

SPÔSOBY PREUKAZOVANIA ÚČELOVÉHO POUŽITIA PROSTRIEDKOV STAVEBNÉHO SPORENIA

Príloha platných Všeobecných obchodných podmienok pre stavebné sporenie, ktoré vydala ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s., ktorej právnym nástupcom z dôvodu zlúčenia je od 1.12.2023 Československá obchodná banka, a. s. (ďalej len "ČSOB")

Všeobecné ustanovenia

Dôkaz účelového použitia je vždy na Stavebnom sporiteľovi. Stavebný sporiteľ predkladá doklady účelového použitia vystavené v Slovenskej republike alebo v inom štáte, v eurách alebo v inej mene prepočítanej na eurá aktuálnym kurzom NBS ku dňu vystavenia dokladu, v originálnom vyhotovení v čitateľnej podobe alebo ich fotokópie v čitateľnej podobe, overené osobami určenými ČSOB. V prípade predloženia fotokópie dokladu, osoba určená ČSOB označí nezameniteľným spôsobom originál dokladu za účelom zabránenia jeho opakovaného použitia.

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

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

- faktúra, o uhradenie ktorej požiadala Stavebný sporiteľ z účtu stavebného sporenia, resp. z účtu Stavebného úveru
- faktúra s dokladom o jej zaplatení;
- samostatný doklad o zaplatení v hotovosti, z ktorého je zrejmý predávajúci/zhotoviteľ, predmet kúpy – druh tovaru, 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 a poskytnutého Stavebného úveru neakceptujú.

Dátum vystavenia dokladu nesmie predchádzať dátumu uzatvorenia Zmluvy o stavebnom sporení. Výnimku tvoria doklady týkajúce sa úhrady záväzkov v zmysle stavebného účelu podľa § 11 ods. 1 písm. m) Zákona o stavebnom sporení. Stavebný sporiteľ týmito dokladmi preukazuje, že v čase účinnosti úverovej zmluvy, ktorá je predmetom refinancovania, použil peňažné prostriedky z tohto úveru na účely v zmysle Zákona o stavebnom sporení. Dátum vyhotovenia týchto dokladov nesmie predchádzať dátumu účinnosti úverovej zmluvy, ktorá je predmetom refinancovania, a zároveň nesmú byť vystavené po dátume účinnosti Úverovej zmluvy. Ak suma poskytnutého úveru je vyššia ako zostatok refinancovaného úveru, jej rozdiel musí byť zdokladovaný dokladmi, ktorých dátum vystavenia nesmie predchádzať dátumu uzatvorenia Zmluvy o stavebnom sporení. Doklady ako napr. stavebné povolenie, kúpna zmluva, zmluva o budúcej zmluve, nájomná zmluva, zmluva o výstavbe, zmluva o dielo, darovacia zmluva, ktoré predstavujú súvisiace doklady účelového použitia, môžu byť platné aj pred dátumom uzatvorenia Zmluvy o stavebnom sporení neobmedzene.

Lehota na dokladovanie účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia pri účelovej výpovedi Zmluvy o stavebnom sporení je 12 mesiacov od dátumu zániku Zmluvy o stavebnom sporení. Pri poskytnutom Stavebnom úvere ČSOB dohodne lehotu na predloženie dokladov účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia v Úverovej zmluve. Po uplynutí stanovenej lehoty je ČSOB povinná vrátiť štátnu prémii do štátneho rozpočtu. V odôvodnených prípadoch môže ČSOB lehotu na dokladovanie účelového použitia predĺžiť.

Stavebný sporiteľ môže jednorazovo pre jednu Zmluvu o stavebnom sporení dokladovať drobné výdavky súvisiace s nižšie uvedenými účelmi do sumy 500 EUR čestným vyhlásením, v ktorom vyhlási, že túto sumu použil na stavebný účel v zmysle § 11 Zákona o stavebnom sporení.

Ak sa preukáže, že Stavebný sporiteľ nedodrжал podmienky pre preukazovanie účelovosti použitia prostriedkov stavebného sporenia stanovené ČSOB, stráca nárok na štátnu prémie a v prípade, že mu bola vyplatená, má povinnosť túto bezodkladne vrátiť ČSOB, ktorá ju odvedie do štátneho rozpočtu SR.

