v elektronickej podobe tak, že vyplnil údaje prostredníctvom formulára žiadosti zverejneného na webovom sídle fondu, ku ktorému pripojil prílohy podľa osobitného predpisu (elektronická príloha). Pre zaevidovanie žiadosti v elektronickej podobe vrátane pripojených elektronických príloh v informačnom systéme fondu bol žiadateľ povinný formulár žiadosti autorizovať kvalifikovaným elektronickým podpisom alebo kvalifikovanou elektronickou pečaťou. Listinné prílohy k žiadosti bol žiadateľ povinný doručiť do piatich pracovných dní odo dňa odoslania formulára žiadosti spolu s dokumentom obsahujúcim jedinečný identifikátor vygenerovaný po odoslaní formulára žiadosti. Dňom predloženia žiadosti bol deň doručenia listinných príloh k žiadosti.

Spracovanie žiadostí

- obec alebo okresný úrad v sídle kraja bezprostredne po doručení žiadosti zaevidoval žiadosť v informačnom systéme ŠFRB a do 15 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti overil úplnosť jej náležitostí v poradí podľa doručenia žiadosti
- Ak boli v žiadosti nedostatky, obec alebo okresný úrad v sídle kraja vyzvali žiadateľa, aby v lehote do 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy odstránil nedostatky v žiadosti. Overená a úplná žiadosť mala následne priradené poradové číslo v informačnom systéme fondu a bola bezodkladne zaslaná na ŠFRB.
- ŠFRB vedie evidenciu žiadostí podľa účelu podpory v poradí podľa prideleného poradového čísla, ktoré vygeneroval informačný systém fondu po vyznačení overenia úplnosti náležitostí žiadosti obcou alebo okresným úradom v sídle kraja,
- ak mal ŠFRB v rozpočte príslušného kalendárneho roka disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory, v lehote do 45 pracovných dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti a bezprostredne po jej posúdení zaslal žiadateľovi záväzné rozhodnutie o výške podpory, výške úrokovej sadzby a lehote splatnosti,
- ak v lehote do 45 pracovných dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti fond nemal v rozpočte príslušného kalendárneho roka disponibilné finančné zdroje na príslušný účel podpory, žiadosť posúdil a o žiadosti rozhodol najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka,
- V prípade nedostatkov ŠFRB vyzval žiadateľa, aby v primeranej lehote odstránil nedostatky v žiadosti. Výzvu na odstránenie nedostatkov v žiadosti fond zasielal žiadateľovi písomne. ŠFRB rozhodol o poskytnutí podpory bezprostredne po odstránení nedostatkov v žiadosti.

Poskytnutie podpory

- ŠFRB v lehote do 20 pracovných dní odo dňa vydania rozhodnutia o poskytnutí podpory zaslal žiadateľovi návrh zmluvy o úvere,
- na poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB nie je právny nárok,

5. Kontrakt organizácie s ústredným orgánom a jeho plnenie

ŠFRB neuzatvára kontrakt podľa „Návrhu opatrení na vypracovávanie kontraktov medzi ústrednými orgánmi a organizáciami v ich pôsobnosti“.

6. Činnosti, produkty organizácie a ich náklady

Produkty ŠFRB vyplývajú z jeho činnosti, t. j. podpory z prostriedkov ŠFRB poskytnuté v súlade so schváleným rozpočtom ŠFRB pre konkrétny rok. Členenie poskytovaných podpôr podľa jednotlivých účelov je uvedené v **Prílohe č. 1**.

7. Rozpočet organizácie

A. VÝDAVKY

Výdavky ŠFRB k 31. 12. 2025 boli v celkovej výške 341 191 145 eur a tvorili ich výdavky na správu ŠFRB, na bankové služby, na podporu bývania a odvod nevyčerpaných rozpočtovaných finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu podľa nasledujúcej tabuľky 3.

Výdavky ŠFRB

Tabuľka 3

A.1. výdavky na správu fondu	8 732 571 eur
A.2. výdavky na bankové služby	1 026 026 eur
A.3. výdavky na podporu bývania	330 645 469 eur
A.4. odvod nevyčerpaných rozpočtových prostriedkov do ŠR	787 079 eur

A.1.VÝDAVKY NA SPRÁVU FONDU

Celkové výdavky na správu fondu v roku 2025 boli v súlade s § 4 ods.3 zákona o ŠFRB pôvodne rozpočtované a schválené do výšky 5% ročných vybraných vlastných zdrojov.

A.1.1.BEŽNÉ VÝDAVKY

V súlade s § 4 ods.2 zákona o ŠFRB fond realizoval v priebehu roka zmeny rozpočtu a presuny medzi jednotlivými kategóriami, položkami a podpoložkami rozpočtu na správu fondu. Po zohľadnení jednotlivých zmien a presunov bol upravený rozpočet bežných výdavkov na správu fondu na sumu 8 532 002 eur. Čerpanie podľa položiek ekonomickej klasifikácie je uvedené v tabuľke č. 4.

Čerpanie rozpočtu ŠFRB na správu fondu (v eur)

Tabuľka 4

Kategórie a položky ekonomickej klasifikácie	Rozpočet	Čerpanie
610-Mzdy a platy	3 540 000	3 507 460
620-Poistné a príspevok do poisťovní	1 526 450	1 506 321
631-Cestovné	17 100	15 045
632-Energie, voda a komunikácie	222 700	215 418
633-Materiál	232 300	225 537
634-Dopravné	64 100	60 265
635-Rutinná a štandardná údržba	438 000	434 620
636-Nájomné	42 600	41 109
637-Služby	2 198 752	1 914 193
630-SPOLU Tovary a služby	3 215 552	2 906 187
640-Bežné transfery (odstupné, odchodné)	250 000	183 388
Spolu bežné výdavky	8 532 002	8 103 356

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

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

V kategórii 630 – tovary a služby fond vyčerpal finančné prostriedky na tovary a služby vo výške 2 906 187 eur a nevyčerpaný zostatok predstavoval sumu 309 365 eur.

V rámci kategórie 640-bežné transfery fond čerpal výdavky na odstupné vo výške 50 248 eur, na odchodné 4 900 eur, na nemocenské dávky 17 196 eur a na stravné vyplácané zamestnancom v hotovosti vo výške 106 311 eur. Zostatok v sume 3 942 eur tvoril príspevok na akciu Naše mesto 2025 a 791 eur poskytnutý na peňažné príspevky na kompenzáciu.

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

A.1.2.KAPITÁLOVÉ VÝDAVKY

Z celkovej sumy kapitálových výdavkov v roku 2025 v objeme 1 213 819 eur bola suma 525 989 eur vynaložená na úhradu informačného systému ES ŠFRB. Cieľom budovania a nasadenia nového informačného systému ŠFRB je zabezpečiť poskytovanie elektronických služieb žiadateľom o podporu zo ŠFRB a tiež dostupnosť elektronických služieb pre vybavenie maximálneho rozsahu agendy elektronicky a suma 539 580 eur bola vynaložená na softvér –

technické zhodnotenie.

Zostávajúce vynaložené kapitálové prostriedky v celkovej výške 148 250 eur boli čerpané na nákup osobného automobilu a iných najmä IT zariadení.

A.2. VÝDAVKY NA BANKOVÉ SLUŽBY

Výdavky na bankové služby za rok 2025 predstavovali sumu 1 026 026 eur.

A.3. VÝDAVKY NA PODPORU BÝVANIA

Z celkovej čiastky prostriedkov ŠFRB vyčerpaných na podporu bývania vo výške 330 645 469 eur boli poskytnuté (pri odpočítaní jednej vratky 61 671 eur z dôvodu preúčtovania EU a SRSR zdrojov):

Tabuľka 5

podpory vo forme úveru obci	55 387 830 eur
podpory vo forme úveru jednotlivcovi	52 123 360 eur
podpory vo forme úveru ostatné	223 134 279 eur
S p o l u	330 645 469 eur

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

a) Rozpočtové výdavkové finančné operácie EÚ na poskytovanie podpôr - úverov na rozvoj bývania (kód zdroja 1BA, 1BC, 3BA, 3BC - rozpočtové prostriedky EÚ)

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja predstavovali sumu 108 039 739 eur a boli celé použité na účel Obnova bytovej budovy rozpočtovaných na položke 813002 - úvery ostatné.

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

Výdavkové finančné operácie poskytnuté z tohto zdroja v celkovej sume 222 605 730 eur boli použité na nasledovné úvery podpoložky kategórie 810:

Rozpis kategórie 810

Tabuľka 6

NÁZOV ROZPOČTOVEJ PODPOLOŽKY	SUMA (eur)
Úver obci (podpoložka 811003)	55 387 830,00
Úver jednotlivcovi (podpoložka 812001)	52 123 360,00
Úver ostatné (podpoložka 813002)	115 094 540,00
Kategória 810 spolu	222 605 730,00

A.4. ODVOD NEVYČERPANÝCH ROZPOČTOVÝCH PROSTRIEDKOV DO ŠTÁTNEHO ROZPOČTU (ŠR)

637020-finančné zúčtovanie so štátnym rozpočtom, odvod nevyčerpaných podpôr vrátených žiadateľmi o podpory

Tento odvod predstavoval sumu 787 079,09 eur. Jedná sa o zostatky vrátenej nevyčerpanej podpory od klientov, ktorým bol v minulosti poskytnutý úver z rozpočtových prostriedkov, pričom zostal nedočerpaný v zákonom stanovenej lehote 24 mesiacov. Tieto prostriedky, ktoré fond prijal od klientov v priebehu roku 2024, odviedol do ŠR v súlade so zákonom v roku 2025.

B. PRÍJMY

Príjmy ŠFRB sa skladajú z:

1. hlavnej kategórie – nedaňové príjmy
2. hlavnej kategórie - granty a transfery
3. hlavnej kategórie - príjmové operácie

B.1. HLAVNÁ KATEGÓRIA 200-NEDAŇOVÉ PRÍJMY a 300-GRANTY A TRANSFERY

Nedaňové príjmy a transfery (v eur)

Tabuľka 7

Rozpočtová kategória	Názov kategórie	Rozpočet k 31.12.2025	Skutočnosť za rok 2025	Percentá k rozpočtu
220	Administratívne poplatky a iné poplatky	100 000	57 181	57,18
230	Kapitálové príjmy	0	0	0
240	Úroky z úverov a vkladov spolu	18 500 000	19 802 277	107,03
290	Iné nedaňové príjmy spolu	215	1 272	0
200	Nedaňové príjmy spolu	18 600 215	19 860 730	106,78
310	Tuzemské bežné granty a transfery	0	0	0
300	Granty a transfery	127 758 170	127 758 170	100,00
	Nedaňové príjmy a transfery spolu	146 358 385	147 618 900	100,86

V roku 2025 vykazuje ŠFRB v kategórii 200 a 300 plnenie príjmov vo výške 100,86 %. Prekročenie je spôsobené vyššou ako očakávanou úrovňou úrokových sadzieb ECB. Zároveň ŠFRB neposkytuje úvery s nulovou úrokovou sadzbou.

Prijaté finančné prostriedky vo výške 127 758 170 eur predstavovali zdroj EÚ Program Slovensko.

B.2. PRÍJMOVÉ FINANČNÉ OPERÁCIE (HLAVNÁ KATEGÓRIA 400)

Kategória 410 - Príjmy zo splátok tuzemských úverov - istín

Príjmy zo splácania istín z poskytnutých úverov na podporu rozvoja bývania predstavovali v roku 2025 čiastku 164 693 969,94 eur, pričom splatená istina od obcí dosiahla výšku 44 814 783,63 eur, od fyzických osôb 21 999 257,89 eur a od ostatných subjektov 97 879 928,42 eur. Oproti predchádzajúcemu roku stúpili tieto príjmy o sumu 4 986 253,27 eur.

Položka 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov

Celkový prebytok rozpočtu roku 2024, ktorý predstavoval v roku 2025 zdroj príjmov prostredníctvom položky 453 - Prostriedky z predchádzajúcich rokov, činil čiastku 339 625 574 eur na zdroji 45 a na zdrojoch 3BA1,2 a 3BC1,2 – Program Slovensko predstavoval výšku 70 401 029 eur.

Položka 456 - Iné príjmové finančné operácie

Na tejto položke rozpočtujeme a vykazujeme skutočné príjmy z vratiek nevyčerpaných a vrátených úverov a v roku 2025 predstavovali sumu 147 447,04 eur.

