

Program Panel 2013+

Příručka pro žadatele o úvěr na opravy a modernizaci domu

**(dle nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších
předpisů)**

Obsah

1	Úvod.....	2
2	Základní informace o Programu.....	2
2.1	Komu je Program určen	3
2.2	Na co lze úvěr použít	3
2.3	Podmínky pro žadatele.....	4
2.4	Podmínky poskytnutí úvěru	5
2.5	Následné podmínky Programu	6
3	Úvěr	7
3.1	Výše úrokové sazby	8
3.2	Podpora v režimu de minimis	8
3.3	Podpora v režimu notifikace	10
3.4	Základní parametry úvěru	10
3.5	Způsobilé náklady	11
3.6	Zajištění úvěru	12
4	Řízení o poskytnutí úvěru	12
4.1	Žádost o poskytnutí úvěru.....	12
4.2	Vyhodnocení žádosti.....	20
4.3	Smlouva o úvěru	20
4.4	Odstoupení od smlouvy a smluvní sankce.....	21
4.5	Podmínky čerpání úvěru.....	22
4.6	Postup pro čerpání úvěru	23
4.7	Splácení úvěru	25
5	Závěr.....	27
5.1	Seznam nezpůsobilých nákladů.....	27
5.2	Přechodná ustanovení	27
6	Seznam příloh	27

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o úvěr na opravy a modernizace domů (dále jen „Příručka“) z programu Panel 2013 + (dále jen „Program“) slouží jako manuál pro žadatele. V dokumentu je uveden souhrn pravidel Programu a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je Program určen, k čemu je možné úvěr využít, jak o úvěr požádat, náležitosti žádosti a jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání. V Příručce naleznete také vysvětlení charakteru veřejné podpory, výpočet výše úvěru a další informace včetně definic pojmů.

Pravidla uvedená v tomto dokumentu mohou být v průběhu trvání programu aktualizována. Aktuální verze pravidel bude vždy dostupná na webových stránkách Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“). Závaznost pravidel aktuální verze Příručky je upravena v kap. 5.2 Přejídná ustanovení - <https://sfpi.cz/program-panel-2013/>. Veškeré podrobné podmínky Programu vycházejí z nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Věříme, že vám bude Příručka praktickým průvodcem i pomocníkem. Pokud máte přesto dotazy či nejasnosti, kontaktujte nás na e-mailu komunikace@sfrb.cz. Děkujeme.

2 Základní informace o Programu

Program Panel 2013+ je Program spravovaný Fondem, který byl vytvořen na základě právního titulu [nařízení vlády č. 468/2012 Sb.](#) o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytnutých právníckým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „NV“).

Účelem Programu je podpora opatření v oblasti modernizace a opravy bytových domů vytvoření dostupného zdroje financování pro vlastníky nebo spoluvlastníky (fyzické nebo právnícké osobě) bytového domu nebo bytu v domě. Úvěr nelze poskytnout na opravy a modernizace rodinného domu.

Úvěr lze poskytnout **v režimu bez veřejné podpory a v režimu de minimis** a výhradně na úhradu rozpočtových nákladů na opravy nebo modernizaci domu dle přílohy NV (tj. způsobilé náklady) **a** pokrýt až 90 % rozpočtových (způsobilých) nákladů uvedených v příloze k NV. Úvěr je dále možné poskytnout **i bez veřejné podpory**.

DŮLEŽITÉ!

Dne 8. srpna 2014 nabývá účinnosti nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění změny č. 269/2013 Sb. a č. 144/2014 Sb. Žádosti podané před tímto datem (včetně smluvních vztahů na jejich základě uzavřených) se řídí dosavadními právními předpisy.

2.1 Komu je Program určen

Žadatelem může být:

- a) fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu nebo bytu¹ v domě,
- b) společenství vlastníků jako právnická osoba, pokud vzniká nově v domě.

DŮLEŽITÉ!

V případě, kdy jsou žadatelem spoluvlastníci bytového domu, musí podat žádost o poskytnutí úvěru v souladu s § 1129 občanského zákoníku, tj. se souhlasem alespoň dvoutřetinové většiny vlastníků.

Definice:

Dům – pro účely tohoto nařízení – je budova s nejméně čtyřmi samostatnými byty¹, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena.

