

Ako dokladovať použitie prostriedkov zo stavebného sporenia

Podľa § 11 zákona SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) preukazuje sa účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia odovzdaním nasledovných dokladov stavebnej sporiteľni:

a) Nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí

1. **kúpnu zmluvou** s vlastníkom bytu alebo domu a **návrhom na vklad** prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade;
2. **zmluvou o prevode vlastníctva bytu** podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a **návrhom na vklad** prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade;
3. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazajú, že do dohodnutej doby uzatvoria kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom; po uplynutí dohodnutej doby je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
4. **právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva** bytu, rodinného alebo bytového domu (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade).

b) Výstavba, prístavba, nadstavba, vstavba, stavebné úpravy bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí

1. pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe rodinného domu **právoplatným stavebným povolením** spolu s dokladmi za materiál a prácu alebo správou o realizácii stavebných prác, vyhotovenou povereným pracovníkom stavebnej sporiteľne;
2. pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe bytového domu **zmluvou**, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva, že po ukončení výstavby, prístavby, nadstavby, vstavby bytového domu, ktorý bude predmetom tejto zmluvy, bude vlastníkom bytu - bytového domu stavebný sporiteľ (**napr. zmluva o obstaraní vecí, zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve o výstavbe**, vstavbe a nadstavbe, zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe podľa §21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.; ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade);
3. pri stavebných úpravách rodinného domu alebo bytového domu **dokladmi za materiál a prácu** alebo **správou o obhliadke realizovaných prác**, vyhotovenou osobou poverenou stavebnou sporiteľňou.

c) Modernizácia a obnova bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich

Dokladom za materiál a prácu alebo **správou o realizácii stavebných prác**, vyhotovenou osobou poverenou stavebnou sporiteľňou a čestným prehlásením stavebného sporiteľa, v ktorom sa zaväzuje umožniť obhliadku objektu.

d) Nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu

1. **kúpnu zmluvou** s vlastníkom pozemku a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. **zámennou zmluvou**

a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade;

2. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazu, že do dohodnutej doby uzavru kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom; po uplynutí dohodnutej doby je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
3. právoplatným **dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku** (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade).

Ak nie je z predložených podkladov zrejmé, že sa jedná o stavebný pozemok, je potrebné preukázať, že pozemok je určený na výstavbu rodinného alebo bytového domu (napr. potvrdením príslušného stavebného úradu, stavebným povolením ...).

e) Nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom

1. **kúpnu zmluvou** s vlastníkom pozemku a **návrhom na vklad** prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade;
2. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazu, že do dohodnutej doby uzavru kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom; po uplynutí dohodnutej doby je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
3. právoplatným **dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva pozemku**, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade).

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

1. **kúpnu zmluvou** s vlastníkom nebytových priestorov v bytovom dome, z ktorej je zrejmý účel prestavby nebytových priestorov na byt a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade. V prípade ak účel prestavby nebytových priestorov na byt nevyplýva priamo z kúpnej zmluvy, iným úradným dokladom preukazujúcim tento účel;
2. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviazu, že do dohodnutej doby uzavru kúpnu zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť na podstatných náležitostiach tejto zmluvy a musí byť zabezpečený účel použitia prostriedkov stavebného sporenia určený zákonom; po uplynutí dohodnutej doby je stavebný sporiteľ povinný predložiť stavebnej sporiteľni riadnu zmluvu o prevode s návrhom na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
3. právoplatným **dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome** na účel prestavby nebytových priestorov na byt (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu

vlastníckeho práva potvrdeným správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade). V prípade, ak z dokladu nevyplýva prestavba nebytových priestorov na byt, iným úradným dokladom preukazujúcim tento účel.

g) Prestavba nebytových priestorov na byt

1. právoplatným **stavebným povolením** spolu s **dokladmi za materiál a prácu** alebo **správou o realizácii stavebných prác**, vyhotovenou osobou poverenou stavebnou sporiteľňou a čestným prehlásením stavebného sporiteľa, v ktorom sa zaväzuje umožniť obhliadku objektu, ktorého sa financovanie týka;
2. **zmluvou**, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva, že po ukončení prestavby nebytových priestorov na byt, ktorý bude predmetom tejto zmluvy, bude vlastníkom stavebný sporiteľ (**napr. zmluva o obstaraní vecí, zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve o výstavbe, vstavbe a nadstavbe**, zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z., ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad, potvrdený správou katastra na príslušnom katastrálnom úrade).

h) Úhrada podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu

Zmluvou uzatvorenou medzi bytovým družstvom a stavebným sporiteľom, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva nadobudnutie bytu a výška podielu stavebného sporiteľa (výška členského vkladu člena družstva, ktorý pokryje investičné náklady na výstavbu konkrétneho bytu s tým, že v budúcnosti bude uvedený byt prevedený do jeho vlastníctva).