V prípade, že 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, nájomná zmluva, znalecký posudok) osvedčujúci financovanie bytových potrieb na území Slovenskej republiky. V odôvodnených prípadoch určených ČSOB sa vykoná obhliadka realizovaných prác.

V zmysle § 11 Zákona o stavebnom sporení preukazuje sa účelové použitie prostriedkov stavebného sporenia a poskytnutého Stavebného úveru odovzdaním nasledovných dokladov ČSOB:

1. Nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb¹⁾, bytového domu alebo ich častí

- a) kúpnu zmluvou s vlastníkom bytu alebo domu a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, resp. zámenou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
- b) zmluvou o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov a NP“) a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
- c) platne uzatvorenou zmluvou o uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zmluvné strany zmluvy písomne zaviazajú, 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 o stavebnom sporení; ČSOB je oprávnená vo výnimočných prípadoch si následne vyžiadať uzatvorenú kúpnu zmluvu s podaným návrhom na vklad vlastníckeho práva;
- d) dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu alebo bytového domu, (napr. právoplatné dedičské rozhodnutie, právoplatný doklad o vydražení nehnuteľnosti, dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

2. Výstavba, prístavba, nadstavba, vstavba bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb¹⁾, bytového domu alebo ich častí

- a) pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe rodinného domu vrátane drobných stavieb alebo bytového domu právoplatným stavebným povolením alebo ohlásením drobnej stavby stavebnému úradu spolu s dokladmi za materiál a prácu;
- b) pri výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe bytu – 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 veci, zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve o výstavbe, vstavbe a nadstavbe, zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe podľa § 21 a nasl. Zákona o vlastníctve bytov a NP, ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom);
- c) pri stavebných úpravách rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo bytu dokladmi za materiál a prácu.

3. Stavebné úpravy, modernizácia a obnova bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb¹⁾, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich

Dokladom za materiál a prácu.

4. Nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu

- a) kúpnu zmluvou s vlastníkom pozemku a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom, resp. zámennou zmluvou a návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
- b) platne uzatvorenou zmluvou o uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zmluvné strany zmluvy písomne zaviazajú, 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 o stavebnom sporení; ČSOB je oprávnená vo výnimočných prípadoch si následne vyžiadať uzatvorenú kúpnu zmluvu s podaným návrhom na vklad vlastníckeho práva;
- c) dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku (napr. právoplatné dedičské rozhodnutie, právoplatný doklad o vydražení nehnuteľnosti, dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

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

5. Nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom

- a) 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 príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom;
- b) platne uzatvorenou zmluvou o uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zmluvné strany zmluvy písomne zaviazajú, 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 o stavebnom sporení; ČSOB je oprávnená vo výnimočných prípadoch si následne vyžiadať uzatvorenú kúpnu zmluvu s podaným návrhom na vklad vlastníckeho práva;
- c) dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom (napr. právoplatné dedičské rozhodnutie, právoplatný doklad o vydražení nehnuteľnosti, dohoda o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov s návrhom na vklad prevodu vlastníckeho práva potvrdeným príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

6. Nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt

- a) kúpnu zmluvou s vlastníkom nebytových priestorov v bytovom dome, z ktorej je zrejмый 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;
- b) platne uzatvorenou zmluvou o uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zmluvné strany zmluvy písomne zaviazajú, 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 o stavebnom sporení; ČSOB je oprávnená vo výnimočných prípadoch si následne vyžiadať kúpnu zmluvu s návrhom na vklad vlastníckeho práva;
- c) dokladom osvedčujúcim nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt (napr. právoplatné dedičské rozhodnutie, právoplatný doklad o vydražení nehnuteľnosti, dohoda o vysporiadaní 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.

7. Prestavba nebytových priestorov na byt

- a) právoplatným stavebným povolením spolu s dokladmi za materiál a prácu;
- b) zmluvou, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva, že po ukončení prestavby nebytových priestorov na byt, ktorý bude predmetom tejto zmluvy, bude vlastníkom bytu 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 o vlastníctve bytov a NP, ku ktorej je potrebné predložiť aj návrh na vklad potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom).