Časť II - Verejné obstarávanie organizácie

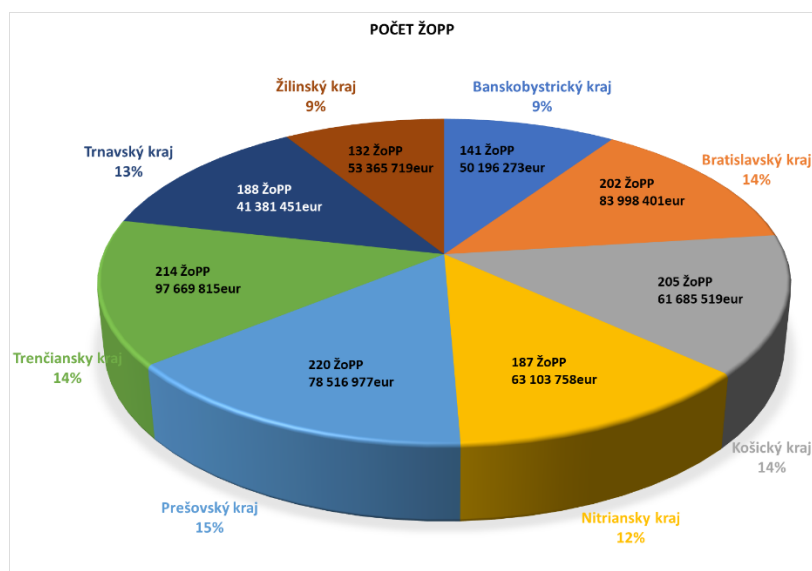
Verejné obstarávanie je zabezpečované v súlade so Zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v platnom znení a všetky uzatvorené zmluvy sú zverejnené a zverejňované v centrálnom registri zmlúv podľa Zákona č. 211 / 2000 Z. z. Zákon o slobodnom prístupe k informáciám a Nariadenia vlády č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy. ŠFRB postupuje pri realizácii verejného obstarávania transparentne takisto v zmysle internej normy, ktorá reflektuje ustanovenia a povinnosti h/u zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní. Všetky objednávky a faktúry sú zverejňované na webovom sídle organizácie v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. Zákon o slobodnom prístupe k informáciám.

8. Ciele a prehľad plnenia

A. POSUDZOVANIE ŽIADOSTÍ O PODPORU V ROKU 2025

Počas roka 2025 bolo na ŠFRB elektronicky zaevidovaných **1 489 žiadostí** s celkovou výškou požadovanej podpory **529 917 913,11 eur**. Z toho **1 žiadosť** nebola fyzicky doručená na ŠFRB. Od roku 2021 ŠFRB reaguje na zvyšujúce sa náklady spojené s financovaním pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu formou zvýšenia poskytnutej podpory pre jednotlivé účely. Počas roka 2025 ŠFRB rozhodovalo v 126 prípadoch žiadostí o zvýšenie poskytnutej podpory v požadovanej sume 6 590 965,21 eur. Zo štatistík vyplýva, že požadovaná podpora z roka na rok stúpa.

Graf 1. Počet žiadostí o podporu (ŽoPP) v jednotlivých krajoch s požadovanou podporou.



Medzi najaktívnejších žiadateľov spomedzi krajov patria žiadatelia prešovského, trenčianskeho a košického kraja. Žiadatelia krajov trenčiansky, prešovský a žilinský boli aj najúspešnejší čo sa týka počtu schválených žiadostí v prepočte na počet prijatých žiadostí v roku 2025.

Tabuľka 8 Úspešnosť jednotlivých krajov v žiadostiach o poskytnutie podpory

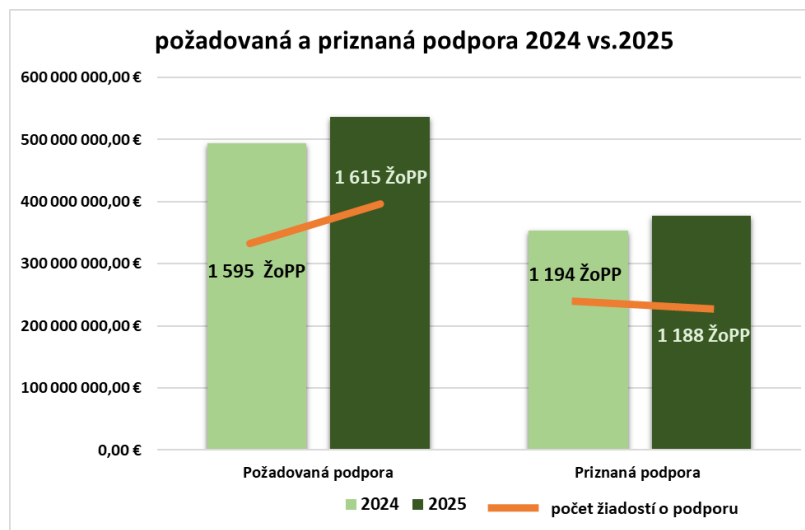
kraj	počet ŽoPP	počet priznaných žiadostí	% úspešnosti v rámci kraja	priznaná podpora	počet b.j.
Banskobystrický	141	89	63,12%	30 927 770,00 €	2 885
Bratislavský	202	151	74,75%	64 004 370,00 €	5 384
Košický	205	148	72,20%	47 146 040,00 €	4 006
Nitriansky	187	118	63,10%	35 562 800,00 €	2 490
Prešovský	220	165	75,00%	54 458 820,00 €	3 175
Trenčiansky	214	174	81,31%	76 572 100,00 €	5 516
Trnavský	188	130	69,15%	28 903 860,00 €	2 274
Žilinský	132	102	77,27%	34 889 480,00 €	2 453

(zelenou farbou sú vyznačené prvé tri najúspešnejšie kraje v rámci hodnotených kritérií).

A.1. VYHODNOTENIE POSKYTOVANIA PODPORY NA ÚVERY V ZMYSLE ZÁKONA O ŠFRB

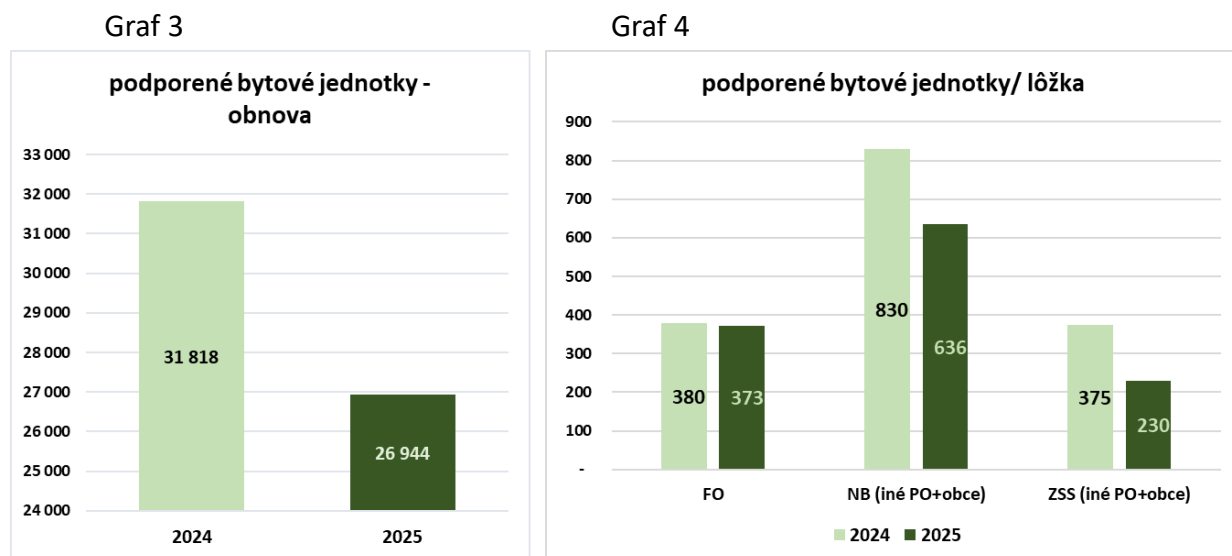
Celková suma podpory formou úveru vo výške 372 465 240,00 eur bola priznaná spolu pre 1 077 žiadostí do 31.12.2025 v rámci platných predpisov pre poskytovanie podpory. V roku 2025 ŠFRB poskytol 5 387 750,00 eur pre 111 žiadostí o zvýšenie poskytnutej podpory. V počte kladne posúdených žiadostí žiadateľov z celkového počtu doručených žiadostí vrátane žiadostí o zvýšenie poskytnutej podpory sme zaznamenali mierny pokles avšak poskytnutá suma bola o 24 082 800,00 eur vyššia ako v roku 2024.

Graf 2. Požadovaná a priznaná podpora vrátane zvýšení poskytnutej podpory žiadostí v rokoch 2024 a 2025.



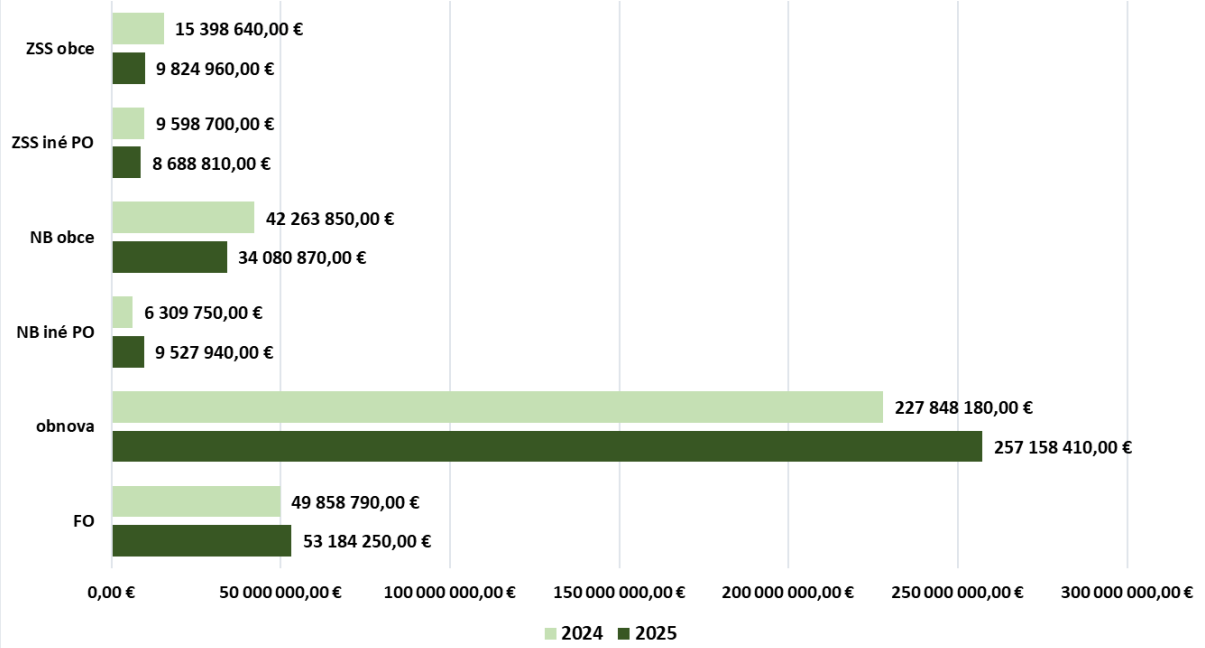
Žiadosti v počte 414 boli vrátené ako nevyhovujúce, stornované žiadateľom, vrátane 7 žiadostí týkajúcich sa zvýšenia poskytnutej podpory. Päť žiadostí predstavovali prípady, kedy nebola podpísaná úverová zmluva zo strany žiadateľa napriek schválenej podpore v sume 512 670,00 eur. 115 žiadostí s požadovanou výškou úveru 31 876 570,00 eur boli vrátené kvôli nedostatku finančných prostriedkov v rozpočte v danom účele. V roku 2025 bolo pomocou ŠFRB podporených spolu 28 183 bytových jednotiek/ lôžok z toho 667 bytových jednotiek/ lôžok výstavbou, 572 bytových jednotiek/ lôžok kúpou a 26 944 bytových jednotiek obnovou bytovej budovy.

Graf 3 a 4: Prehľad o počte podporených bytových jednotiek (b. j.), lôžok v rámci vybraných účelov v porovnaní rokov 2024 a 2025 (Graf 4) a počet b. j. v roku 2024 a 2025 v účele obnova bytovej budovy (Graf 3).