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

Dokladom za prácu a materiál, ktoré súviseli s financovaním tohoto stavebného účelu (pri výstavbe aj právoplatným stavebným povolením). Za zariadenia využívajúce alternatívne zdroje energie sa považujú zariadenia, ktorými sú vo vykurovacej sústave bytov a domov predovšetkým kotle na drevo a biomasu, slnečné kolektory, tepelné čerpadlá, malé vodné a veterné elektrárne a pod.

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

Dokladom za prácu a materiál, ktoré súviseli s financovaním tohoto stavebného účelu. Pre účely stavebného sporenia sa za prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov považuje najmä:

- výstavba inžinierskych sietí a rozvodov napr. plynu, studenej a teplej vody, elektriny, kanalizácie, kúrenia, optokáblov, káblovej televízie;
- výstavba dopravného technického vybavenia územia, ktoré zabezpečí pripojenie stavby na pozemné komunikácie, ako sú cesty, chodníky, osvetlenie a pod.

Pre stavebných sporiteľov podľa § 4 písm a) zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení (t. j. pre fyzické osoby) nemôže byť stavebným účelom financovanie verejných rozvodových sietí plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iných verejných dopravných a technických vybavení územia, ktorých stavebníkom je právnická osoba.

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

Dokladom za práce spojené s prípravou a vypracovaním územnej alebo projektovej dokumentácie na vyššie uvedené účely.

Stavebná sporiteľňa pre účely stavebného sporenia za prípravu a vypracovanie územnej a projektovej dokumentácie podľa zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), vrátane poplatkov za správne konanie súvisiace s územným rozhodnutím, stavebným povolením, ohlásením o stavbe považuje najmä:

- vypracovanie podkladov pre vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia, resp. ohlásenia o stavbe,
- vypracovanie projektov výstavby pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie,
- vypracovanie geometrického plánu, napr. na odčlenenie pozemku na stavbu, zameranie pozemku,
- geologický prieskum pozemku určeného na výstavbu,
- vypracovanie dokumentácie k zmene účelu užívania nebytových priestorov na byt,
- vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

l) Získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu

Predložením faktúry za vyhotovenie energetického certifikátu. Pri fyzickej osobe v prípade bytového domu bude uznaný len jej alikvótny podiel.

m) Úhrada záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písmenách a) až l) § 11 zákona SNR č. 310/1992 Zb.

Dokladom osvedčujúcim existenciu takého záväzku.

V prípadoch týkajúcich sa najmä:

1. nesplatenej časti stavebného úveru – pôžičky predložením zmluvy o pôžičke – úvere s príslušnou bankou, z ktorej bude zrejmé, že sa jedná o účelovú pôžičku – úver poskytnutý na účely podľa § 11 ods. 1 písm. a) až l) zákona a aktuálnym potvrdením príslušnej banky o výške zostatku na predmetnom úverovom účte; dátum splatnosti pritom nesmie byť skorší ako dátum uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení;
2. odvod za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho resp. lesného fondu predložením dokladu o úhrade odvodu a právoplatným stavebným povolením prípadne právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu o odňatí pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho resp. lesného fondu;
3. splatenie nesplatenej časti investičného úveru pripadajúceho na byt ku dňu prevodu vlastníctva družstevného bytu nájomcovi predložením zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu s vyznačeným rozhodnutím o povolení vkladu, resp. s návrhom na vklad vlastníckeho práva potvrdený príslušným katastrálnym úradom a dokladom o úhrade nesplatenej časti investičného úveru pripadajúci na byt ku dňu prevodu, ak uvedené skutočnosti nie sú uvedené priamo v zmluve o prevode;
4. správne poplatky a náklady za vypracovanie znaleckého posudku, náklady na projektovú dokumentáciu, zememeračské práce, náklady za vyhotovenie geometrického plánu dokladom o úhrade a platnou listinou súvisiacou s účelmi podľa § 11 ods. 1 písm. a) až l) na základe, ktorej boli poplatky a súvisiace náklady požadované.

n) Nadobudnutie, výstavba, zmena, údržba, obnova, modernizácia tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií

Tento účel je spoločný pre právnické osoby iné okrem spoločenstiev vlastníkov bytov, a pre fyzické osoby.

- Právnické osoby: výstavba, modernizácia, obnova ... zariadenia sociálnych služieb alebo študentského internátu;
- Fyzické osoby: ktoré tieto zariadenia využívajú pre uspokojovanie svojich vlastných bytových potrieb – t.j. bývanie v tomto zariadení majú na základe istého právneho vzťahu (napr. vlastnícky vzťah, pobyt trvalý alebo prechodný, nájomná alebo iná zmluva ...).

(Príklady: výmena kuchynskej linky, sporáka, digestora rekonštrukcia kúpeľne, toaliet, výmena podláh, vymaľovanie a pod. v takýchto zariadeniach.)

Všeobecne k preukazovaniu účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia

Dôkaz účelového použitia je vždy na stavebnom sporiteľovi.

Stavebný sporiteľ je povinný predložiť stavebnej sporiteľni doklady účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia vystavené v Slovenskej republike alebo inom štáte, v eurách alebo inej mene prepočítanej na eurá aktuálnym kurzom centrálnej banky ku dňu vystavenia dokladu v originálnom vyhotovení alebo ich kópie, overené osobami určenými stavebnou sporiteľňou.

