

AKO DOKLADOVAŤ POUŽITIE PROSTRIEDKOV ZO STAVEBNÉHO SPORENIA

Podľa § 11 zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a zároveň podľa § 27 zákona č. 483/2011 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Opatrenia vydaného NBS č. 4/2015 o ďalších druhoch rizík, o podrobnostiach o systéme riadenia rizík banky a pobočky zahraničnej banky, a ktorým sa ustanovuje, čo sa rozumie náhlou a neočakávanou zmenou úrokových mier na trhu, 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 katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. zámenou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, **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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
2. 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, resp. výpisom z listu vlastníctva, potvrdzujúcim nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti;
3. **právoplatným dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva** bytu, rodinného alebo bytového domu (napr. právoplatným dedičským rozhodnutím, právoplatným dokladom o vydražení nehnuteľnosti, dohodou o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

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

1. pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe rodinného domu **na základe právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere** (právoplatného stavebného povolenia) **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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

c) **Stavebné úpravy, 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, resp. **zámennou zmluvou** a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným katastrálnym odborom príslušného okresného úradu;
2. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviažu, že do dohodnutej doby uzavrú 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, 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 vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

Ak nie je z predložených podkladov zrejmé, že ide o stavebný pozemok, je potrebné preukázať, že pozemok je určený na výstavbu rodinného alebo bytového domu, napr. potvrdením príslušného stavebného úradu, právoplatným rozhodnutím o stavebnom zámere (právoplatným 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 katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
2. platne uzatvorenou **zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy**, v ktorej sa účastníci zmluvy písomne zaviažu, že do dohodnutej doby uzavrú 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, 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 vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom. 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 zaviažu, že do dohodnutej doby uzavrú 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, 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 vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom). 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 rozhodnutím o stavebnom zámere** (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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

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 tohto stavebného účelu (pri výstavbe aj s právoplatným rozhodnutím o stavebnom zámere (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 tohto 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 (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 projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v písmenách b), g), i) a j)

- **Dokladom za práce spojené s prípravou a vypracovaním projektovej dokumentácie** na vyššie uvedené účely.

Stavebná sporiteľňa pre účely stavebného sporenia za prípravu a vypracovanie projektovej dokumentácie podľa platnej právnej úpravy, vrátane poplatkov za správne konanie súvisiace s rozhodnutím o stavebnom zámere, ohlásením o stavbe považuje najmä:

- vypracovanie podkladov pre vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere (stavebného povolenia), resp. ohlásenia o stavbe;
- vypracovanie projektovej dokumentácie výstavby;
- 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 alikvotný podiel.

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

- **Dokladom osvedčujúcim existenciu takého záväzku.**

V prípadoch týkajúcich sa najmä:

1. nesplatenej časti úveru – pôžičky predložením zmluvy o pôžičke – úvere s príslušnou bankou, z ktorej bude jednoznačne vyplývať, 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; PSS, a. s., vyplatí prostriedky priamo na účet úveru, resp. účet pôžičky v inej banke, ktorá má byť úverom v PSS, a. s., splatená;
2. nesplatenej časti úveru – pôžičky predložením zmluvy o pôžičke – úvere, z ktorej nie je zrejмый účel použitia za predpokladu preukázania účelového použitia prostriedkov. Účelové použitie sa preukazuje predložením dokladov týkajúcich sa účelov § 11 ods. 1 písm. a) až l) zákona; doklady musia byť vystavené od dátumu uzavretia zmluvy o úvere, resp. pôžičke do dátumu uzavretia zmluvy o stavebnom úvere alebo medziúvere a súčasne predložením čestného prehlásenia, že úverové prostriedky boli použité na účely a) až l) §11 zákona; PSS, a. s., vyplatí prostriedky priamo na účet úveru, resp. účet pôžičky v inej banke, ktorá má byť úverom v PSS, a. s., splatená.
3. odvod za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho, resp. lesného fondu predložením dokladu o úhrade odvodu a právoplatným rozhodnutím o stavebnom zámere (právoplatným stavebným povolením), prípadne právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu o odňatí pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho, resp. lesného fondu;

4. splatenie nesplatennej 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 nesplatennej časti investičného úveru pripadajúci na byt ku dňu prevodu, ak uvedené skutočnosti nie sú uvedené priamo v zmluve o prevode;
 5. 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 a prestavba tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií.**
- Doklady preukazujúce vyššie uvedené účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia.
- o) Stavebné úpravy, modernizácia a obnova tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich.**
- Doklady preukazujúce vyššie uvedené účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia.

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 prepočítanú sumu 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 zrejmý predávajúci – zhotoviteľ, predmet kúpy – druh materiálu alebo prác, množstvo a celková cena (príjmový pokladničný doklad, doklad z elektronickej registračnej pokladnice, resp. náhradný doklad tzv. paragón).

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 právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere (právoplatné stavebné povolenie), kúpna zmluva, zmluva o budúcej kúpnej zmluve, nájomná zmluva, zámenná zmluva, zmluva o výstavbe, zmluva o dielo, dohoda o vyporiadaní BSM, ktoré predstavujú súvisiace doklady účelového použitia, môžu byť platné aj pred dátumom uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení, zmluvy na základe ktorých dochádza k nadobudnutiu nehnuteľnosti najviac však jeden rok, za podmienky, že z týchto zmlúv vyplývajúci finančný záväzok stále trvá a bude preukázateľne uhradený z poskytnutého stavebného úveru alebo medziúveru.

Lehota na dokladovanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia pri účelovej výpovedi zmluvy o stavebnom sporení je **12 mesiacov od dátumu zrušenia zmluvy.** Pri poskytnutom stavebnom úvere alebo 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 prémiiu 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 jednorazovo pre jednu zmluvu o stavebnom sporení dokladovať výdavky súvisiace s vyššie uvedenými účelmi na úrovni **500 € čestným prehlásením, v ktorom prehlási, že cieľovú sumu, resp. jej časť, použil na niektorý z účelov špecifikovaných v § 11 zákona.**

Ak sa preukáže, že stavebný sporiteľ nedodrжал zákonné a zmluvne dohodnuté podmienky a predložil doklady v rozpore s jeho prehlásením o účelovom použití, stráca nárok na štátnu premiiu 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.