

Usmernenie ŠFRB v prípade zvýšenia DPH od 1.1.2025

– upravené sa nachádza na stránke:

<https://www.sfrb.sk/ziadatel/obnovujte-s-nami/>

• Ako postupovať v prípade zvýšenia DPH od 01.01.2025 bez zvýšenia poskytnutého úveru?

- V prípade zvýšenia Obstarávacích nákladov (výlučne z dôvodu zvýšenia sadzby dane z pridanej hodnoty) bez zvýšenia poskytnutého úveru, v prípade, že dodávky a práce neboli fakturované, alebo bola fakturovaná len ich časť:

Spolu s prvou Žiadosťou o čerpanie úveru (predloženie 1. faktúry so zvýšenou sadzbou dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) t. j. 23 %) Dlžník predloží ŠFRB prostredníctvom príslušného mestského/okresného úradu:

- oznámenie o zvýšení Obstarávacích nákladov, v ktorom bude uvedené, že jednotkové ceny bez DPH sa nemenia, zmena nastala len v sadzbe DPH
- prehlásenie (viď príloha) , že k zvýšeniu Obstarávacieho nákladu diela dochádza v nadväznosti na zmenu sadzby DPH účinnú od 1.1.2025. Predmetom zvýšenia obstarávacieho nákladu nie je zvýšenie jednotkovej ceny rozpočtových položiek a nie je zvýšenie rozpočtových položiek (aj ich častí) ku ktorým bol vystavený daňový doklad v roku 2024 (uplatnená sadzba dane 20%).

2. Najneskôr s poslednou Žiadosťou o čerpanie úveru Dlžník predloží

ŠFRB prostredníctvom príslušného mestského/okresného úradu:

- **Zápisnicu z hlasovania/Zápisnicu z písomného hlasovania** (ďalej aj ako „Zápisnicu“) vlastníkov bytov a nebytových s odsúhlasením zmeny úverovej zmluvy, týkajúcej sa zvýšenia Obstarávacieho nákladu ako aj zmeny výšky vlastných zdrojov^{1/} na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom **zvýšenie Obstarávacieho nákladu** musí byť odsúhlasené dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome – **uvedený doklad sa týka iba Dlžníka – vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom/SVB.**

- Uznesenie z mestského/obecného zastupiteľstva/samosprávneho kraja (ďalej aj ako „Uznesenie“) o zvýšení Obstarávacieho nákladu s uvedením výšky, ktorá bude financovaná z vlastných zdrojov Dlžníka – **uvedený doklad sa týka iba Dlžníka – obec/mesto/VÚC.**
- **Doklady dôveryhodným spôsobom preukazujúce preinvestovanie vlastných finančných prostriedkov^{2/3/4/} vo výške rozdielu medzi zvýšeným obstarávacím nákladom a maximálnou výškou poskytnutého úveru (predovšetkým riadne daňové doklady a výpisy z bankového účtu Dlžníka alebo potvrdenie banky o úhrade), a to iba v prípade, ak zmluva o úvere v znení jej dodatkov v Čl. VI. ukladá povinnosť Dlžníkovi preukázať preinvestovanie vlastných zdrojov.**

Vysvetlivky:

^{1/} zvýšenie vlastných zdrojov musí byť odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;

^{2/} v prípade, ak sa **nejedná o prvé čerpanie úveru** (úver je z časti vyčerpaný), doklady preukazujúce preinvestovanie vlastných finančných prostriedkov **vo výške zvýšenia Obstarávacieho nákladu** (zvýšenie DPH) je Dlžník povinný predložiť najneskôr spolu s poslednou Žiadosťou o čerpanie úveru;

^{3/} v prípade, ak **sa jedná o prvé čerpanie úveru** (úver nebol čerpaný) a dlžníkom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov/obec/mesto/VUC a predložil klient Zápisnicu/Uznesenie, doklady preukazujúce preinvestovanie vlastných finančných prostriedkov **vo výške rozdielu medzi zvýšeným Obstarávacím nákladom a maximálnou výškou poskytnutého úveru v zmysle Čl. VI. zmluvy o úvere** je Dlžník povinný predložiť spolu s prvou Žiadosťou o čerpanie úveru;

^{4/} v prípade, ak **sa jedná o prvé čerpanie úveru** (úver nebol čerpaný) a dlžníkom je právnická osoba registrovaná a fyzická osoba, doklady preukazujúce preinvestovanie vlastných finančných prostriedkov **vo výške rozdielu medzi zvýšeným Obstarávacím nákladom a maximálnou výškou poskytnutého úveru v zmysle Čl. VI. zmluvy o úvere** (pre fyzické osoby len pre účel kúpa) je Dlžník povinný predložiť spolu s prvou Žiadosťou o čerpanie úveru.