V prípade, že doklad je vystavený v inom štáte, stavebný sporiteľ priloží k tomuto dokladu aj:

- a) kurz NBS pre príslušnú menu k dátumu vyhotovenia dokladu a prepočítaná suma v EUR (www.nbs.sk)
- b) na sprievodnom liste k dokladu účelového použitia v slovenskom jazyku bude jednoznačne uvedené, o aký druh tovaru alebo stavebného materiálu ide (najmä ak je doklad vystavený napr. v maďarskom, švédskom, resp. v inom nie bežne používanom svetovom jazyku). Stavebná sporiteľňa je v prípade pochybností o skutočnostiach uvedených v sprievodnom liste oprávnená žiadať úradne overený preklad sporného dokladu;
- c) doklad musí obsahovať všetky údaje, ktoré sa vyžadujú aj pre doklady vystavené v SR (predávajúci/zhotoviteľ, predmet kúpy – druh tovaru, množstvo, celková cena a dátum vystavenia dokladu).

V prípade akýchkoľvek pochybností o pravosti dokladu, alebo nesplnení niektorej z uvedených podmienok, môže stavebná sporiteľňa predložený doklad neuznať a žiadať za neho náhradu.

V prípade predloženia fotokópie dokladu osoba určená stavebnou sporiteľňou označí nezameniteľným spôsobom originálny doklad, za účelom zabránenia jeho opakovaného použitia.

Dokladom za materiál a prácu pre preukázanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia je:

- faktúra, o uhradenie ktorej požiadala stavebný sporiteľ z účtu stavebného sporenia alebo z účtu medziúveru
- faktúra s dokladom o jej zaplatení (príjmový pokladničný doklad, doklad z elektronickej registračnej pokladnice, ústrižok zaplatenej poštovej poukážky, výpis z bankového účtu, príkaz na úhradu s realizačnou pečiatkou banky)
- samostatný doklad o zaplatení v hotovosti, z ktorého je zrejмый predávajúci – zhotoviteľ, predmet kúpy – druh materiálu alebo prác, množstvo a celková cena (príjmový pokladničný doklad, doklad z elektronickej registračnej pokladnice, resp. náhradný doklad tzv. paragon).

Zálohové faktúry sa pre potreby preukázania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia neakceptujú.

Dátum vystavenia dokladu účelového použitia nemôže byť starší ako je dátum uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení.

Doklady ako stavebné povolenie, kúpna zmluva, zmluva o budúcej kúpnej zmluve, nájomná zmluva, zmluva o výstavbe, zmluva o dielo, dohoda o vyporiadaní BSM, ktoré predstavujú súvisiace doklady účelovo použitia, môžu byť platné aj pred dátumom uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení.

Lehota na dokladovanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia pri účelovej výpovedi zmluvy o stavebnom sporení je 12 mesiacov od dátumu výpovede zmluvy. Pri poskytnutom stavebnom úvere, medziúvere a mimoriadnom medziúvere, stavebná sporiteľňa dohodne lehotu na predloženie dokladov účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia v úverovej zmluve.

Po uplynutí stanovenej lehoty je stavebná sporiteľňa povinná vrátiť štátnu prémie do štátneho rozpočtu. V odôvodnených prípadoch môže stavebná sporiteľňa, na základe písomnej žiadosti stavebného sporiteľa, lehotu na dokladovanie účelového použitia predĺžiť.

V prípade, že stavebný sporiteľ chce použiť prostriedky stavebného sporenia na niektorý z vyššie uvedených účelov a adresa trvalého bydliska stavebného sporiteľa nie je totožná s adresou bytu alebo domu, ktorého sa financovanie týka, stavebný sporiteľ je povinný preukázať iný právny titul (napr. list vlastníctva) osvedčujúci financovanie bytových potrieb.

Obhliadka realizovaných prác osobou poverenou stavebnou sporiteľňou sa vykoná len v odôvodnených prípadoch, určených stavebnou sporiteľňou.

Stavebný sporiteľ môže jednorázovo pre jednu zmluvu o stavebnom sporení dokladovať výdavky súvisiace s vyššie uvedenými účelmi na úrovni **500 € čestným prehlásením, v ktorom prehlási, že celú nasporenú sumu použil na niektorý z účelov špecifikovaných v § 11 zákona o stavebnom sporení.**

Ak sa preukáže, že stavebný sporiteľ nedodrжал podmienky stanovené týmto postupom a predložil doklady v rozpore s jeho prehlásením o účelovom použití, stráca nárok na štátnu prémii a v prípade, že mu bola vyplatená, má povinnosť túto bezodkladne vrátiť do štátneho rozpočtu SR prostredníctvom stavebnej sporiteľne.

Stavebná sporiteľňa predkladá kontrolnému subjektu doklady stanovené týmto postupom v ich papierovej podobe.

Dohodnutý spôsob preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia sa vzťahuje na všetky zmluvy o stavebnom sporení.