

## **Porovnanie poskytnutia úveru na bývanie pre osoby so zdravotným postihnutím (ZŤP osoby) z Fondu na podporu bývania a z komerčných bánk v roku 2021**

Cieľom bytovej politiky každého štátu, by malo byť zlepšenie dostupnosti bývania, aby bolo možné a dôstojné pre každého človeka zvlášť pre človeka so zdravotným postihnutím. Bývanie patrí k základným potrebám človeka. Téma je v súčasnosti veľmi aktuálna, vzhľadom na vysoké ceny nehnuteľností a obmedzené možnosti financovania. V tomto príspevku by sme sa chceli porovnať financovanie bytu osobou so zdravotným postihnutím (ďalej len ZŤP osoba) financovaného zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) v porovnaní s komerčnými bankami. Cieľom príspevku je aj zvýšenie povedomia o podpore bývania pre ZŤP osoby zo Štátneho fondu na podporu bývania.

Nástroj podpory zo strany štátu je financovanie bývania zo ŠFRB. Druhou možnosťou je vziať si úver z komerčnej banky, ak človek nemá vlastné prostriedky. Náš príspevok sa postupne v prvej časti venuje zdravotne ťažko postihnutým – všeobecnému zadefinovaniu. V druhej časti je predstavené financovanie zo ŠFRB. V ďalšej píšeme o úverovom financovaní a navzájom ich porovnávame.

### **1. Zdravotne ťažko postihnuté osoby**

Na Slovensku zatiaľ neexistuje jednotná národná štatistika o počte ľudí so zdravotným postihnutím – ZP. Rozličné právne systémy majú svoje vlastné zákony na posúdenie toho, či niekto spĺňa právne podmienky byť osobou so ZŤP alebo invalidnou osobou, ktorej by sa poskytovala nejaká forma dávky, podpory alebo pomoci. Ťažké zdravotné postihnutie nemá v našom právnom systéme s priznanou invaliditou od Sociálnej poisťovne čiže priznaným invalidným dôchodkom nič spoločné. Dohovor OSN o právach ľudí so zdravotným postihnutím<sup>1</sup> definuje osoby so zdravotným postihnutím ako osoby s dlhodobými telesnými, mentálnymi, intelektuálnymi alebo zmyslovými postihnutiami, ktoré v súčinnosti s rôznymi prekážkami môžu brániť ich plnému a účinnému zapojeniu sa do spoločnosti na rovnakom základe, aký využívajú všetci ostatní zdraví jedinci. Vznik a existencia

---

<sup>1</sup> Porov. ÚRAD PRÁCE SOCIÁLNYCH VECÍ A RODINY: Osoby so ZP [online]. Dostupné na: <<https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/tazke-zdravotne-postihnutie/kontaktne-miesto-prava-osob-so-zdravotnym-postihnutim/>>.

zdravotného postihnutia predstavuje sociálnu udalosť<sup>2</sup>, ktorá zásadným spôsobom ovplyvňuje život každého človeka. Dosah nepriaznivej situácie pociťujú nielen osoby so zdravotným postihnutím, ale aj ich rodiny a celá spoločnosť

Ak sa osoba domnieva, resp. lekár jej navrhne podať si žiadosť – preukaz ZŤP resp ZŤP/S, tak na základe písomnej žiadosti, začne úrad práce sociálnych vecí a rodiny konať. Predpokladom toho, že bude človek uznaný za osobu so ZŤP, musí byť jeho zdravotné postihnutie s mierou funkčnej poruchy najmenej 50 percent. Funkčná porucha je nedostatok telesných, zmyslových alebo duševných schopností osoby, ktorá z hľadiska predpokladaného vývoja zdravotného postihnutia bude trvať dlhšie ako 12 mesiacov.<sup>3</sup>

Miera funkčnej poruchy:<sup>4</sup>

1. Na účely preukazu ZŤP posudkový lekár určuje mieru funkčnej poruchy v desiatkach percent podľa druhu zdravotného postihnutia.
2. Ak má fyzická osoba viac funkčných porúch, miera funkčnej poruchy sa určí podľa miery funkčnej poruchy zodpovedajúcej druhu zdravotného postihnutia s najvyšším percentuálnym ohodnotením.
3. Mieru funkčnej poruchy určenej podľa odsekov 1 a 2 možno zvýšiť o 10 % s prihliadnutím na ďalšie funkčné poruchy, ktoré ovplyvňujú zdravotné postihnutie s najvyšším percentuálnym ohodnotením tak, že spôsobujú znevýhodnenie.

Tab. č. 1 zobrazuje, že k 31. 12. 2018 bolo vydaných celkovo 328 713 preukazov pre zŤp osoby. Dáta z ďalších rokov sa nám nepodarilo zohnať, ale autorkám išlo len o priblíženie počtu obyvateľov, ktorých sa zdravotné postihnutie týka.