- **Ako postupovať v prípade zvýšenia DPH od 01.01.2025, kde žiadateľ zároveň požaduje zvýšenie poskytnutého úveru?**

Z ustanovenia zákona vyplýva možnosť „zvýšiť poskytnutú podporu“, t.j. ide o konanie k pôvodnej žiadosti, ak preukázateľne nastali skutočnosti, ktoré vytvárajú možnosť pre zvýšenie podpory pri dodržaní podmienok zákona v rámci pôvodnej žiadosti. Oprávneným žiadateľom na uplatnenie tohto zvýšenia je žiadateľ podľa § 7 zákona, s ktorým fond uzatvoril zmluvu o poskytnutí podpory a do okamihu požiadania o zvýšenie podpory neuplynula lehota na čerpanie úveru dohodnutá v zmluve o poskytnutí podpory. Fond môže rozhodnúť o zvýšení podpory k pôvodnej zmluve po preukázaní zvýšenia obstarávacieho nákladu stavby a posúdení podmienok zákona pre splácanie a zabezpečenie zvýšeného úveru. Fond bude posudzovať dodržanie limitov pre výšku poskytnutia podpory, ktoré sú platné v čase podania žiadosti o zvýšenie podpory. O zvýšenie podpory je možné požiadať z dôvodu navýšenia ceny jestvujúcich položiek v rámci rozpočtu, ktorý bol súčasťou žiadosti o poskytnutie podpory.

Upozorňujeme na to, keďže priznanie zvýšenia podpory je len možnosťou a nie povinnosťou, fond môže rozhodnúť o zvýšení podpory aj o menšiu sumu, než požaduje žiadateľ alebo ktorá by mohla byť stanovená ako maximálna na základe platných predpisov, alebo tiež môže nevyhovieť žiadosti o zvýšenie podpory. Na rozhodnutie fondu o zvýšení podpory, resp. zamietnutie žiadosti o zvýšenie podpory sa postup podľa § 15 ods. 24 až 25 zákona nevzťahuje, keďže nejde o rozhodovania o poskytnutí podpory.

Zvýšenie podpory nemá vplyv na výšku úrokovej sadzby, ktorá bola určená pri poskytnutí podpory.

Žiadateľ predloží žiadosť o zvýšenie úveru prostredníctvom MÚ s nasledovnými prílohami:

A. Zvýšenie Obstarávacích nákladov, zvýšenie výšky poskytnutého úveru do výšky maximálneho limitu úveru a nebolo fakturované:

1. žiadosť dlžníka s vyjadrením o aké navýšenie jednotkových cien ide (vybrať dôvod navýšenia úveru)