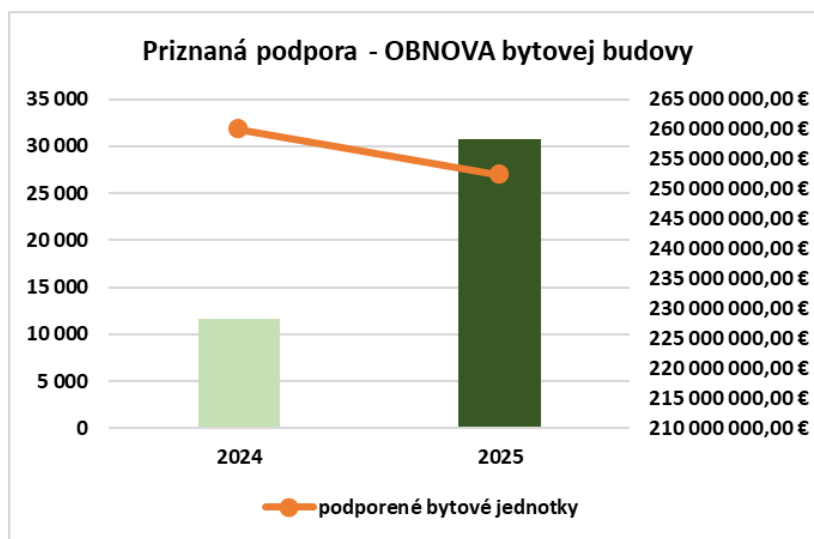
Graf 5: Prehľad o výške priznanej podpory v rámci vybraných účelov podpory v rokoch 2024 a 2025 bez zvýšenia poskytnutej podpory

Priznaná podpora vybraných účelov



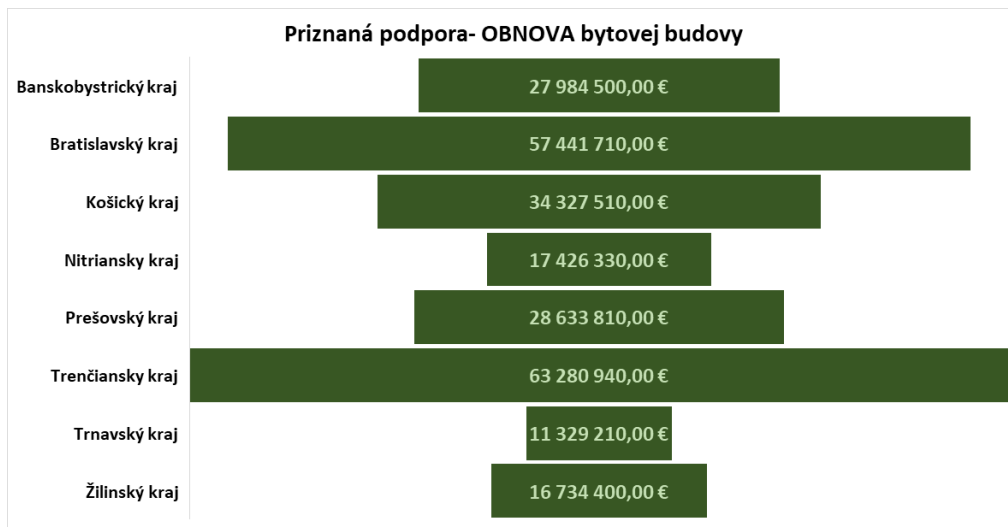
Účel zabezpečujúci obnovu bytovej budovy je už tradične vo vedúcej pozícii v množstve podaných žiadostí nie len pre rok 2025. Prijali sme 802 žiadostí (jedna fyzicky nedoručená žiadosť v sume 230 000,00 eur), teda o 20 žiadostí viac ako v roku 2024. Spolu so žiadosťami o zvýšenie poskytnutej podpory v účele obnova bytovej budovy to predstavuje 850 fyzicky doručených žiadostí za rok 2025. Z uvedeného počtu sme priznali podporu pre 669 žiadostí vrátane zvýšení poskytnutej podpory. V porovnaní s rokom 2024 sa objem poskytnutých finančných prostriedkov pre účel obnova bytovej budovy zvýšil o 29 999 530,00 eur a predstavoval sumu 258 388 100,00 eur vrátane zvýšení poskytnutej podpory.

Graf 6: Prehľad o výške priznanej podpory spolu so žiadosťami o zvýšenie poskytnutej podpory v rámci obnovy bytovej budovy v rokoch 2024 až 2025



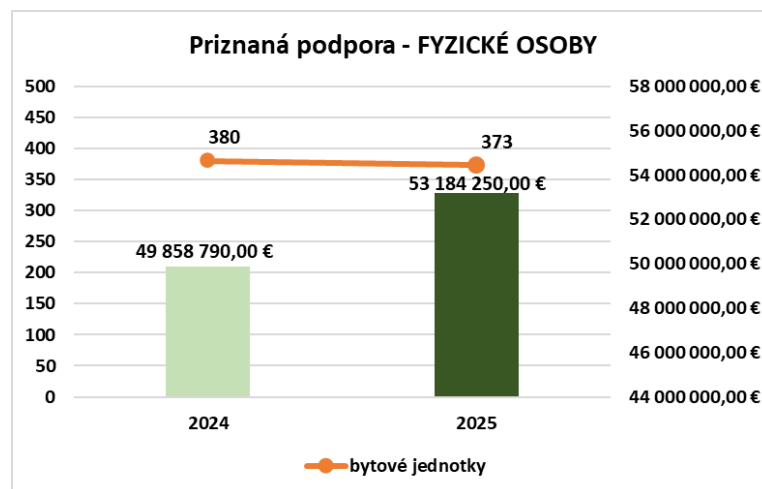
115 žiadateľom v celkovej sume 31 876 570,00 eur bola žiadosť vrátená z dôvodu nedostatku financií v rámci schváleného rozpočtu na rok 2025. Ostatných 62 žiadostí boli vrátené, stornované alebo neboli fyzicky doručené v objeme 21 216 839,6 eur. Najviac žiadostí v počte 152 na obnovu bytovej budovy sme obdržali od obcí, spoločenstiev vlastníkov bytov alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom v Trenčianskom kraji, ktorý bol aj najúspešnejší v počte kladne posúdených (128) žiadostí v pomere k podaným žiadosťami s financovanými 5 367 bytovými jednotkami. Druhým krajom v najvyššom počte prijatých (146) ale aj kladne posúdených (110) je bratislavský kraj s financovanými 5 343 bytovými jednotkami.

Graf 7: Prehľad o výške priznanej podpory v rámci účelu obnova bytovej budovy podľa krajov.



Obstaranie bývania do vlastníctva fyzickej osoby vo forme výstavby alebo kúpy bytu v bytovom, rodinnom alebo polyfunkčnom dome zaznamenalo v roku 2025 rovnako ako 2024 rekordný záujem. V roku 2025 predložili žiadatelia spolu so zvýšením poskytnutej podpory 496 žiadostí s požadovanou sumou úveru 71 703 848,19 eur (z toho 4 žiadosti o zvýšenie poskytnutej podpory v sume 185 860,00 eur).

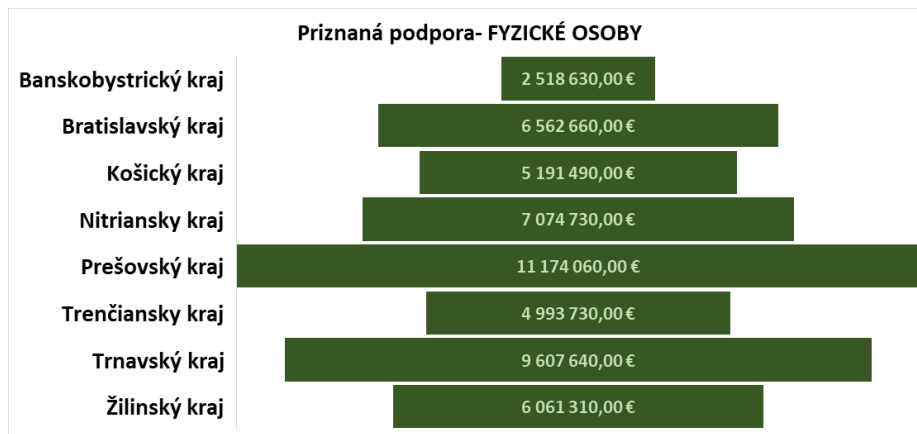
Graf 8: Prehľad o výške priznanej podpory na obstaranie bytu do vlastníctva fyzickej osoby v rokoch 2024 a 2025.



Z uvedeného počtu bolo 373 žiadostí kladne posúdených a podporená bola výstavba a kúpa 373 bytových jednotiek v celkovom objeme 53 184 250,00 eur, čo je o 3 325 460,00 eur viac ako v predchádzajúcom roku 2024. Priznaná podpora neobsahuje 5 žiadosti, v ktorých klienti odstúpili od žiadosti ešte pred podpisom úverovej zmluvy v sume 512 670,00 eur. Účel kúpa bytu využilo 386 fyzických osôb s požadovanou podporou 54 609 530,14 eur, podpora bola schválená v 296 žiadostiach v celkovom objeme 41 232 370,00 eur. Účel výstavba bytu využilo 106 fyzických osôb s požadovanou podporou 16 908 458,05 eur, podpora bola

schválená v 77 žiadostiach v celkovom objeme 11 951 880,00 eur. Medzi najúspešnejšie kraje v počte financovaných žiadostí pre fyzické osoby zaraďujeme prešovský (78 žiadostí), trnavský (64 žiadostí) a nitriansky kraj (50 žiadostí). 114 žiadateľom bola žiadosť vrátená alebo boli stornované v objeme 17 335 646,76 eur.

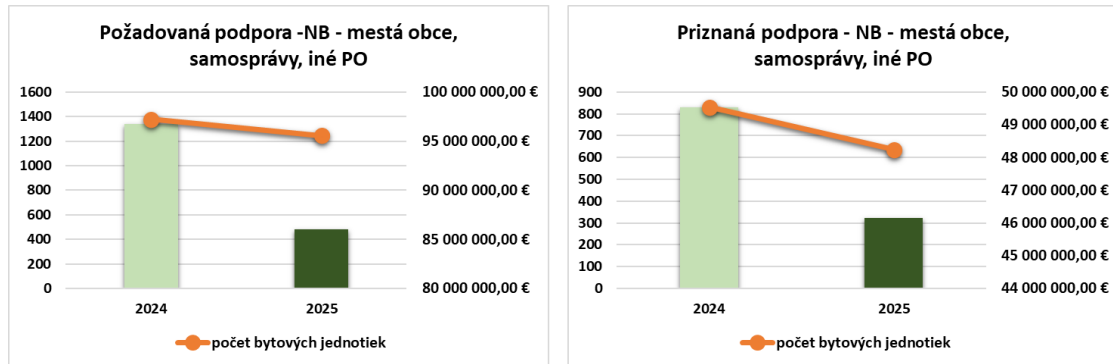
Graf 9: Priznaná podpora pre účel obstaranie bytu do vlastníctva fyzickej osoby (FO) v jednotlivých krajoch



ŠFRB ponúka financovanie obstarania nájomných bytov (NB) formou výstavby alebo kúpy pre žiadateľa obec/samosprávny kraj, iná právnická osoba alebo nezisková organizácia. ŠFRB poskytoval podporu aj na obstaranie technickej vybavenosti k financovaným bytom rovnako ako aj na kúpu súvisiaceho pozemku. Spolu so zvýšením poskytnutej podpory bolo na ŠFRB doručených 217 žiadostí o podporu financovania obstarania nájomných bytov spolu s financovaním súvisiacej technickej vybavenosti a pozemku v sume 86 009 342,85 eur. Podpora spolu so zvýšením poskytnutej podpory bola schválená v 117 žiadostiach (636 b. j.) v celkovej sume 46 139 310,00 eur. Z uvedeného počtu predstavuje zvýšenie poskytnutej podpory 51 schválených žiadostí v sume 2 530 500,00 eur. Podpora pre mestá, obce alebo samosprávne kraje spolu s dotáciou z MD SR predstavovala 23 žiadostí (502 b. j.) na kúpu a výstavbu NB prostriedkami zo ŠFRB v sume 28 980 650,00 eur, rovnako aj 22 žiadostí na obstaranie technickej vybavenosti podporou v sume 2 630 860,00 eur. Podpora bola poskytnutá aj v prípade financovania bez dotácie z MD SR v prípade 1 žiadosti (52 b. j.) na stavebnú úpravu NB pre žiadateľa obec/samosprávny kraj v konečnej sume 2 162 850,00 eur a TV vybavenosť v sume 206 530,00 eur a 2 žiadosti na kúpu pozemku za 99 980,00 eur.

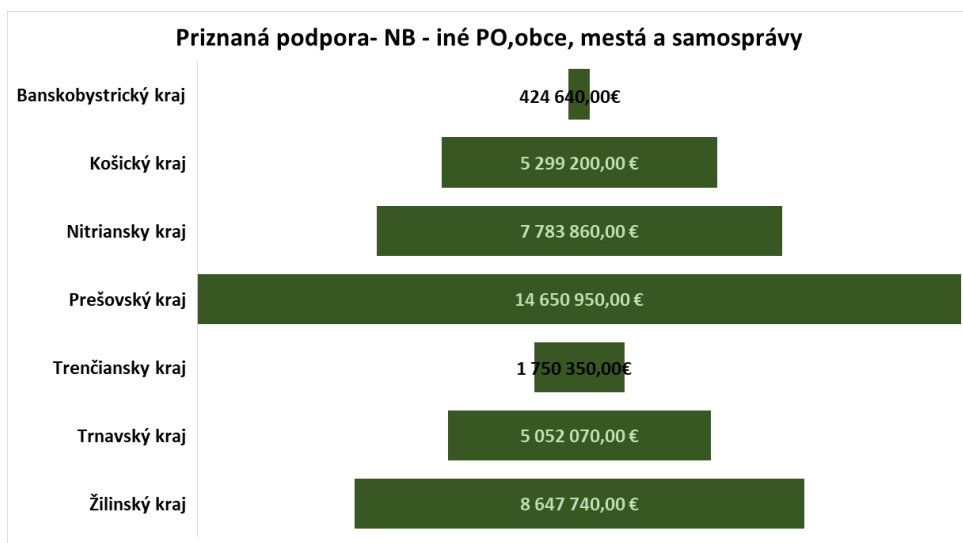
Žiadatelia iná právnická osoba (PO) predložili so zvýšením poskytnutej podpory 53 žiadostí na kúpu alebo výstavbu NB s požiadavkou na obstaranie 188 bytových jednotiek v celkovej sume 21 749 668,85 eur. ŠFRB podporil obstaranie 82 bytových jednotiek v 7 žiadostiach na kúpu resp. výstavbu nájomných bytov pre PO v sume 8 905 670,00 eur, ako aj 5 žiadostí na obstaranie technickej vybavenosti vo výške podpory 332 700,00 eur a 5 žiadostí na kúpu pozemku v sume 289 570,00 eur.

