Preukázanie majetkovo-právnych vzťahov a povolenia na realizáciu projektu

Pre projekty, v rámci ktorých sú oprávnenými výdavkami stavebné práce, ktoré majú priamu väzbu na dosiahnutie cieľov projektu, pričom ide o nevyhnutné stavebné úpravy súvisiace s obstaraním, resp. inštaláciou (osadením, zabudovaním) vybavenia a zariadenia, ako aj nevyhnutných stavebných úprav súvisiacich s jej následným užívaním a sprístupnením, platia nasledujúce podmienky:

Nehnuteľnosti (pozemky a stavby) a hnuteľné veci, na ktorých dochádza k realizácii projektu, musia byť vo výlučnom vlastníctve žiadateľa, resp. žiadateľ musí mať k predmetným nehnuteľnostiam a hnuteľným veciam iné právo, na základe ktorého je oprávnený užívať všetky nehnuteľnosti a hnuteľné veci, na ktorých má byť projekt realizovaný.

V prípade, ak je zo strany žiadateľa pri realizácii stavebných prác nutné dodržať zákonné podmienky uvedené v Zákone č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, resp. Zákone 50/1976 Zb. z 27. apríla 1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), žiadateľ je zároveň povinný disponovať právoplatným povolením na realizáciu projektu vydaným príslušným povoľovacím orgánom (napr. stavebné povolenie/oznámenie stavebného úradu), vrátane príslušnej projektovej dokumentácie.

Ak pre realizáciu stavebných prác nie je potrebné vydanie stavebného povolenia alebo príslušného ohlásenia, žiadateľ musí vedieť zdôvodniť, že projekt v zmysle stavebného zákona nepodlieha stavebnému povoleniu ani príslušnému ohláseniu.

Poskytovateľ je oprávnený požadovať zabezpečenie svojej pohľadávky zo zmluvy o poskytnutí NFP, napríklad aj zriadením záložného práva, v súlade s ustanoveniami Zmluvy o poskytnutí NFP.

Projekt realizovaný na nehnuteľnom majetku musí spĺňať niektorú z uvedených alternatív:

alternatíva 1 – čestné vyhlásenie subjektu, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom realizácie aktivít projektu, sú vo výlučnom vlastníctve subjektu (v čestnom vyhlásení subjekt uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva a parcelné čísla (pozemkov) a súpisné čísla (stavieb), ktoré sú predmetom realizácie aktivít projektu).

List vlastníctva, preukazuje vlastnícke práva ku všetkým nehnuteľnostiam (pozemkom a stavbám), na ktorých má byť realizovaný projekt.

Poznámka: V súlade so zákonom 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) sa nevyžaduje predloženie listu vlastníctva, ale poskytovateľ overí tieto skutočnosti prostredníctvom informačného systému katastra nehnuteľností. Poskytovateľ je oprávnený požiadať subjekt o predloženie výpisu z listu vlastníctva v listinnej podobe a prostredníctvom ITMS len v prípade, ak z technických dôvodov nie je možné získať potrebné údaje bezodkladne. Listinná podoba výpisov podľa predchádzajúcej vety nesmie byť staršia ako 30 dní ku dňu zaslania písomného návrhu zmluvy o NFP.

alternatíva 2 – platná zmluva o nájme

- z ktorej vyplýva právo uskutočniť projekt v zmysle ŽoNFP (v prípade ak zmluva o nájme resp. dodatok k zmluve o nájme neobsahuje uvedené právo, poskytovateľ akceptuje aj súhlasné stanovisko prenajímateľa),
- uzatvorená na dobu neurčitú, alebo
- uzatvorená na dobu v trvaní minimálne 5 rokov po ukončení realizácie aktivít projektu, alebo
- uzatvorená na dobu určitú, pričom subjekt musí mať platnú nájomnú zmluvu počas celej doby realizácie projektu a doby udržateľnosti projektu, a túto podmienku musí spĺňať kontinuálne a v prípade potreby zabezpečiť jej naplnenie kombináciou rôznych právnych titulov, ktoré toto právo žiadateľa/prijímateľa zakladajú (napr. uzatvorením časovo plynule na seba nadväzujúcich nájomných zmlúv).