¹ § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

Bytový dům – stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena; bytovým domem není rodinný dům podle § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Objekt zároveň musí být jako bytový dům nebo objekt k bydlení zapsán v katastru nemovitostí.

2.2 Na co lze úvěr použít

Úvěr lze použít výhradně na:

a) Opravy a modernizaci domu uvedené v příloze NV:

Část A položky (základní):

1. Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
2. Odstranění statických poruch nosné konstrukce
3. Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
4. Oprava lodžií nebo balkónů včetně zábradlí, výměna původních balkónů za nové balkóny nebo přebudování balkónů na lodžie i s případným zvětšením užité podlahové plochy nového balkónu nebo lodžie v souvislosti s použitou stavební technologií
5. Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
6. Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
7. Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
8. Vyregulování otopné soustavy
9. Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby.

Část B položky (doplňující):

10. Zřízení nového balkónu nebo lodžie, zasklení stávajícího balkónu nebo lodžie
11. Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
12. Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
13. Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
14. Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
15. Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy, modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie, která může být spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles a výměnou nebo instalací nových měřičů spotřeby tepla
16. Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody včetně instalace měřičů spotřeby
17. Výstavba nové kotelny pro potřeby domu
18. Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
19. Zřízení, oprava nebo modernizace vzduchotechniky
20. Zřízení nového výtahu, oprava nebo výměna výtahu stávajícího včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
21. Oprava nebo výměna vstupních dveří do bytu
22. Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotně-technických instalací a plynu
23. Opravy nebo modernizace v bytě – výměna rozvodů, oprava podlah, stěn, stropů a výměna dveří
24. Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audity, technický dozor.

2.3 Podmínky pro žadatele

- ✓ Žadatel nemá evidován splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku nebo na pojistném nebo na penále na veřejném zdravotním pojištění.
- ✓ Žadatel není v úpadku či likvidaci, nebyl v úpadku či likvidaci v posledních 3 letech před podáním žádosti a ani mu úpadek nehrozí.
- ✓ Proti žadateli není veden výkon rozhodnutí.
- ✓ Žadatel není a nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, pro trestný čin proti majetku, hospodářský trestný čin, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení, trestný čin nepřímého úplatkářství nebo trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině.

2.4 Podmínky poskytnutí úvěru

- ✓ Účelem úvěru je modernizace a oprava bytového domu nacházejícího se na území České republiky.
- ✓ Předmětem opravy nebo modernizace domu musí být opravy a modernizace uvedené v části A přílohy k NV, ledaže stav domu některou opravu nebo modernizaci uvedenou v části A přílohy k NV pod jednotlivými položkami prokazatelně nevyžaduje.
- ✓ Písemná žádost o úvěr podle § 4 je **podána před** zahájením opravy nebo modernizace domu.
- ✓ Dodavatelem opravy nebo modernizace domu jsou fyzické nebo právnické osoby, které mají systém řízení jakosti zaveden a certifikován způsobem odpovídajícím příslušné české technické normě ¹.
- ✓ Opravy nebo modernizace domu jsou stavebním úřadem povoleny nebo jsou stavebnímu úřadu řádně ohlášeny, pokud stavebnímu povolení nebo ohlášení podléhají, anebo se jedná o udržovací práce nařízené podle stavebního zákona.
- ✓ Úvěr je a po celou dobu jeho splácení bude **dostatečně** zajištěn.
- ✓ Na tentýž druh opravy nebo modernizace stejných stavebních prvků domu může být úvěr poskytnut pouze jednou; to neplatí, pokud stavební prvky domu, které byly předmětem předchozí opravy nebo modernizace, již nesplňují současné požadavky stanovené právními předpisy nebo technickými normami.
- ✓ Úvěr podle NV **nelze poskytnout na činnosti**, na které byla poskytnuta podpora z jiných státních nebo evropských fondů.
- ✓ **Realizace projektu musí být zahájena až po podání žádosti o úvěr** (režim de minimis a bez podpory).

Podmínky energetické úspory bytového domu

- ✓ Každá modernizace a oprava vede ke zvýšení energetické účinnosti domu a komplexnosti oprav domu. Komplexnost oprav je vyžadována na úrovni technologických celků.

DŮLEŽITÉ!

Výše energetické úspory je doložena Průkazem energetické náročnosti budovy (stávající a nový stav) a potvrzením energetického specialisty o výši energetické úspory.