- a) zmena DPH
 - b) navýšenie jednotkových cien a zároveň zmena DPH
2. doklad preukazujúci odsúhlasenie zvýšenia Obstarávacieho nákladu a úveru zo ŠFRB na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne písomným hlasovaním, odsúhlasenie navýšenia tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade potreby. Zároveň je potrebné odsúhlasiť všetky potrebné uznesenia v súlade s vysvetlivkami k Prílohe č. 2 Zoznamu príloh
3. tabuľka pre výpočet výšky úveru a úroku
4. dodatok k zmluve o dielo (nie je potrebné robiť Dodatok k Zmluve dielo ak obsahuje ustanovenie, ktoré hovorí o možnosti zvýšenia Obstarávacieho nákladu na základe zvýšenej DPH)
5. nový rozpočet podpísaný príp. opečiatkovaný dlžníkom, zhotoviteľom, stavebným dozorom a oprávneným pracovníkom MÚ
6. vyhlásenie dlžníka a zhotoviteľa k predloženému rozpočtu:
- a) zmena DPH – príloha – Vyhlásenie
 - b) navýšenie jednotkových cien a zároveň zmena DPH – príloha – Vyhlásenie
7. doklad o výške mesačnej tvorby fondu prevádzky údržby a opráv zohľadňujúci zvýšenie úveru (zmena od 1.1.2025 – po odpočítaní všetkých mesačných splátok musí byť zostatok vo fonde prevádzky, údržby a opráv minimálne 15 % z celkovej mesačnej tvorby)
8. doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa vyplývajúcich z povinnosti splácať poskytnuté bankové úvery a pôžičky a ich výška ku dňu podania žiadosti o zvýšenie úveru (fotokópia úverovej zmluvy, alebo potvrdenie banky o výške splátky)
9. doklady pre účely posúdenia minimálnej pomoci – použite príslušnú časť Prílohy č. 80, ktoré sú zverejnené v zozname príloh k žiadosti o poskytnutie podpory

10. zamestnanec MÚ zašle elektronické prílohy z Oversi, ktoré sú uvedené v Prílohách k žiadosti o poskytnutie podpory v časti F. Preukázanie splnenie podmienok podľa § 9 zákona (žiadateľ nemá evidované nedoplatky na poistnom, voči daňovému úradu,...) prostredníctvom elektronickej schránky ŠFRB.
11. iné (vypísať)

B. Zvýšenie Obstarávacích nákladov, zvýšenie výšky poskytnutého úveru do výšky maximálneho limitu úveru a bolo fakturované:

12. žiadosť dlžníka s vyjadrením o aké navýšenie jednotkových cien ide (vybrať dôvod navýšenia úveru)
- a) zmena DPH
 - b) navýšenie jednotkových cien a zároveň zmena DPH
13. doklad preukazujúci odsúhlasenie zvýšenia Obstarávacieho nákladu a úveru zo ŠFRB na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne písomným hlasovaním, odsúhlasenie navýšenia tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade potreby. Zároveň je potrebné odsúhlasiť všetky potrebné uznesenia v súlade s vysvetlivkami k Prílohe č. 2 Zoznamu príloh
14. tabuľka pre výpočet výšky úveru a úroku
15. dodatok k zmluve o dielo (nie je potrebné robiť Dodatok k Zmluve dielo ak obsahuje ustanovenie, ktoré hovorí o možnosti zvýšenia Obstarávacieho nákladu na základe zvýšenej DPH)
16. nový rozpočet s rozdelením na dve časti: položky, ktoré boli fakturované a položky, ktoré neboli fakturované. Rozpočet podpísaný príp. opečiatkovaný dlžníkom, zhotoviteľom, stavebným dozorom a oprávneným pracovníkom MÚ

17. vyhlásenie dlžníka a zhotoviteľa k predloženému rozpočtu:
- a) zmena DPH – príloha – Vyhlásenie
 - b) navýšenie jednotkových cien a zároveň zmena DPH – príloha – Vyhlásenie
18. doklad o výške mesačnej tvorby fondu prevádzky údržby a opráv zohľadňujúci zvýšenie úveru (zmena od 1.1.2025 – po odpočítaní všetkých mesačných splátok musí byť zostatok vo fonde prevádzky, údržby a opráv minimálne 15 % z celkovej mesačnej tvorby)
19. doklad o ďalších finančných záväzkoch žiadateľa vyplývajúcich z povinnosti splácať poskytnuté bankové úvery a pôžičky a ich výška ku dňu podania žiadosti o zvýšenie úveru (fotokópia úverovej zmluvy, alebo potvrdenie banky o výške splátky)
20. doklady pre účely posúdenia minimálnej pomoci – použite príslušnú časť Prílohy č. 80, ktoré sú zverejnené v zozname príloh k žiadosti o poskytnutie podpory
21. zamestnanec MÚ zašle elektronické prílohy z Oversi, ktoré sú uvedené v Prílohách k žiadosti o poskytnutie podpory v časti F. Preukázanie splnenie podmienok podľa § 9 zákona (žadateľ nemá evidované nedoplatky na poistnom, voči daňovému úradu,...) prostredníctvom elektronickej schránky ŠFRB.
22. iné (vypísať)