- súčasťou dokumentácie je aj čestné vyhlásenie, v ktorom žiadateľ uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) s uvedením príslušného registra „C“ a/alebo registra „E“ a súpisné čísla (stavieb), k predmetným nehnuteľnostiam.

alternatíva 3 – platná zmluva o budúcej kúpnej zmluve

- z ktorej vyplýva právo uskutočniť projekt v zmysle ŽoNFP pred nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na ktorých má byť realizovaný projekt subjektom,
- súčasťou dokumentácie je aj čestné vyhlásenie, v ktorom subjekt uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) a súpisné čísla (stavieb) k predmetným nehnuteľnostiam (viď poznámka k alternatíve 1).

alternatíva 4 – platná zmluva o výpožičke

- z ktorej vyplýva právo uskutočniť projekt a právo užívať nehnuteľnosť alebo jej časť v súlade s projektom v zmysle ŽoNFP (v prípade ak zmluva o výpožičke resp. dodatok k zmluve o výpožičke neobsahuje uvedené právo, poskytovateľ akceptuje aj súhlasné stanovisko vypožičiavateľa),
- uzatvorená na dobu neurčitú, alebo
- uzatvorená na dobu v trvaní minimálne 5 rokov po ukončení realizácie aktivít projektu, alebo
- uzatvorená na dobu určitú, pričom subjekt musí mať platnú zmluvu počas celej doby realizácie projektu a doby udržateľnosti projektu, a túto podmienku musí spĺňať kontinuálne a v prípade potreby zabezpečiť jej naplnenie kombináciou rôznych právnych titulov, ktoré toto právo subjekty zakladajú (napr. uzatvorením časovo plynule na seba nadväzujúcich zmlúv o výpožičke),
- súčasťou dokumentácie je aj čestné vyhlásenie, v ktorom subjekt uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) s uvedením príslušného registra „C“ a/alebo registra „E“ a súpisné čísla (stavieb) k predmetným nehnuteľnostiam.

alternatíva 5 – platná zmluva o zriadení vecného bremena

- z ktorej vyplýva právo uskutočniť projekt v zmysle ŽoNFP (v prípade ak zmluva o zriadení vecného bremena resp. dodatok k zmluve o zriadení vecného bremena neobsahuje uvedené právo, poskytovateľ akceptuje aj overené súhlasné stanovisko prenajímateľa),
- uzatvorená na dobu v trvaní minimálne 5 rokov po ukončení realizácie aktivít projektu, alebo uzatvorená na dobu neurčitú (ak pôjde o zmluvu na dobu neurčitú, musí obsahovať jej nevypovedateľnosť po uvedenú dobu),
- vecné bremeno je zapísané na liste vlastníctva,
- súčasťou dokumentácie je aj čestné vyhlásenie, v ktorom subjekt uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) a súpisné čísla (stavieb) (viď poznámka k alternatíve 1).

alternatíva 6 – súhlas vlastníka pozemku s umiestnením zariadenia

- udelený na dobu v trvaní minimálne 5 rokov po ukončení realizácie projektu
- súčasťou súhlasu vlastníka je aj uvedenie katastrálneho územia, čísel listov vlastníctva, parcelných čísel (pozemkov) a súpisných čísel (stavieb) (viď poznámka k alternatíve 1).

alternatíva 7 – čestné vyhlásenie subjektu, že má vyznačené vecné bremeno na príslušnom liste vlastníctva, ktoré bolo zapísané na základe zákona č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- vecné bremeno je zapísané na liste vlastníctva s vyznačením, že vecné bremeno bolo zapísané na základe zákona č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- v čestnom vyhlásení subjekt uvedie aj príslušné katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) a súpisné čísla (stavieb) (viď poznámka k alternatíve 1).

Poznámka: V súlade so zákonom č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov[1] (ďalej len „zákon proti byrokracii“) sa nevyžaduje predloženie listu vlastníctva, ale poskytovateľ overí tieto skutočnosti prostredníctvom informačného systému katastra nehnuteľností. Poskytovateľ je oprávnený požiadať subjekt o predloženie výpisu z listu vlastníctva v listinnej podobe a prostredníctvom ITMS21+ len v prípade, ak z technických dôvodov nie je možné získať potrebné údaje bezodkladne. Listinná podoba výpisov podľa predchádzajúcej vety nesmie byť staršia ako 30 dní ku dňu zaslania písomného návrhu zmluvy o poskytnutí NFP.