8. Úhrada podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu

Zmluvou uzatvorenou medzi bytovým družstvom a Stavebným sporiteľom, z obsahu ktorej jednoznačne vyplýva nadobudnutie bytu do vlastníctva Stavebného sporiteľa 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).

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

Stavebný účel sa vzťahuje na zariadenia využívajúce alternatívne zdroje energie určené pre potreby bývania, najmä solárne panely, malé vodné elektrárne, veterné turbíny, zariadenia na výrobu bionafty, tepelné čerpadlá, zemné čerpadlá, krby, kozuby, kachle, vrátane príslušných rozvodov a vykurovacích telies:

- a) výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd – právoplatným stavebným povolením, resp. súhlasom príslušného stavebného úradu spolu s dokladmi za materiál a prácu;
- b) modernizáciu, obnovu a udržiavacie práce – dokladom za materiál a prácu.

10. 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

Ide o terénne úpravy pozemkov (vrátane vyvolaných stavieb, napr. oporných múrov), parceláciu pozemkov, vybudovanie rozvodov inžinierskych sietí po jednotlivé pripojenia domov na verejné rozvody (napr. po kanalizačnú šachtu, vodomernú šachtu, po rozvodnú skriňu elektro resp. plynu), na dopravné napojenie a iné technické vybavenie územia.

Preukazuje sa právoplatným stavebným povolením terénnych úprav, resp. právoplatným stavebným povolením stavby rodinných alebo bytových domov, ak sú terénne úpravy územia zahrnuté do objektivej skladby stavby, resp. právoplatným územným rozhodnutím o povolení stavby rodinných/bytových domov, v ktorom stavebný úrad upustil od vydania stavebného povolenia na terénne úpravy, právoplatným stavebným povolením na výstavbu inžinierskych sietí (napr. rozvody vody, plynu, kanalizácia, elektro), verejných dopravných a iných technických vybavení územia spolu s dokladmi za materiál a prácu.

11. Príprava a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v bodoch 2., 7., 9. a 10.

- a) pre územné konanie:
 - vypracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie (vypracovaná oprávnenou osobou podľa § 45 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) v rozsahu potrebnom k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby;

- zabezpečenie posúdenia dokumentácie dotknutými orgánmi štátnej správy a obcou za účelom získania ich rozhodnutia, stanoviska, vyjadrenia, súhlasov, posúdení, resp. iných opatrení;
- zabezpečenie (aj vypracovanie) stanoviska posúdenia vplyvu stavby na životné prostredie, resp. rozhodnutia zo zisťovacieho konania, ak bolo vydané, vrátane všetkých poplatkov za vydanie stanovísk, rozhodnutí, podkladov.

Dokladuje sa dokladom o vypracovaní dokumentácie, zabezpečení posúdení, rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov (v zásade faktúrou) a doložením dokladu preukazujúceho súlad dokumentácie s územno-plánovacou dokumentáciou obce (napr. územno-plánovacia informácia).

b) pre stavebné konanie:

- vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, prístavby, nadstavby, vstavby, resp. stavebných úprav bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo jeho časti, nebytového priestoru (za účelom jeho prestavby na byt), alternatívnych zdrojov energie, domových čističiek odpadových vôd, prípojok na verejné rozvody inžinierskych sietí (voda, kanalizácia, elektro, plyn) a iné dopravné a technické vybavenia územia; dokumentácia je vypracovaná oprávnenou osobou podľa § 45 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, a to v rozsahu potrebnom k stavebnému konaniu, resp. k ohláseniu jednoduchej stavby (rodinný dom);
- zabezpečenie posúdenia projektovej dokumentácie dotknutými orgánmi štátnej správy a obcou za účelom získania ich rozhodnutia, stanoviska, vyjadrenia, súhlasov, posúdení, resp. iných opatrení.

Dokladuje sa dokladom o vypracovaní projektovej dokumentácie, zabezpečení posúdení, rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov (v zásade faktúrou) a doložením dokladu preukazujúceho súlad projektovej dokumentácie s územným rozhodnutím, resp. s územno-plánovacou dokumentáciou obce (napr. územno-plánovacia informácia, územné rozhodnutie).

12. Získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu

Energetickým certifikátom je osvedčenie o vykonanej hospodárnosti budov vydané v súlade s § 7 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

Dokladuje sa faktúrou za vypracovanie energetického certifikátu vystavenou oprávnenou osobou v zmysle § 6 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

13. Úhrada záväzkov súvisiacich s účelmi uvedenými v bode 1. až 12.

Dokladom osvedčujúcim existenciu takého záväzku. V prípadoch týkajúcich sa najmä:

- nesplatenej časti úveru/pôžičky predložením zmluvy o pôžičke/úvere, z ktorej bude zrejmé, že sa jedná o účelovú pôžičku/úver, ktorá/ý bola/bol poskytnutá/ý na účely podľa § 11 ods. 1 písm. a) až l) Zákona o stavebnom sporení a aktuálnym písomným potvrdením vystaveným veriteľom o výške zostatku úveru/pôžičky. Dátum splatnosti úveru/pôžičky pritom nesmie byť skorší ako dátum uzatvorenia Zmluvy. Predpísané splátky úveru/pôžičky nie je možné akceptovať ako doklad účelového použitia;
- odvod za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho, resp. lesného fondu v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov alebo v zmysle zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov, na účel podľa § 11 ods. 1 písmeno d) Zákona o stavebnom sporení predložením dokladu o úhrade odvodu a právoplatným stavebným povolením, prípadne právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu o odňatí pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho, resp. lesného fondu, z ktorého je zrejmé, že k odňatiu dochádza v súvislosti s účelom podľa § 11 ods. 1 písm. d) Zákona o stavebnom sporení;
- 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. návrhom na vklad vlastníckeho práva potvrdený príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom 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;

- d) 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) Zákona o stavebnom sporení, na základe ktorej boli poplatky a súvisiace náklady požadované.

14. 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

Dokladmi uvedenými v bode 1. resp. v bode 2., pričom z predloženého dokladu musí byť zrejmé, o akú nehnuteľnosť sa jedná (napr. druh stavby uvedený na liste vlastníctva, účel stavby definovaný v stavebnom povolení).

15. Stavebné úpravy, modernizácia a obnova tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo udržiavacie práce na nich

Dokladmi uvedenými v bode 3., pričom z predloženého dokladu musí byť zrejmé, o akú nehnuteľnosť sa jedná (napr. druh stavby uvedený na liste vlastníctva, účel stavby definovaný v stavebnom povolení).

Záverečné ustanovenia

Tieto Spôsoby preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia nahrádzajú Spôsoby preukazovania účelového použitia prostriedkov stavebného sporenia zo dňa 23.03.2016 v znení ich Dodatku č. 1 zo dňa 15.04.2016 a nadobúdajú účinnosť dňom 01.03.2019.

1)

Pod pojmom súvisiaca drobná stavba sa pre Stavebné účely v zmysle Zákona o stavebnom sporení považuje drobná stavba, ktorá spĺňa požiadavku:

- a) priestorovej a zároveň časovej súvislosti s rodinným domom s tým, že je definovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení, alebo
- b) priestorovej súvislosti s rodinným domom, pričom v takomto prípade môže ísť len o nasledovné drobné stavby:
 - prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výšku 5 m: kôlne, práčovne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, garáže;
 - podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbku 3 m: pivnice, žumpy;
 - ostatné drobné stavby: oplotenie rodinného domu, prípojky rodinného domu a pozemku na verejné rozvodové siete a kanalizáciu, priechody a priepusty cez chodníky k rodinnému domu a na susedné pozemky.

Drobná stavba spĺňa požiadavku z hľadiska časovej súvislosti, ak sa nadobudne do vlastníctva na základe zmluvy o prevode vlastníctva alebo inej zmluvy spolu s rodinným domom alebo sa stavia, pristavuje, nadstavuje, vstavuje, stavebne upravuje, modernizuje a obnovuje zároveň s rodinným domom na základe stavebného povolenia k výstavbe, prístavbe, nadstavbe, vstavbe, stavebnej úprave, modernizácii alebo obnove rodinného domu vrátane drobnej stavby, resp. na základe zmeny alebo doplnenia tohto stavebného povolenia.

Drobná stavba spĺňa požiadavku z hľadiska priestorovej súvislosti, ak sa jedná o doplnkové stavby k rodinným domom stojace na príľahlom pozemku rodinného domu.