Graf 10: Prehľad o výške priznanej podpory spolu so žiadosťami o zvýšenie poskytnutej podpory rámci obstarania nájomných bytov, TV a pozemku v rokoch 2024 až 2025



Priznaná podpora na obstaranie NB pre všetkých žiadateľov z radu miest, obcí, samospráv a aj PO bola najvyššia v prešovskom kraji rovnako s najvyšším počtom podporených b. j. 225 z hľadiska úspešnosti jednotlivých krajov. Nasleduje žilinský (155 b. j.), nitriansky (75 b. j.) a košický kraj (76 b. j.).

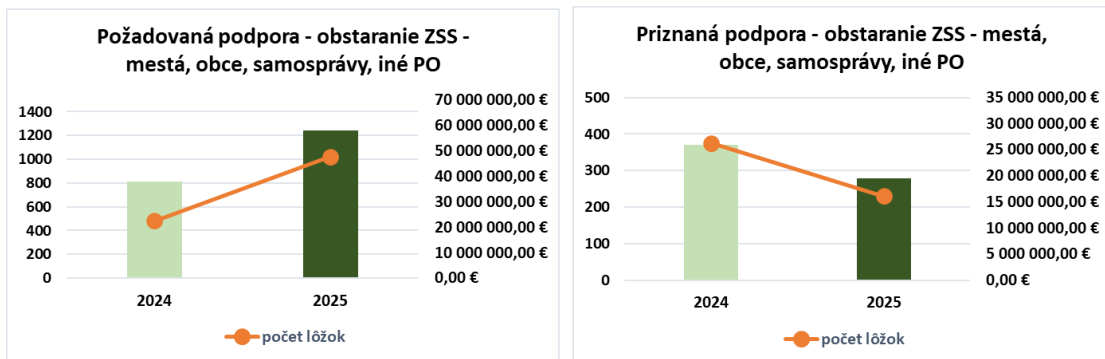
Graf 11: Priznaná podpora pre účel obstaranie nájomných bytov pre všetkých žiadateľov v jednotlivých krajoch.



Podobne ako v predošlých účeloch rok 2025 priniesol vyšší záujem o kúpu alebo výstavbu a obnovu zariadení sociálnych služieb (ZSS) ako v roku 2024. ŠFRB obdržal spolu so zvýšením poskytnutej podpory 47 žiadosťami na financovanie obstaranie ZSS pre všetkých žiadateľov v sume 57 865 409,03 eur a 1021 lôžok.

Z ôsmich predkladaných žiadosťami miest, obcí alebo samospráv v sume 12 931 330,00 eur bolo financovaných 6 žiadosťami (3 žiadosti na výstavbu a 3 žiadosti na TV) v priznanej podpore vo výške 9 824 960,00 eur a 120 lôžok. Financovaných bolo 8 žiadosťami zabezpečujúcich kúpu alebo výstavbu spolu s TV a pozemkom v sume 8 688 810,00 eur pre iné PO s podporou vzniku 110 lôžok.

Graf 12: Prehľad o výške požadovanej a priznanej podpory spolu so žiadosťami o zvýšenie poskytnutej podpory rámci obstarania a obnovy ZSS pre všetkých žiadateľov v rokoch 2024 a 2025.

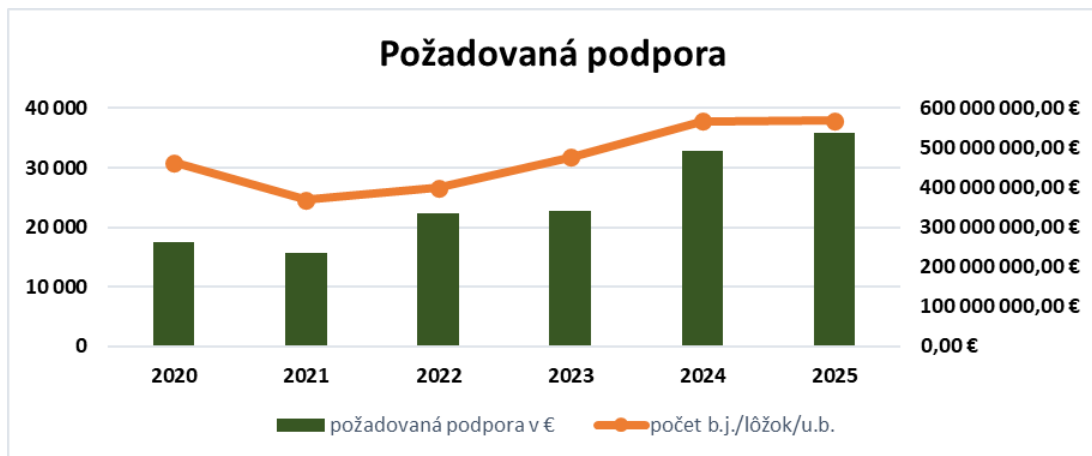


Záujem o financovanie výstavby alebo kúpy ubytovacích domov (UD) v roku 2025 bol tak ako po minulé roky pre žiadateľa iná PO. V počte prijatých žiadostí v účele obstaranie ubytovacieho domu sme zaznamenali približne rovnaký záujem ako v roku 2024 s požadovanou podporou 6 290 630,00 eur a obstaraním 99 ubytovacích buniek. Dve žiadosti pre zvýšenie poskytnutej podpory v sume 1 098 940,00 eur a schválenou podporou 542 310,00 eur. Nakoľko išlo o podnikateľské subjekty nepodarilo sa nám ich finančne podporiť. Medzi hlavné príčiny neposkytnutia podpory pre podnikateľské subjekty či už pri NB, ZSS alebo UD bolo predovšetkým prekročenie hranice minimálnej pomoci, ktorá súvisí s vyššou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky (ECB).

Od roku 2022 sa v praxi stretávame so záujmom tzv. dofinancovanie stavebných projektov formou zvýšenia už poskytnutej podpory, žiadosť je možné podať od nadobudnutia účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory do ukončenia čerpania poskytnutej podpory. ŠFRB umožnil toto dôležité dofinancovania stavieb hlavne kvôli zvýšenej DPH, zvýšeným cenám materiálov, celkových nákladov, ako prispôsobeniu sa dôsledkom ekonomickej nestability, konsolidácie, ale aj inflácie. ŠFRB zvýšil podporu v 111 žiadostiach, výška priznaného zvýšenia je 5 387 750,00 eur. Zvýšenie predstavuje efektívny nástroj, ktorý taktiež prispieva k zveľaďovaniu bytového fondu na Slovensku.

Každý rok prináša mnohé nové výzvy, ktorým treba čeliť. Inak tomu nebolo ani v roku 2025. Nakoľko sme na odbore posudzovania a schvaľovania úverov spracovali 1614 žiadostí o poskytnutie podpory alebo zvýšenia už poskytnutej podpory. Zvýšil sa celkový počet prijatých žiadostí, vrátane zvýšenia poskytnutej úspory, o 22 žiadostí v sume 40 390 526,2 eur v porovnaní s rokom 2024. Poskytli sme podporu skoro o 25 mil. vyššiu ako v roku 2024. Fenoménom je, že z roka na rok záujem o financovanie rôznych projektov prostredníctvom ŠFRB narastá, ich financovanie sa stáva výzvou a zároveň motiváciou pre efektívne vynaloženie úsilia a finančných prostriedkov z našej strany. V mnohých účeloch pozorujeme zvyšujúce sa náklady na financovanie pre menej žiadostí a zároveň aj vzniku nižšieho počtu bytových jednotiek resp. lôžok. Sme radi, že aj napriek neľahkému obdobiu sme podporili množstvo kvalitných projektov a zaznamenali nárast celkového dopytu.

Graf 13: Požadovaná podpora a počet b.j., lôžok a u.b. v porovnaní od 2020 až 2025



Stav posudzovania žiadostí

Tabuľka 9

Účel podpory	Počet ŽoPP	Požadovaná podpora (€)	S, FN, V, NF	N	Priznaná podpora		
			Počet	Počet	Počet	v €	b.j./lôžka/u.b.
Obstaranie bytu do vlastníctva (FO)	492	71 517 988,19 €	114	5	373	53 184 250,00 €	373
Obstaranie NB (PO)	22	20 305 780,00 €	15	0	7	8 905 670,00 €	82
Obstaranie TV k NB (PO)	13	582 990,00 €	8	0	5	332 700,00 €	-
Kúpa pozemku k NB (PO)	15	793 096,60 €	10	0	5	289 570,00 €	-
Obstaranie NB (Obec)	53	56 043 440,00 €	29	0	24	31 143 500,00 €	554
Obstaranie TV k NB (Obec)	51	5 057 246,82 €	28	0	23	2 837 390,00 €	-
Kúpa pozemku k NB (Obec)	4	434 400,00 €	2	0	2	99 980,00 €	-
Obnova bytovej budovy	802	312 055 067,50 €	178	0	624	257 158 410,00 €	26 944
Obstaranie ZSS (PO)	9	37 815 664,00 €	6	0	3	7 704 550,00 €	110
Obstaranie TV k ZSS (PO)	9	2 456 210,00 €	6	0	3	337 960,00 €	-
Kúpa pozemku k ZSS (PO)	7	2 610 860,00 €	5	0	2	646 300,00 €	-
Obstaranie ZSS (Obec)	4	12 440 810,00 €	1	0	3	9 501 580,00 €	120
Obstaranie TV k ZSS (Obec)	4	490 520,00 €	1	0	3	323 380,00 €	-
Kúpa pozemku k ZSS (Obec)	0	- €	0	0	0	- €	-
Obnova ZSS	2	1 023 210,00 €	2	0	0	- €	0
Obstaranie UD (PO)	1	5 786 750,00 €	1	0	0	- €	0
Obstaranie TV k UD (PO)	1	503 880,00 €	1	0	0	- €	-
Kúpa pozemku k UD (PO)	0	- €	0	0	0	- €	-
Obstaranie UD (Obec)	0	- €	0	0	0	- €	0
Obstaranie TV k UD (Obec)	0	- €	0	0	0	- €	-
Spolu	1 489	529 917 913,11 €	407	5	1 077	372 465 240,00 €	28 183

Účel zvyšovanej podpory	Počet prijatých žiadostí*	Požadované zvýšenie podpory (€)	S, FN, V, NF	N	Priznané zvýšenie podpory	
			Počet	Počet	Počet	v €
Obstaranie bytu do vlastníctva (FO) - zvýšenie poskytnutej podpory	4	185 860,00 €	1	0	3	150 860,00 €
Obstaranie NB (PO) - zvýšenie poskytnutej podpory	3	67 802,25 €	0	0	0	- €
Obstaranie TV k NB (PO) - zvýšenie poskytnutej podpory	0	- €	0	0	0	- €
Obstaranie NB (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	38	2 664 197,18 €	3	0	33	2 470 110,00 €
Obstaranie TV k NB (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	18	60 390,00 €	0	0	18	60 390,00 €
Obnova bytovej budovy - zvýšenie poskytnutej podpory	49	1 485 640,75 €	1	0	45	1 229 690,00 €
Obstaranie UD (PO) - zvýšenie poskytnutej podpory	2	1 098 940,00 €	0	0	2	542 310,00 €
Obstaranie ZSS (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	5	842 290,00 €	1	0	4	758 270,00 €
Obstaranie TV k ZSS (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	5	12 540,00 €	1	0	4	10 260,00 €
Obstaranie pozemku k ZSS (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	1	4 120,00 €	0	0	1	4 120,00 €
Obnova ZSS (Obec) - zvýšenie poskytnutej podpory	1	169 185,03 €	0	0	1	161 240,00 €
Spolu	126	6 590 965,21 €	0	0	111	5 387 250,00 €

B. SPRÁVA ÚVEROV**B.1. Uzatváranie úverových zmlúv**

V roku 2025 z celkového počtu 1 077 priznaných úverov v objeme 372 465 240,00 eur bolo na podpis klientom odoslaných 818 úverových zmlúv v celkovom objeme 235 432 510,00 eur, z toho bolo obojstranne podpísaných 750 úverových zmlúv v celkovom objeme 207 749 030,00 eur. V celkovom počte 1 077 priznaných úverov nie je zahrnutých 5 priznaných úverov v celkovom objeme 512 670,00 eur pri ktorých sa žiadateľ rozhodol odstúpiť od žiadosti pred podpisom úverovej zmluvy.