V prípade, ak je projekt realizovaný na nehnuteľnostiach (pozemkoch a stavbách) **vo vlastníctve zriaďovateľa a ktoré sú zverené do správy žiadateľovi**, žiadateľ predloží

- uvedenie katastrálneho územia, čísel listov vlastníctva, parcelných čísel (pozemkov) a súpisných čísel (stavieb), na základe ktorých žiadateľ preukazuje oprávnenie na užívanie stavieb nehnuteľnosti, na ktorej má byť projekt realizovaný a protokol o zverení majetku zriaďovateľom ku všetkým nehnuteľnostiam, na ktorých má byť projekt realizovaný a ktoré sú vo vlastníctve zriaďovateľa, z ktorého vyplýva právo užívať nehnuteľnosť.

V prípade, že projekt je realizovaný na pozemkoch s nezisteným vlastníkom v zmysle zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov[2], žiadateľ predloží **súhlas Slovenského pozemkového fondu,** z ktorého vyplýva právo uskutočniť projekt a právo užívať nehnuteľnosť v súlade s projektom;

- **Na preukázanie majetkovoprávnych vzťahov k nehnuteľnostiam môže žiadateľ využiť aj iné alternatívy neuvedené v tejto časti pri dodržaní právneho poriadku SR. Poskytovateľ je oprávnený rozhodnúť o akceptovaní/neakceptovaní predložených dokladov.**

V prípade, ak list vlastníctva obsahuje plombu o zmene práva k nehnuteľnosti, žiadateľ predloží výpis z katastra nehnuteľností potvrdený katastrálnym odborom príslušného okresného úradu, z ktorého bude jednoznačne vyplývať, čoho sa zápis/zápisy uvedené na liste vlastníctva týkajú. Uvedené prípady sa budú posudzovať v zmysle príslušnej legislatívy individuálne, pričom sa zohľadní riziko pri realizácii a udržateľnosti výsledku projektu.

V prípade, že projekt je realizovaný v nehnuteľnostiach vo využívaní žiadateľa **na základe platnej nájomnej zmluvy**, žiadateľ predloží doklad:

▪ z ktorého vyplýva právo uskutočniť projekt v zmysle ŽoNFP (v prípade ak zmluva o nájme resp. dodatok k zmluve o nájme neobsahuje uvedené právo, poskytovateľ akceptuje aj súhlasné stanovisko prenajímateľa),

▪ nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú (ak pôjde o zmluvu na dobu neurčitú, musí obsahovať jej nevypovedateľnosť po uvedenú dobu), alebo nájomnú zmluvu na dobu určitú, pričom žiadateľ/prijímateľ musí mať platnú nájomnú zmluvu počas celej doby realizácie projektu a doby udržateľnosti projektu, a túto podmienku musí plniť kontinuálne (napr. zabezpečením bezprostredne časovo za sebou nasledujúcimi platnými nájomnými zmluvami v čase realizácie projektu).

▪ súčasťou dokumentácie je aj čestné vyhlásenie, v ktorom žiadateľ uvedie katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla (pozemkov) s uvedením príslušného registra „C“ a/alebo registra „E“ a súpisné čísla (stavieb), k predmetným nehnuteľnostiam.

[1] Dostupné online: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/177/
[2] Dostupné online: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/

Na preukázanie majetkovoprávnych vzťahov k nehnuteľnostiam môže žiadateľ využiť aj iné alternatívy neuvedené v tejto časti pri dodržaní právneho poriadku SR. Poskytovateľ je oprávnený rozhodnúť o akceptovaní/neakceptovaní predložených dokladov.

Spôsob overenia zo strany poskytovateľa:

Údaje z listu vlastníctva a katastrálnej mapy overuje poskytovateľ prostredníctvom dostupných údajov evidovaných v informačných systémoch verejnej správy (https://oversi.gov.sk), prípadne prostredníctvom informačného systému katastra nehnuteľností (https://www.katasterportal.sk; www.geoportal.gov.sk; https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/; https://zbgis.skgeodesy.sk). V súlade s § 1 ods. 6 zákona proti byrokracii, ak z technických dôvodov nie je možné získať údaje alebo výpisy z informačného systému katastra nehnuteľností v rozsahu zdrojových registrov bezodkladne, poskytovateľ je oprávnený požiadať žiadateľa o predloženie výpisov z príslušných zdrojových registrov v listinnej podobe a prostredníctvom ITMS21+. Listinná podoba výpisov podľa predchádzajúcej vety nesmie byť staršia ako 30 dní ku dňu zaslania písomného návrhu zmluvy o poskytnutí NFP.

Čas overenia / plnenia:

Pred zaslaním písomného návrhu na uzavretie zmluvy o poskytnutí NFP a v čase realizácie projektu