Tab. 1 Počet vydaných preukazov pre zŤp osoby<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Porov. ÚRAD PRÁCE SOCIÁLNYCH VECÍ A RODINY.: Osoby so ZP [online]. Dostupné na: <<https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/tazke-zdravotne-postihnutie/kontaktne-miesto-prava-osob-so-zdravotnym-postihnutim/>>.

<sup>3</sup> Porov. ZÁKON O PEŇAŽNÝCH PRÍSPEVKOCH NA KOMPENZÁCIU ŤAŽKÉHO ZDRAVOTNÉHO POSTIH-NUTIA A O ZMENE A DOPLNENÍ NIEKTORÝCH ZÁKONOV č. 447/2008. Dostupné na: <<https://www.zakonypre-ludi.sk/zz/2008-447>>.

<sup>4</sup> Porov. ZÁKON O PEŇAŽNÝCH PRÍSPEVKOCH NA KOMPENZÁCIU ŤAŽKÉHO ZDRAVOTNÉHO POSTIH-NUTIA A O ZMENE A DOPLNENÍ NIEKTORÝCH ZÁKONOV č. 447/2008. Dostupné na: <<https://www.zakonypre-ludi.sk/zz/2008-447>>.

<sup>5</sup> ÚRAD PRÁCE SOCIÁLNYCH VECÍ a RODINY [online]. Dostupné na: <[https://www.employment.gov.sk/files/slovensky/ministerstvo/analyticke-centrum/2019/material\\_sprava\\_o\\_soc\\_situacii\\_obyvatelstva\\_sr\\_2018\\_vlada.pdf](https://www.employment.gov.sk/files/slovensky/ministerstvo/analyticke-centrum/2019/material_sprava_o_soc_situacii_obyvatelstva_sr_2018_vlada.pdf)>.

Druh preukazu	Obdobie	
	K 31.12. 2017	K 31. 12. 2018
Preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím (bez sprievodcu)	166 110	170 269
Preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom	157 418	158 444
<b>SPOLU: Preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím bez/so sprievodcom</b>	<b>323 528</b>	<b>328 713</b>
<b>Parkovacie preukazy pre fyzickú osobu so zdravotným postihnutím</b>	<b>86 293</b>	<b>91 681</b>

V roku 2019 Úrad práce a sociálnych vecí vydal 26 700 preukazov<sup>6</sup>. Na základe uvedeného vidíme, že počet zdravotne postihnutých osôb narastá.

V našom príspevku sa budeme výlučne venovať ŽŤP osobám nie invalidným osobám, pretože Fond na podporu bývania podporuje úverové financovanie na bývanie len pre ŽŤP osoby. **Podporu na bývanie zo ŠFRB navrhujeme rozšíriť aj na invalidné osoby, ktoré sú v súčasnosti diskriminované.**

## 2. Poskytnutie úveru na bývanie pre zdravotne ťažko postihnuté osoby zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

### Legislatívne vymedzenie

Legislatívne zadefinovanie úverového financovania za účelom kúpy bytu vychádza zo Zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Ďalej z Vyhlášky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov.

### Cieľová skupina – kto môže žiadať o podporu

Člen domácnosti, ktorej členom je aj fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím a žije v spoločnej domácnosti so žiadateľom aspoň jeden rok, alebo fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím podľa osobitého predpisu a zároveň vek žiadateľa (súčet veku žiadateľa a počet rokov splácania musí byť maximálne 65 rokov).

<sup>6</sup> [https://www.upsvr.gov.sk/buxus/docs/KGR/vyrocné\\_spravy/VS\\_UPSVAR\\_2019.pdf](https://www.upsvr.gov.sk/buxus/docs/KGR/vyrocné_spravy/VS_UPSVAR_2019.pdf)

## Účel poskytnutých peňazí

Výstavba bytu vrátane bytu získaného nadstavbou, prístavbou alebo stavebnou úpravou budovy, ak vznikne byt v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome. Kúpa bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome.

## Výška podpory a podmienky poskytnutia

Do 100 % z obstarávacieho nákladu stavby, najviac 120 000 €. Lehota splatnosti úveru je maximálne 40 rokov (lehota splatnosti do 65. roku veku žiadateľov). Úrok 1%.

Maximálna podlahová plocha bytu:

- V bytovom dome 80 m<sup>2</sup> vrátane plochy balkónov, lodžii a terás.
- V rodinnom dome 120 m<sup>2</sup>, do podlahovej plochy sa nezapočítava podlahová plocha balkónu, lodžie a terasy. Ak je súčasťou rodinného domu garáž, po podlahovej plochy sa nezapočítava podlahová plocha tohto priestoru do 25 m<sup>2</sup>.

## Skúmanie príjmu žiadateľa

### Maximálny príjem:

Celkový čistý príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (manžel, manželka, prípadne dieťa) za predchádzajúci kalendárny rok nesmie prevýšiť 5-násobok životného minima na jeho domácnosť.

Za **životné minimum** fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú, sa považuje suma alebo úhrn súm:

- **214,83 €** mesačne, ak ide o **jednu plnoletú fyzickú osobu**,
- **149,87 €** mesačne, ak ide o **d'alšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu**,
- **98,08 €** mesačne, ak ide o **nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené nepľnoleté dieťa**<sup>7</sup>.