Celkový počet odoslaných úverových zmlúv v roku 2025 predstavuje 1 014 (v tomto počte sú zahrnuté aj 4 úverové zmluvy odoslané klientom, pri ktorých sa klienti rozhodli odstúpiť od žiadosti pred podpisom zmluvy) v celkovom objeme 313 251 270,00 eur, pričom zahŕňa aj úverové zmluvy odoslané k úverom priznaným v roku 2024 v počte 196 zmlúv v objeme 77 818 760,00 eur. Celkový počet uzatvorených zmlúv v roku 2025 predstavuje 1 026 zmlúv v celkovom objeme 312 798 530,00 eur, pričom zahŕňa aj úverové zmluvy, ktoré boli uzatvorené v roku 2025 k úverom priznaným v roku 2024 a to 276 zmlúv v objeme 105 049 500,00 eur. Jeden klient sa rozhodol odstúpiť od žiadosti ešte pred odoslaním úverovej zmluvy.

Členenie priznaných úverov za rok 2025 podľa typu dlžníka a spôsobu zabezpečenia

Tabuľka 10

Úvery priznané v roku 2025	Priznané úvery		Zabezpečenie úverov priznaných v roku 2025			
	Počet	Objem v eur	Nehnutelnosť	Banková záruka	FPÚO	Spolu
Fyzické osoby	373	53 184 250,00	373	x	x	373
Právnické osoby registrované	25	18 216 750,00	25	0	0	25
Právnické osoby - obce	60	47 129 390,00	52	8	0	60
Právnické osoby (SVB, správcovia)	619	253 934 850,00	0	0	619	619
SPOLU:	1 077	372 465 240,00	450	8	619	1 077

Prehľad úverových zmlúv odoslaných v roku 2025 podľa typu dlžníka

Tabuľka 11 a)

Typ dlžníka	Všetky úverové zmluvy odoslané v roku 2025		Z toho: úverové zmluvy odoslané k úverom priznaným v roku 2025	
	Počet	Objem v eur	Počet	Objem v eur
Fyzické osoby	372	52 759 070,00	361	51 254 000,00
Právnické osoby registrované	7	4 125 770,00	5	3 384 520,00
Právnické osoby - obce	66	47 204 700,00	51	33 271 780,00
Právnické osoby (SVB, správcovia)	569	209 161 730,00	401	147 522 210,00
SPOLU:	1 014	313 251 270,00	818	235 432 510,00

Prehľad úverových zmlúv uzatvorených v roku 2025 podľa typu dlžníka

Tabuľka 11 b)

Typ dlžníka	Všetky uzatvorené úverové zmluvy v roku 2025		Z toho: úverové zmluvy uzatvorené k úverom priznaným v roku 2025	
	Počet	Objem v eur	Počet	Objem v eur
Fyzické osoby	376	53 387 490,00	356	50 657 150,00
Právnické osoby registrované	17	4 869 150,00	11	4 394 470,00
Právnické osoby - obce	70	49 458 610,00	51	33 271 780,00
Právnické osoby (SVB, správcovia)	563	205 083 280,00	332	119 425 630,00
SPOLU:	1 026	312 798 530,00	750	207 749 030,00

V roku 2024 bolo pre klientov ŠFRB, ktorí splnili všetky zmluvné podmienky, otvorených v SZRB **1 050** čerpacích a splátkových účtov v celkovom objeme **327 348 260,00 eur**. Z uvedeného počtu účtov bolo otvorených:

- 485 účtov v objeme 124 612 940,00 eur k úverom priznaným v roku 2025;
- 559 účtov v objeme 200 772 820,00 eur k úverom priznaným v roku 2024, pričom podmienky na otvorenie účtu mali splnené v roku 2025;
- 4 účty v objeme 1 440 770,00 eur k úverom priznaným v roku 2023, pričom podmienky na otvorenie účtu mali splnené v roku 2025;
- 2 účty v objeme 521 730,00 eur k úverom priznaným v roku 2022, pričom podmienky na otvorenie účtov mali splnené v roku 2025.

Otvorené účty v roku 2025 zahŕňajú otvorenie čerpacích účtov financovaných zo zdrojov EÚ v počte 168 účtov vo výške **107 218 030,00 eur**. V uvedenom počte zmlúv nie je zahrnutá podpora poskytnutá v roku 2024 vo výške 358 930,00 EUR zo zdrojov ŠFRB, ktorá bola dodatočne prefinancovaná v roku 2025 zo zdrojov EU.

Členenie otvorených čerpacích účtov v roku 2025 pre klientov ŠFRB podľa typu dlžníka

Tabuľka 12

Typ dlžníka	Účty, otvorené v roku 2025 k úverom priznaným v roku 2022, 2023, 2024 a 2025	
	Počet	Objem v EUR
Fyzické osoby	371	52 027 500,00
Právnické osoby registrované	9	15 167 200,00
Právnické osoby - obce	87	52 896 540,00
Právnické osoby registrované (SVB, správcovia)	583	207 257 020,00
<i>SPOLU:</i>	<i>1 050</i>	<i>327 348 260,00</i>
<i>z toho - zdroje EÚ</i>	<i>168</i>	<i>107 218 030,00</i>

B.2. Uzatváranie dodatkov k úverovým zmluvám (zvýšeniu úveru)

V roku 2025 z celkového počtu 111 priznaných zvýšení úverov v celkovom objeme 5 387 750,00 eur bolo na podpis klientom odoslaných 105 dodatkov k úverovým zmluvám v celkovom objeme 4 740 410,00 eur, z toho bolo v roku 2025 obojstranne podpísaných 104 dodatkov k úverovým zmluvám v celkovom objeme 4 721 990,00 eur. V celkovom počte 111 priznaných zvýšení úveru je zahrnuté aj 1 priznané zvýšenie úveru v objeme 19 460,00 eur, ktoré nemalo odoslaný dodatok k úverovej zmluve z dôvodu zmeny rozhodnutia.

Celkový počet odoslaných dodatkov k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru v roku 2025 predstavuje 105 dodatkov v celkovom objeme 4 740 410,00 eur, pričom zahŕňa iba dodatky odoslané k zvýšeniam úverov priznaným v roku 2024.

Z celkového počtu priznaných zvýšení úveru v roku 2025 bolo:

- 82 zvýšení úverov priznaných v objeme 3 016 180,00 eur k úverom priznaným v roku 2024
- 15 zvýšení úverov priznaných v objeme 1 026 870,00 eur k úverom priznaným v roku 2023
- 9 zvýšení úverov priznaných v objeme 1 062 520,00 eur k úverom priznaným v roku 2022
- 5 zvýšení úverov priznaných v objeme 282 180,00 eur k úverom priznaným v roku 2021

Členenie priznaných zvýšení úverov za rok 2025 podľa typu dlžníka a spôsobu zabezpečenia

Tabuľka 13

Zvýšenia úverov priznané v roku 2025	Priznané zvýšenia úverov		Zabezpečenie zvýšených častí úverov priznaných v roku 2025			
	počet	objem v eur	Nehnuteľnosť	Banková záruka	FPÚO	spolu
Fyzické osoby	3	151 360,00	3	x	x	3
Právnické osoby registrované	2	542 310,00	2	0	0	2
Právnické osoby - obce	64	3 723 440,00	46	18	0	64
Právnické osoby (SVB, správcovia)	42	970 640,00	0	0	42	42
SPOLU:	111	5 387 750,00	51	18	42	111

Prehľad dodatkov k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru odoslaným v roku 2025

Tabuľka 14 a)

Typ dlžníka	Všetky dodatky k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru odoslané klientovi na podpis v r. 2025		Z toho: Dodatky k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru priznanému v roku 2025 obojstranne podpísané v roku 2025	
	Počet	Objem v eur	Počet	Objem v eur
Fyzické osoby	3	151 360,00	3	151 360,00
Právnické osoby registrované	2	542 310,00	2	542 310,00
Právnické osoby - obce	59	3 133 600,00	59	3 133 600,00

Právnické osoby (SVB, správcovia)	40	894 720,00	40	894 720,00
SPOLU:	104	4 721 990,00	104	4 721 990,00

Prehľad dodatkov k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru uzatvoreným v roku 2025

Tabuľka 14 b)

Typ dlžníka	Všetky Dodatky k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru obojstranne podpísané v roku 2025		Z toho: Dodatky k úverovým zmluvám k zvýšeniu úveru priznanému v roku 2025 obojstranne podpísané v roku 2025	
	Počet	Objem v eur	Počet	Objem v eur
Fyzické osoby	3	151 360,00	3	151 360,00
Právnické osoby registrované	2	542 310,00	2	542 310,00
Právnické osoby - obce	59	3 133 600,00	59	3 133 600,00
Právnické osoby (SVB, správcovia)	40	894 720,00	40	894 720,00
SPOLU:	104	4 721 990,00	104	4 721 990,00

V roku 2025 boli pre klientov ŠFRB, ktorí splnili všetky zmluvné podmienky pre zvýšenie úveru, prevedené finančné prostriedky na čerpacie účty do SZRB v rozsahu **89 zvýšení úverov** v celkovom objeme **3 358 880,00 eur**. V predmetnom počte zvýšení úveru je započítané aj jedno zvýšenie úveru zrealizované bez potreby vypracovania dodatku k úverovej zmluve, nakoľko zvýšenie úveru nepresiahlo pôvodnú výšku priznaného úveru (po predchádzajúcom znížení maximálneho možného čerpania úveru). Z uvedeného počtu účtov bolo prevedených na čerpacie účty:

- 87 zvýšení úveru v objeme 3 143 380 eur k zvýšeniam priznaným v roku 2025 a
- 2 zvýšenia úveru v objeme 215 500,00 eur k zvýšeniam priznaným v roku 2023.

Z celkového počtu 89 zvýšení úveru prevedených na čerpacie účty bolo:

- 64 zvýšení úveru k úverom priznanému v roku 2024 v objeme 2 156 220,00 eur,
- 13 zvýšení úveru k úverom priznaným v roku 2023 v objeme 491 710,00 eur,
- 8 zvýšení úveru k úverom priznaným v roku 2022 v objeme 448 230,00 eur a
- 4 zvýšenia úveru k úverom priznaným v roku 2021 v objeme 262 720,00 eur.

Zvýšenia úverov v roku 2025 zahŕňajú prevod financovaných prostriedkov na čerpacie účty zo zdrojov EÚ v počte 20 zvýšení úveru vo výške 524 450,00 eur.

Členenie zvýšených častí úverov prevedených v roku 2025 na čerpacie účty podľa typu dlžníka

Tabuľka 15

Typ dlžníka	Zvýšenia úverov prevedené na čerpacie účty v roku 2025 k zvýšeniam priznaným v roku 2023 a 2025, k úverom priznaným v roku 2021, 2022, 2023 a 2024	
	Počet	Objem v eur
Fyzické osoby	2	95 860,00
Právnické osoby registrované	0	0,00
Právnické osoby - obce	55	2 491 290,00
Právnické osoby registrované (SVB, správcovia)	32	771 730,00
SPOLU:	89	3 358 880,00
<i>z toho - zdroje EÚ</i>	<i>20</i>	<i>524 450,00</i>

B.3. Zabezpečenie úverov vrátane zvýšenia úverov a uzatvorenie záložných zmlúv

S uzatváraním zmlúv o úvere a dodatkov k nim súvisí zabezpečenie poskytnutých úverov vrátane ich zvýšenia. V súlade s platnými ustanoveniami zákona o ŠFRB je definované, že poskytnutú podporu vo forme úveru je možné zabezpečiť nehnuteľnosťou, fondom prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a bankovou zárukou.

Štruktúra zabezpečenia úverov, ktoré mali v roku 2025 otvorené účty alebo prevedené zvýšené časti úverov na čerpacie účty, podľa typu Dlžníka

Tabuľka 16 a)

Štruktúra zabezpečení úverov v roku 2025, ktoré mali otvorené čerpacie účty alebo zvýšené úvery. (novootvorené účty, zvýšenia úverov prevedené na čerpacie účty)				
Typ dlžníka	nehnuteľnosť	banková záruka	FPÚO	SPOLU
Fyzické osoby	373	0	0	373
Právnické osoby registrovaná	9	0	0	9
Právnické osoby obce	112	29	1	142
Právnické osoby registrovaná (SVB, správcovia)	0	0	615	615
SPOLU:	494	29	616	1 139

Podmienkou otvorenia čerpacieho a splátkového účtu okrem zabezpečenia úveru je aj vinkulácia poistného plnenia. S ňou súvisí kontrola poistných zmlúv a zriadenia vinkulácie poistného plnenia z poistnej udalosti, k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zabezpečenia úveru, ako aj k nehnuteľnostiam na obnovu ktorých je úver poskytnutý v prípade, ak je úver zabezpečený pohľadávkami FPÚO. Po otvorení čerpacieho účtu je klient v prípade zabezpečenia pohľadávkami FPÚO povinný pred čerpaním úveru/alebo pred splatnosťou prvej splátky zaslať na splátkový účet tri splátky, ktoré ŠFRB zavinkuluje bezodkladne po ich pripísaní na splátkové účty.