Príloha:

Vyhlásenie

k predloženému Oznámeniu o zvýšení Obstarávacieho nákladu

V súvislosti s predložením Oznámenia o zvýšení obstarávacieho nákladu k podpore poskytnutej zo Štátneho fondu rozvoja bývania:

na účel:.....

k Zmluve o úvere č.....

vyhlasujeme, že

1. k zvýšeniu obstarávacieho nákladu dochádza výlučne **v nadväznosti na zmenu sadzby dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) účinnú od 1.1.2025.** Predmetom zvýšenia obstarávacieho nákladu nie je zvýšenie jednotkovej ceny rozpočtových položiek a nie je

zvýšenie rozpočtových položiek (aj ich častí) ku ktorým bol vystavený daňový doklad v roku 2024 (uplatnená sadzba DPH 20%);

2. rozdiel medzi zvýšeným obstarávacím nákladom z dôvodu zvýšenia sadzby DPH a maximálnou výškou úveru a to vo **výške 3 % zo základu dane uhradíme z vlastných zdrojov** v prípade, ak zmluva o úvere v znení jej dodatkov v Čl. VI. ukladá povinnosť Dlžníka preukázať preinvestovanie vlastných zdrojov, **najneskôr spolu s poslednou^{1/} Žiadosťou o čerpanie úveru**, čo preukážeme spôsobom uvedeným v Čl. VI. zmluvy o úvere;

^{1/} to platí iba v prípade, ak úver nebol čerpaný, nakoľko v prípade, ak doklady uvedené v bode 1. a 3. Vyhlásenia boli predložené spolu s prvou Žiadosťou o čerpanie úveru, bude potrebné vlastné zdroje preukázať v plnej výške pred prvým čerpaním úveru

3. najneskôr s poslednou Žiadosťou o čerpania úveru predložíme nasledovný doklad:

^{2/}Zápisnicu z hlasovania/Zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových s odsúhlasením zmeny úverovej zmluvy, týkajúcej sa zvýšenia obstarávacieho nákladu ako aj zmeny výšky vlastných zdrojov, pričom zvýšenie Obstarávacieho nákladu musí byť odsúhlasené dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - uvedený doklad sa týka iba Dlžníka: vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom/SVB;

^{3/}Uznesenie z mestského/obecného zastupiteľstva/samosprávneho kraja o zvýšení obstarávacieho nákladu s uvedením výšky, ktorá bude financovaná z vlastných zdrojov Dlžníka – uvedený doklad sa týka iba Dlžníka: obec/mesto/VÚC;

^{2/3} nehodiace sa je potrebné preškrtnúť

4. v prípade financovania zvýšenej sadzby DPH sme si vedomí, že poslednú Žiadosť o čerpanie úveru so zvýšenou sadzbou dane z pridanej hodnoty bude možné predložiť, až po splnení podmienok a povinností uvedených v bode 2. a 3. tohto vyhlásenia.

Dňa

.....

Podpis Dlžníka

Poznámka: pravosť podpisov na vyhlásení nemusí byť osvedčená notárom, matrikou

nákladu ako aj zmeny výšky vlastných zdrojov, pričom zvýšenie Obstarávacieho nákladu musí byť odsúhlasené dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome - uvedený doklad sa týka iba Dlžníka: vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom/SVB;

^{3/}Uznesenie z mestského/obecného zastupiteľstva/samosprávneho kraja o zvýšení obstarávacieho nákladu s uvedením výšky, ktorá bude financovaná z vlastných zdrojov Dlžníka – uvedený doklad sa týka iba Dlžníka: obec/mesto/VÚC;

^{2/3} nehodiace sa je potrebné preškrtnúť

5. v prípade financovania zvýšenej sadzby DPH sme si vedomí, že poslednú Žiadosť o čerpanie úveru so zvýšenou sadzbou dane z pridanej hodnoty bude možné predložiť, až po splnení podmienok a povinností uvedených v bode 2. a 3. tohto vyhlásenia.

Dňa

Podpis Dlžníka

Poznámka: pravosť podpisov na vyhlásení nemusí byť osvedčená notárom, matrikou