Mesačný čistý príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, za ktoré bol príjem poberaný.

### Minimálny príjem:

Priemerný mesačný čistý príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny štvrt'rok musí byť minimálne 1,3 násobok životného minima. Po odpočítaní záväzkov domácnosti musí byť zostatok príjmu väčší ako výška mesačnej splátky požadovaného úveru.

Schopnosť splácania nie je možné preukazovať príjmom z prenájmu, z použitia diela, z umeleckého

<sup>7</sup>Dostupné na <https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/>

výkonu, príjmom z nakladania s obchodným majetkom daňovníka, príjmom z predaja podniku – ak sú to jediné príjmy žiadateľa.

Po skolaudovaní financovanej nehnuteľnosti sa ručenie úveru zabezpečuje touto nehnuteľnosťou.

### **Bonus počas trvania úverového vzťahu**

ŠFRB môže po podaní žiadosti odpustiť 2000 € z úveru, ak sa žiadateľovi narodí dieťa a dožije sa aspoň 1 roku veku, alebo v prípade, že si ho osvojí a žije s ním v spoločnej domácnosti aspoň 1 rok. Žiadateľ musí písomne požiadať fond o odpustenie časti úveru najneskôr do jedného roku po vzniku nároku na odpustenie časti úveru.

### **Podanie prihlášky – termín a postup:**

15. 1. – 30. 9. príslušného kalendárneho roka.

Žiadateľ predkladá žiadosť v listinnej podobe ŠFRB prostredníctvom mestského úradu (MÚ) v sídle okresu podľa miesta stavby. Pracovník MÚ bezprostredne po doručení žiadosti zaeviduje žiadosť do systému elektronického príjmu žiadostí, ktorý automaticky vygeneruje poradové číslo žiadosti v celkovom poradovníku ŠFRB. Pracovník MÚ overí úplnosť náležitostí žiadosti v poradí podľa doručenia žiadosti do 15 pracovných dní odo dňa jej doručenia. Kompletnú žiadosť odošle na fond. Ak sú v žiadosti nedostatky vyzve žiadateľa, aby v lehote do 10 pracovných dní doplnil žiadosť. Fond žiadosť posúdi a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory v zákonných lehotách. Fond o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.

## **3. Hypotekárny úver**

Hypotekárny úver alebo hypotéka je úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Je to teda úver, ktorý dlžník dostane pod podmienkou založenia nehnuteľnosti. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť je dobrou zálohou, má takýto úver všeobecne nižšie úročenie.

V súčasnosti banky nemajú špeciálne programy pre ZŤP osoby. Ich bonita sa hodnotí, ako pri zdravých osobách.

Pre porovnanie úveru použijeme hypotekárne porovnanie úverov na stránke [financnahitparada.sk](http://financnahitparada.sk). Úver bude porovnaný so sumou 120 000 EUR (maximálny úver zo ŠFRB) s priemernou bonitou a 25 ročnou splatnosťou.

Na základe prepočtov sme zistili, že v súčasnosti komerčné banky poskytujú hypotekárne úvery od úrokovej sadzby 0,6 %<sup>8</sup>. Samozrejme percento súvisí s bonitou, ale aj fixáciou.

<sup>8</sup> Dostupné na <https://www.financnahitparada.sk/hypoteky>

Na základe uvedeného konštatujeme, že komerčné banky majú nižšiu úrokovú sadzbu, ako je úroková sadzba zo ŠFRB. Avšak pre porovnanie je potrebné zdôrazniť, že uvedenú úrokovú sadzbu majú osoby s najvyššou bonitou a príjmom.

## **Záver**

Cieľom príspevku bolo predstaviť a porovnať financovanie úveru na bývanie pre ZŤP osoby. V klasickej komerčnej banke je bonita ZŤP osoby hodnotená, ako pri zdravej osobe. Banky všeobecne hodnotia v bonite príjem, majetok a iné. Vybrané komerčné banky poskytujú v súčasných podmienkach úrokovú sadzbu od 0,6%. Fond na podporu bývania poskytuje ročnú percentuálnu mieru nákladov vo výške 1%. Výhodou úveru zo ŠFRB je požadovaný nižší príjem žiadateľa, možnosť 100% financovania (banka poskytuje financovanie od 80 – 90 %). Počas celej doby splácania je zo ŠFPB zaručená fixná úroková sadzba vo výške 1%.

Domnievame sa, že publikovaním článku sa zvýši povedomie ZŤP osôb o možnosti čerpania úveru zo ŠFRB. Zároveň by sme chceli apelovať na predstaviteľov štátu, aby k oprávneným osobám zahrnuli aj invalidné osoby, ktoré sú v súčasnosti diskriminované v súvislosti s poskytovaním úveru zo ŠFRB.

**Mgr. Ing. Nikoleta Puchá, PhD.**

**Mgr. Jolana Madigárová Kubišová<sup>9</sup>**