Prehľad poistných zmlúv, vinkulácií poistného plnenia a vinkulácií 3 splátok pred otvorením účtu/prevodom zvýšenej časti úveru spracovaných v roku 2025:

Tabuľka 16 b)

Poistné zmluvy k poisteniu úverovanej nehnuteľnosti, vinkulácia poistenia a vinkulácia troch splátok úveru v roku 2025	
Počet poistných zmlúv a vinkulácii poisteného plnenia v prospech ŠFRB k novootvoreným účtom	1 034
Počet poistných zmlúv, zmien vinkulácie a nových vinkulácii poisteného plnenia v prospech ŠFRB k zvýšeniu úveru (pred prevodom zvýšenej časti úveru na čerpací účet)	76
Počet vinkulácií na splátkových účtoch vo výške 3 anuitných splátok	616

B.4. Čerpanie úverov

V roku 2025 bolo skontrolovaných celkovo 10 509 faktúr predložených klientom. Z toho bolo 5 301 faktúr uhradených z úveru ŠFRB a 5 208 bolo uhradených z vlastných zdrojov klienta vrátane faktúr preukazujúcich použitie vlastných zdrojov pred čerpaním zvýšenej časti úveru a faktúr preukazujúcich použitie vlastných zdrojov z dôvodu zvýšenia obstarávacieho nákladu z titulu zvýšenia sadzby dane z pridanej hodnoty.

Čerpanie úverov v roku 2025 podľa roku priznania úveru

Tabuľka 17

Priznané úvery	Rok priznania úveru čerpaného v roku 2025				celkom
	2020, 2021, 2022	2023	2024	2025	
Zrealizované čerpanie (počet)	216	695	3 609	781	5 301
objem (v EUR)	13 906 691,40	28 160 126,97	207 830 111,09	56 161 241,55	306 058 171,01

Z úverov spravovaných ŠFRB je 2 515 úverov v celkovom objeme 743 290 136,69 eur v aktívnom procese čerpania alebo v procese spracovania zmluvnej dokumentácie vrátane procesu zabezpečenia úverov pred otvorením účtu prípadne procesu zabezpečenia zvýšenej časti úveru. V tomto objeme je započítaných:

- 837 úverov v objeme 136 659 516,69 eur; ide o nedočerpané úvery, ktoré mali k 31.12.2024 otvorený čerpací účet;
- 601 úverov v objeme 228 777 630,00 eur; ide o úvery priznané do 31.12.2024, ktoré nemali k 31.12.2024 otvorený čerpací účet ani prevedené zvýšenie úveru na čerpací účet;
- 1 077 úverov v objeme 377 852 990,00 eur; ide o úvery a zvýšenia úverov, ktoré boli priznané v roku 2025 (dodatky k zvýšeným úverom nie sú v počte úverov započítané).

V roku 2025 bolo ukončených 12 úverov v celkovom objeme 3 131 340,00 eur. ŠFRB uzatvoril 7 dohôd o ukončení zmluvy o úvere v objeme 2 618 670,00 eur, 5 úverov (žiadostí o podporu) v objeme 512 670,00 eur bolo ukončených zo strany ŠFRB, nakoľko v ich prípade nedošlo ani k podpisu zmluvy o úvere.

B.5. Správa priznaných úverov a splátkových účtov

K 31.12.2025 bola zabezpečovaná správa 32 744 úverov, z toho pre fyzické osoby 21 469 úverov, právnické osoby (obce a mestá) 2 851 úverov a právnické osoby (SVB, správčovské spoločnosti, iné právnické osoby) 8 424 úverov.

Predkladanie kolaudačných rozhodnutí/protokolov o ukončení stavby/revízne správy

Lehota na ukončenie stavby, na ktorú bola poskytnutá podpora vo forme úveru, je stanovená na 24 mesiacov od otvorenia čerpacieho účtu. Počet predložených kolaudačných rozhodnutí a zaslaných žiadostí klientov v roku 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka 18

Právoplatné kolaudačné rozhodnutie, protokol o ukončení stavby, revízna správa a počet žiadostí o posun termínu dokončenia stavby v roku 2025	
celkový počet doručených právoplatných kolaudačných rozhodnutí, protokolov o ukončení stavby, revíznych správ	1 371
Výzvy na povinnosť doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia, protokolu o ukončení stavby, revíznej správy	243
počet žiadostí o posun termínu dokončenia stavby	163
Počet oznámení o začatí správneho konania	4

ŠFRB v roku 2025 prijal 521 žiadostí o predčasné splatenie úveru, z ktorých bolo reálne zúčtovaných 460 žiadostí v celkovej sume 3 047 184,55 eur, z toho istina vo výške 3 040 585,76 eur, zmluvné úroky vo výške 6 504,26 eur a úroky z omeškania vo výške 94,53 eur.

Zmeny zmluvných podmienok

Na základe žiadostí klientov boli riešené rôzne zmeny zmluvných podmienok, ako aj rôzne zmeny týkajúce sa zabezpečenia úveru (zmena dlžníka, úmrtie dlžníka, zmena správcu/spoločenstva vlastníkov bytov bytového domu, zmena zhotoviteľa stavby, zmena rozpočtu stavby, zmena vlastníckych práv, dohody o poradí záložného práva v prospech ŠFRB, týkajúcich sa zabezpečenia úveru a iné). Na základe získaných informácií z Centrálného registra obyvateľstva si takisto ŠFRB prihlásil 89 pohľadávok do dedičského konania. Počet vybavených žiadostí klientov v roku 2025 o zmenu zmluvných podmienok je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka 19

Dodatky k zmluvám, odsúhlasené zmeny zmluvných podmienok a ukončenie úverových vzťahov v roku 2025			
počet vypracovaných súhlasov so zriadením záložného práva na 2. mieste	510	odpis na dieťa	42
počet prevodov vlastníckych práv	23	zmena správcu/správy bytového domu	65
počet výmazov záložného práva	872	nedočerpanie úveru	118
počet konsolidácii dát záložného práva	1 932	zmena zhotoviteľa stavby	35
počet vypracovaných informácií o zostatku úveru na základe žiadosti klienta	186	zmena stavebného dozoru	31
mimoriadna splátka úveru	34	zmena rozpočtových položiek, projektovej dokumentácie	164
zmena výšky mesačnej splátky úveru	17	zmena adresy trvalého pobytu, zmena štatutára	726
odklad splátok úveru	16	dedičské konanie	89
zmena v osobe dlžníka	66	ukončenie úverového vzťahu riadnym splatením úveru	370

V súlade s platnými ustanoveniami zákona o ŠFRB je možné poskytnutý úver zabezpečiť nehnuteľnosťou, fondom prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a bankovou zárukou. Štruktúra zmeny zabezpečenia úverov klientov v roku 2025.

Tabuľka 20

Zmena zabezpečenia úverov v roku 2025			
Typ dlžníka	nehnutelnosť	FPÚO	SPOLU
Fyzické osoby	11		11
Právnické osoby obce	0		0
Právnické osoby registrované (SVB, správcovia)		124	124
SPOLU	11	124	135

K nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zabezpečenia úveru, ako aj k nehnuteľnostiam na obnovu ktorých je úver poskytnutý v prípade, ak je úver zabezpečený pohľadávkami FPÚO je dlžník povinný uzatvoriť poistnú zmluvu a zriadiť vinkuláciu poistného plnenia. V prípade nezaplatenia poistného, resp. ukončenia poistnej zmluvy sú klientom zasielané výzvy na zaslanie potvrdenia o zaplatení, resp. na uzatvorenie novej poistnej zmluvy spolu s vinkuláciou poistného plnenia.

Po ukončení obnovy bytového domu je dlžník povinný uzatvoriť novú poistnú zmluvu, alebo dodatok k existujúcej poistnej zmluve, resp. predložiť potvrdenie poisťovateľa o tom, že zrealizovaná stavba nevyžaduje uzavretie novej poistnej zmluvy, prípadne dodatku k existujúcej poistnej zmluve, ani zmenu existujúcej vinkulácie poistného plnenia. Štruktúra zaslaných výziev k poisteniu úverovanej nehnuteľnosti za rok 2025.

Tabuľka 21

Výzvy k poisteniu úverovanej nehnuteľnosti v roku 2025	
Výzva na predloženie potvrdenia o zaplatení poistného	341
Výzva na predloženie novej poistnej zmluvy a vinkulácie poistného plnenia	437
Výzva na predloženie dokladov k poisteniu v súvislosti s ukončením obnovy bytového domu	492

V roku 2025 bolo predložených 664 nových poistných zmlúv a vinkulácií poistného plnenia v súvislosti so zmenou poisťovne alebo prepoistením nehnuteľnosti z dôvodu navýšenia poistnej sumy.

C. Uplatňovanie a vymáhanie pohľadávok, sprístupňovanie informácií

V roku 2025 ŠFRB pokračoval v aktivitách zameraných na zvyšovanie efektivity správy

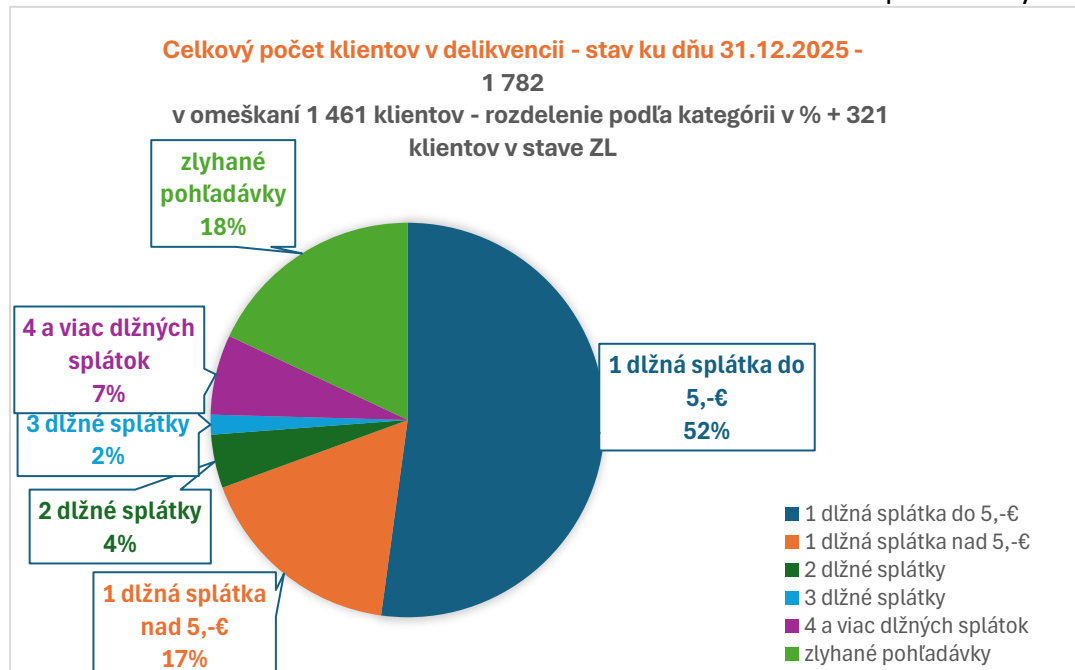
a vymáhania pohľadávok štátu v správe ŠFRB (ďalej "pohľadávky"). Pri vymáhaní pohľadávok ŠFRB dôsledne využíval všetky dostupné právne prostriedky.

Súčasťou procesu správy pohľadávok je systematická a dlhodobá kontrola plnenia zmluvných záväzkov zo strany klientov. ŠFRB prioritne monitoruje platobnú disciplínu hlavne včasnosť splácania poskytnutých úverov a dodržiavanie podmienok vinkulácie finančných prostriedkov v prospech ŠFRB, počas celej doby splatnosti úveru. Finančné operácie súvisiace s použitím prostriedkov ŠFRB sú vykonávané prostredníctvom Slovenskej záručnej a rozvojovej banky a. s., tak ako to ustanovuje zákon o ŠFRB.

V prípade omeškania klientov s úhradou jednotlivých splátok úveru ŠFRB zasiela výzvy na úhradu omeškaných splátok úveru. Okrem písomných výziev na úhradu omeškaných splátok úveru, ŠFRB pravidelne kontaktuje klientov, ktorí sú v omeškaní s úhradou jednotlivých splátok úveru aj telefonickou formou. Snahou ŠFRB je, aby pohľadávka bola uhradená bez súdneho vymáhania, prípadne potreby vykonania dobrovoľnej dražby.

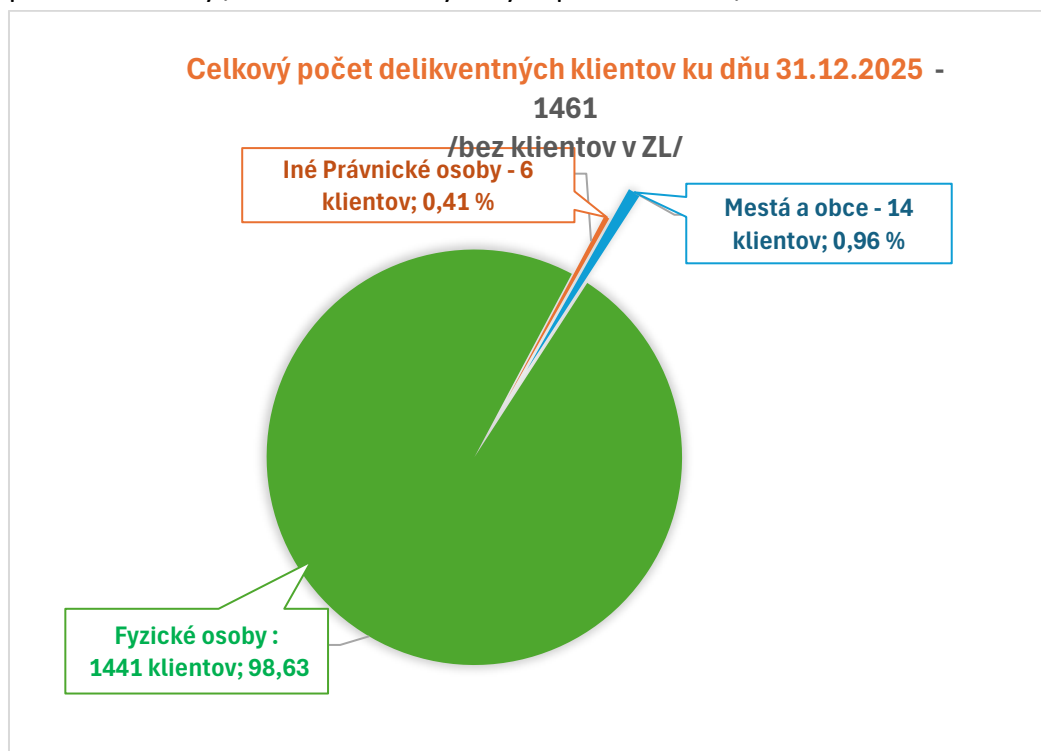
V súlade s podmienkami, ktoré sú uvedené v úverových zmluvách je v súčasnom období za neplatiča považovaný klient, ktorý je v omeškaní minimálne s dvomi splátkami úveru. Za účelom zníženia miery delikvencie zaslal ŠFRB v priebehu roka 2025 celkovo 1 393 výziev na úhradu dlžných splátok. Úspešnosť zaslania výziev na úhradu omeškaných splátok bola 45%-ná, v 638 prípadoch došlo k úplnému vyrovnaniu dlžnej sumy zo strany klientov. ŠFRB v priebehu roka 2025 zaslal klientom 11 predžalobných výziev z dôvodu nehradenia splátok úveru v stanovenom termíne, z toho v 4 prípadoch bola dlžná suma zaplatená.

Graf 14: Prehľad klientov v delikvencii ku dňu 31.12.2025 s rozd. na počet dlžných splátok



Zvýšenie efektivity vymáhania v roku 2025 sa v porovnaní s rokom 2024 prejavilo v poklese počtu delikventných klientov – fyzických osôb a v prípade klientov – miest a obcí, iných právnických osôb, sa delikvencia dlhodobo drží na nízkej úrovni.

Graf 15: Prehľad delikventných klientov rozdelených na fyzické osoby, mestá a obce a Iné právnické osoby /bez klientov v zlyhaných pohľadávkach/



Z toho zároveň vyplynul aj nižší počet podaných žalôb o zaplatenie dlžných nárokov. V uplynulom roku ŠFRB podal na príslušné súdy 3 nové žaloby o zaplatenie pohľadávok vyplývajúcich zo zmlúv o úvere. ŠFRB pri podávaní žalobných návrhov využíva primárne štruktúrované formuláre na portáli slovensko.sk, čo urýchľuje rozhodovací proces súdov a skracaje dobu od podania žaloby do vydania rozhodnutia. Zároveň ŠFRB pokračoval v prebiehajúcich súdnych konaniach. Z celkového počtu vedených súdnych sporov bolo v roku 2025 právoplatne skončených 14 súdnych konaní, z toho 10 súdnych konaní bolo skončených vydaním súdneho rozhodnutia v prospech ŠFRB. V 2 prípadoch bola žaloba zamietnutá a rovnako v 2 prípadoch bolo konanie zastavené.

V rámci procesov vymáhania pohľadávok podal ŠFRB v roku 2025 14 návrhov na vykonanie exekúcie v celkovom objeme istiny 209 592,73 eur, z toho 1 opätovný návrh v zmysle zákona č. 233/2019 Z. z. o ukončení niektorých exekučných konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a 4 opätovné návrhy na vykonanie exekúcie v exekúciách v zmysle 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré súd ex off zastavil z dôvodu, že nedošlo k vymoženiu ani časti pohľadávky v lehote do piatich rokov.

V priebehu roku 2025 ŠFRB uzatvoril s 12 klientmi dohodu o splátkach. Z celkového počtu dohôd súčasťou 2 z nich je aj pristúpenie k záväzku zo strany vlastníkov založených nehnuteľností, ktorí v dôsledku efektívnej a zrozumiteľnej komunikácie zo strany ŠFRB

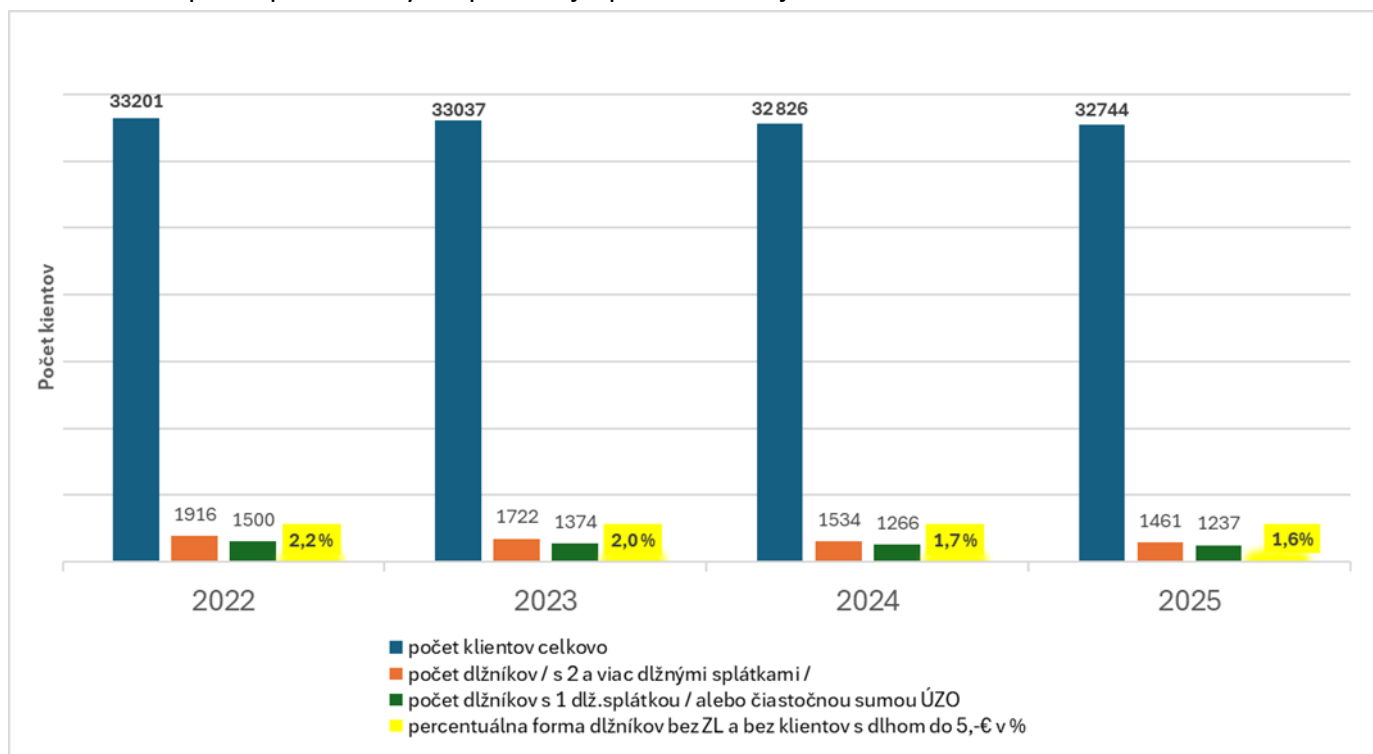
požiadali o postupné splácanie záväzku pôvodných dlžníkov, ktorí sú nemajetní a boli oddĺžení. ŠFRB pri rozhodovaní o postupe vymáhania týchto pohľadávok bral na zreteľ aj tú skutočnosť, že vlastníci nehnuteľností si zachovávajú vlastné bývanie.

ŠFRB v roku 2025 prihlásil svoje pohľadávky do 12 konkurzných konaní vyhlásených na majetok dlžníkov s cieľom dosiahnuť uspokojenie neuhradených pohľadávok.

ŠFRB v rámci správy pohľadávok osobitne eviduje tzv. zlyhané pohľadávky, jedná sa o pohľadávky týkajúce sa fyzických aj právnických osôb, ktoré boli do tejto kategórie pohľadávok priradené na základe právoplatných súdnych rozhodnutí (platobného rozkazu, rozsudku alebo uznesenia o schválení súdneho zmieru), avšak sú stále v riešení a vymáhajú sa prostredníctvom exekučného konania, konkurzného konania, dražieb alebo formou dohôd s klientmi o splácaní pohľadávky priznanej súdnym rozhodnutím v mesačných splátkach (ďalej len „zlyhané pohľadávky“). ŠFRB ku dňu 31.12.2025 evidoval zlyhané pohľadávky vymáhané v počte 321 v objeme istiny 8.981.304,16 eur, čo z celkovej výšky pohľadávok ŠFRB z úverov ku dňu 31.12.2025 vo výške 2.467.405.381,67 eur predstavuje 0,36 %.

V zmysle zákona č. 374/2014 Z. z. o pohľadávkach štátu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ŠFRB aj v roku 2025 pokračoval v procese trvalého upúšťania od vymáhania splatných pohľadávok, u ktorých už nie je možné dosiahnuť žiadnu úhradu. ŠFRB v roku 2025 trvale upustil od vymáhania 30 pohľadávok v celkovej sume 1.731.551,06 eur voči 1 právnickej osobe a 25 fyzickým osobám. Rozhodnutie ŠFRB o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky si v 25 prípadoch vyžiadalo súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky, nakoľko suma pohľadávky prevyšovala 10.000,- eur. Dôvodom trvalého upustenia od vymáhania pohľadávok bola predovšetkým zrejma neúspešnosť ich ďalšieho vymáhania spôsobená zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu, nemajetnosťou dlžníka – fyzickej osoby, ktorá bola zistená v priebehu exekučného konania alebo oddĺženie dlžníka v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, prípadne tiež k zániku pohľadávky zo zákona v dôsledku jej čiastočnej úhrady z konkurzu.

Graf 16: Priebeh delikvencie počas rokov 2022 až 2025 /uvedený bez zlyhaných pohľadávok/ s rozdelením podľa počtu dlžných splátok aj v percentuálnej forme



V záujme zabezpečenia informovanosti zaslal ŠFRB klientom 32 640 ročných výpisov za rok 2025, kde klientom uviedol stav istiny úveru ku dňu 31.12.2025, v prípade omeškania so splácaním úveru aj dlh na omeškaných splátkach úveru a úrokoch z omeškania.

V rámci svojich kompetencií ŠFRB vybavuje tiež žiadosti o prístupnenie informácií v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií). Za rok 2025 bolo zaevidovaných a spracovaných celkovo 45 žiadostí o poskytnutie informácie. Z hľadiska spôsobu vybavenia bolo 38 žiadostí (84 %) vybavených prístupnením informácií v plnom rozsahu. V 5 prípadoch pristúpil ŠFRB k čiastočnému prístupneniu informácií s vydaním rozhodnutia o neposkytnutí informácií, 1 žiadosť bola postúpená na Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky a 1 žiadosť bola odložená z dôvodu neodstránenia nedostatkov zo strany žiadateľa.

D. KONTROLNÁ ČINNOSŤ ZA ROK 2025

Zhrnutie vykonaných kontrol

Odbor kontroly vykonal v roku 2025 podľa plánu kontrolnej činnosti celkovo **95 finančných kontrol na mieste**, z toho bolo vykonaných **87 kontrol**, ktorých cieľom bolo dodržiavanie zmluvných podmienok a účelu použitia poskytnutej podpory podľa §15, ods. 7 až 10 zákona 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov, **8 kontrol okresného úradu v sídle kraja**, ktorých cieľom bolo dodržiavanie postupu podľa § 15, ods. 9 až 14 zákona 150/2013 Z. z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov.

Kontroly boli vykonané u právnických a fyzických osôb (ďalej ako „povinná osoba“), priamo na mieste stavby a v sídle oprávnenej osoby.

Kontrolované účely

Pri kontrole dodržiavania zmluvných podmienok a účelu použitia poskytnutej podpory boli kontrolované účely:

U 505 - Obnova bytovej budovy

U 301 – Výstavba zariadenia sociálnych služieb

U 413 - Kúpa nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome

U 417 - Kúpa bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome - manželia do 35 rokov

U 419 - Kúpa bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome - ORsD

U 448 - Kúpa bytu v rodinnom dome – ŤZP

U 611 – Výstavba nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome

U 501 – Obnova bytovej budovy

U 303 – Výstavba zariadenia sociálnych služieb

U 274 – Výstavba bytu v rodinnom dome - manželia do 35 rokov

U 613 – Výstavba nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome

U 3101 - Obstaranie technickej vybavenosti pre ZSS výstavbou

U 4120 - Kúpa bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome - manželia s maloletým dieťaťom do 6 rokov

U 4103 - Obstaranie technickej vybavenosti pre obstarávané nájomné byty - kúpou (s dotáciou/ bez dotácie)

U 4501 - Kúpa pozemku pre obstarávané nájomné byty

U 4503 - Kúpa pozemku pre obstarávané nájomné byty

U 3103 - Obstaranie technickej vybavenosti pre ZSS výstavbou

U 6101 - Obstaranie technickej vybavenosti pre obstarávané nájomné byty – výstavbou

U 6103 - Obstaranie technickej vybavenosti pre obstarávané nájomné byty – výstavbou (s dotáciou/ bez dotácie)

MÚ - Mestský úrad

Pri 87 kontrolách bolo skontrolovaných 110 účelov podpory. Kontroly v jednotlivých krajoch a účely poskytnutia podpory sú zoradené v **tabuľke č.22**.

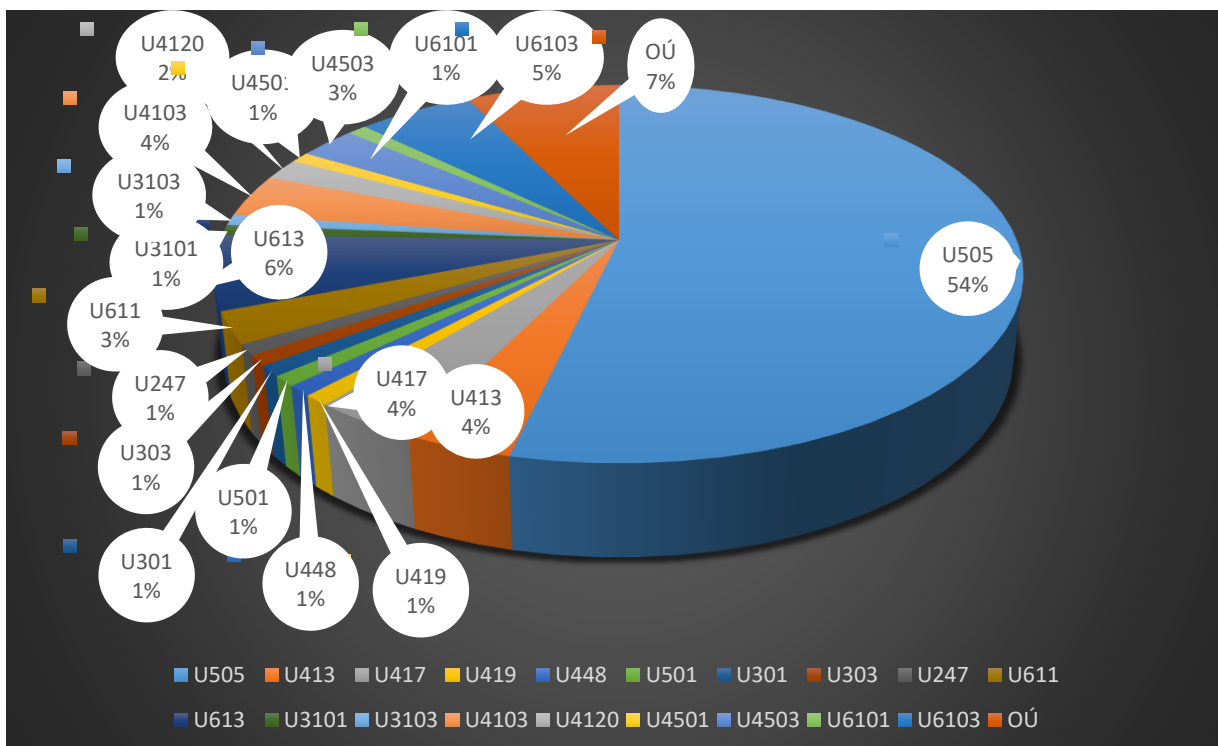
Vykonané kontroly podľa krajov a účelu

Tabuľka č.22: Rozdelenie vykonaných kontrol podľa krajov a účelu podpory

	Bratislavský kraj	Trnavský kraj	Trenčiansky kraj	Nitriansky kraj
U505	10	3	8	6
U413		2		1
U417		1		
U448				1
U501			1	
U301				1
U303		1		
U247			1	
U611			1	
U613		2	1	1
U3101				1
U3103		1		
U4103		2		1
U4120	2			
U4503		2		
U6101				
U6103		2	1	1
OÚ	1	1	1	1

	Banskobystrický kraj	Žilinský kraj	Prešovský kraj	Košický kraj
U505	6	6	8	12
U413				1
U417	1		1	1
U419		1		
U448				
U501				
U303				
U247				
U611	1	1		
U613		2	1	
U3103				
U4103				1
U4120				
U4501	1			
U4503				1

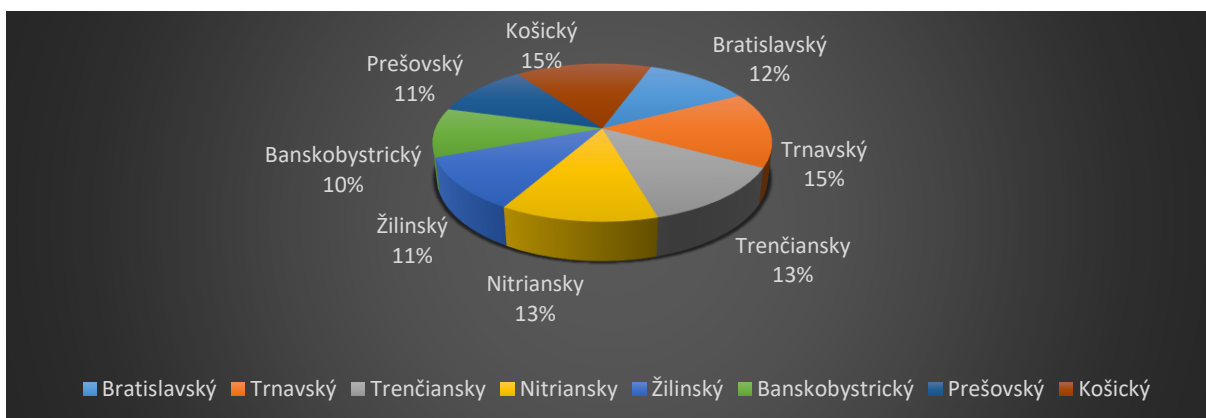
U6101	1			
U6103		1	1	
OÚ	1	1	1	1



Graf č.17: rozdelenie percentuálneho podielu vykonaných FK nM podľa účelu

Tabuľka č.23: Počet kontrol vykonaných v jednotlivých krajoch

Kraj	Počet
Bratislavský	13
Trnavský	17
Trenčiansky	14
Nitriansky	14
Žilinský	12
Banskobystrický	11
Prešovský	12
Košický	17

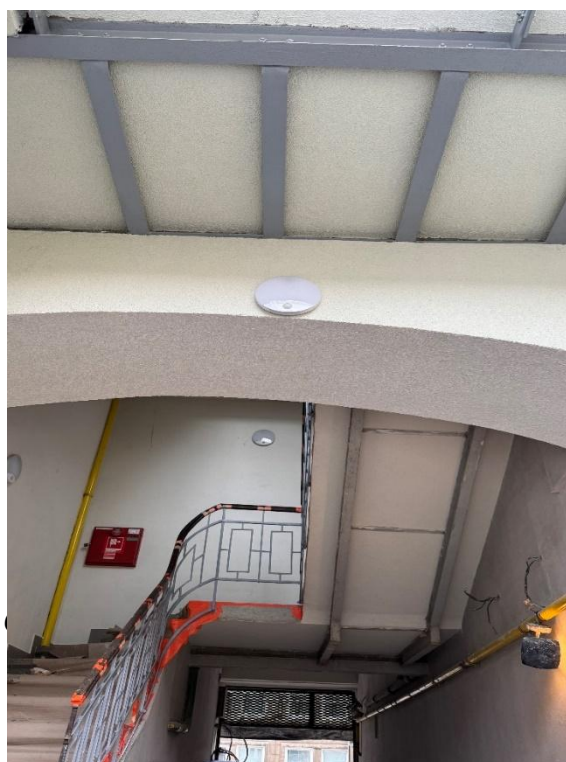


Graf č.18: počet kontrol vykonaných v jednotlivých krajoch

Fotogaléria z vybraných FK nM



Poprad: SVB v bytovom dome Francium, Obnova bytovej budovy účel U505



sti

F. FONDY EÚ – PROGRAM SLOVENSKO

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky a ŠFRB uzatvorilo Zmluvu o financovaní č. 850/CC00/2024 zo dňa 20.05.2024 týkajúcej sa operačného programu Program Slovensko, predmetom ktorej je implementácia finančného nástroja formou zvýhodneného úveru na zlepšenie energetickej hospodárnosti bytových domov.

V rámci zlepšovania energetickej hospodárnosti a obnovy bytových domov budú podporené projekty, ktorých opatrenia na úsporu energie dosiahnu minimálne úroveň úspory 30 % primárnej energie. Medzi oprávnenými aktivitami o. i. budú zlepšovanie tepelno-technických vlastností stavebných konštrukcií bytových domov (zateplenie obvodových stien a strechy, výmena okien, vodorovné deliace konštrukcie medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom), modernizácia vykurovacích systémov vrátane rozvodov a hydraulického vyregulovania, inštalácie termoregulačných ventilov, inštalácia systémov merania a riadenia za účelom zníženia spotreby energie, modernizácia osvetlenia za účelom zníženia spotreby energie, modernizácia výťahov za účelom zníženia spotreby energie, odstránenie systémových porúch bytových domov zateplením za účelom zníženia spotreby energie, inštalácia obnoviteľného zdroja energie (OZE), zelené opatrenia, zadržiavanie a využívanie dažďovej vody, ako aj debarierizačné opatrenia v budovách.

Pre motivovanie vlastníkov realizovať komplexne obnovu bytových domov sa zaviedol motivačný prvok, aby žiadatelia znížili potrebu energie a súčasne investovali finančné prostriedky aj na vybudovanie technických zariadení využívajúcich obnoviteľné zdroje energie. Finančný nástroj predstavuje kombináciu úveru a grantu, pričom má vopred stanovený výkonnostný ukazovateľ. V závislosti od toho, či príslušná obnova dosiahne výsledok, sa časť úveru zmení na grant, čiže na odpustenie časti úveru.

Alokácia určená na finančný nástroj za rok 2025

Tabulka 24

Názov opatrenia	Príspevok EÚ (€) 85 %	Príspevok ŠR (€) 15%	Spolu (€)
2.1.2 - Znižovanie energetickej náročnosti budov	349 729 053,00	61 716 891,70	411 445 944,70
z toho Európsky fond regionálneho rozvoja (EFRR)	263 259 948,00	46 457 637,88	309 717 585,88
z toho Kohézny fond (KF)	86 469 105,00	15 259 253,82	101 728 358,82

ŠFRB boli poskytnuté finančné prostriedky na základe Žiadosti o platbu – prevod tranže k projektu podľa ITMS21+ č. 401201A047 a 401201A054 v celkovej výške 102 861 486,18 €.

V zmysle zákona o ŠFRB bolo v roku 2025 vydaných celkovo 282 rozhodnutí o priznaní podpory za projekty, ktoré boli zaradené do Programu Slovensko v nasledovnom zložení:

Rok 2025

Tabulka 25

Fond EÚ	Suma	Počet projektov
Európsky fond regionálneho rozvoja (EFRR)	129 302 550,00 €	232
Kohézny fond (KF)	35 510 570,00 €	50
Spolu	164 813 120,00 €	282

Rozdelenie podľa regiónov, viac rozvinutý región (Bratislavský kraj) a menej rozvinutý región (všetky ostatné kraje) za rok 2025:

Tabulka 26

Región	Suma	Počet projektov
Viac rozvinutý región (VRR)	35 480 080,00 €	49
Menej rozvinutý región (MRR)	129 333 040,00 €	233
Spolu	164 813 120,00 €	282

Obdobie Programu Slovensko - roky 2024 a 2025

Tabulka 27

Fond EÚ	Suma	Počet projektov
Európsky fond regionálneho rozvoja (EFRR)	207 991 900,00 €	360
Kohézny fond (KF)	59 766 710,00 €	84
Spolu	267 758 610,00 €	444

Na základe Zmluvy o financovaní a metodických dokumentov (napr. Príručka implementácie finančných nástrojov 2021 – 2027) boli za doterajšie obdobie Programu Slovensko (roky 2024 a 2025) podané Žiadosti o platbu – refundácie nasledovne:

Tabulka 28

Fond EÚ	Suma
Európsky fond regionálneho rozvoja (EFRR)	104 309 543,76 €
Kohézny fond (KF)	30 523 839,58 €
Spolu	134 833 383,34 €

Prílohy:

Štatút Štátneho fondu rozvoja bývania platný dňom 28. januára 2025 je uvedený v Prílohe č. 1.

Organizačná štruktúra ŠFRB platná dňom 1. februára 2025 je uvedená v Prílohe č. 2.

Organizačná štruktúra ŠFRB platná dňom 3. novembra 2025 je uvedená v Prílohe č. 3.