¹ ČSN EN ISO 9001 nebo 9002

Pokud je předmětem opravy a modernizace některá z činností uvedených pod čísly **5, 6, 7, 13, 15, 16, 17, 18** přílohy k NV, musí žadatel o úvěr doložit doklad prokazující výši energetické úspory - **průkaz energetické náročnosti budovy (dále jen „PENB“)**. PENB musí žadatel doložit i v případě, že předmětem opravy a modernizace budou položky 8 a 19, pokud bude výsledkem opravy a modernizace úspora energie.

V Potvrzení energetického specialisty budou uvedeny úspory stanovené z hodnot stavu domu před modernizací a z navrhovaného stavu dle schválené projektové dokumentace včetně vyjádření k proveditelnosti energetické modernizace a opravy. Vzor dokumentu je dostupný na <https://sfpi.cz/program-panel-2013/> ke stažení v části Formuláře a metodické pokyny.

Definice:

Energetická modernizace – provedení stavebních úprav bytového domu, udržovacích prací nebo jiných opatření uvedených v kapitole 2.2. Příručky, vedoucích ke snížení energetické náročnosti bytového domu. Musí být provedena výhradně stavebními úpravami, udržovacími pracemi nebo jinými opatřeními uvedenými v NV (§3).

Povolení energetické modernizace – souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru, stavební povolení, veřejnoprávní smlouva podle § 78a nebo 116 stavebního zákona, oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, společné povolení nebo opakované stavební povolení, územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

Výběr dodavatelů

Příjemce úvěru, který je zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), **je povinen výběr** dodavatele nebo zhotovitele energetické modernizace, včetně přípravy a realizace projektu, provádět v souladu se ZZVZ.

Žadatel, který není obcí (**SVJ, družstva, fyzické osoby, právnické osoby**) nemusí provádět výběr v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek.

DŮLEŽITÉ !

Dodavatelem opravy nebo modernizace domu jsou fyzické nebo právnické osoby, které mají systém řízení jakosti zaveden a certifikován způsobem odpovídajícím příslušné české technické normě – ČSN EN ISO 9001 nebo 9002.

2.5 Následné podmínky Programu

Po celou dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru:

- ✓ nelze užívat dům nebo byt k jiným účelům než k bydlení,
- ✓ příjemce úvěru je povinen oznámit Fondu, že došlo k vydání rozhodnutí o odstranění bytového domu, na jehož opravu nebo modernizaci byl úvěr poskytnut, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odstranění bytového domu,
- ✓ příjemce úvěru nesmí převést na jinou osobu bez souhlasu Fondu vlastnické právo k bytovému domu, jednotce bytového domu v domě, pokud nový vlastník nepřevzme v plném rozsahu závazek ke splacení zbývajících částí úvěru nebo zbývajících částí úvěru není dostatečně zajištěna.

V případě změny vlastníka – bytové družstvo na společenství vlastníků – musí být úvěr poskytnutý původnímu žadateli doplacen nejpozději ke dni vzniku nového vlastnictví.

Převod vlastnického práva:

Fond udělí souhlas s převodem vlastnického práva pokud:

- a) nabyvatel souhlasí s převzetím všech práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru;
- b) nabyvatel splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle tohoto nařízení;
- c) převodem nedojde ke zhoršení zajištění poskytnutého úvěru a
- d) příjemce úvěru předloží Fondu smlouvu o převodu vlastnického práva.

3 Úvěr

Úvěr bude v rámci Programu poskytován v těchto režimech veřejné podpory:

- ✓ v režimu de minimis
- ✓ v režimu bez veřejné podpory

Žadatel si může v rámci žádosti vybrat, jakou formu zvolí, a to mimo jiné v závislosti na výši předpokládaných nákladů na opravu a modernizaci, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle Registru de minimis a výše požadovaného úvěru a výši úrokové sazby.

Zvýhodněný úvěr může být poskytnut v režimu bez podpory nebo jako podpora malého rozsahu de minimis.

V případě, že úroková sazba je vyšší než základní referenční sazba EU zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku dle Sdělení Komise EU¹, nejedná se o veřejnou podporu.

V případě, že žadatel má vyčerpaný limit podpory de minimis za rozhodné období (tj. limit 200 000 EUR tři po sobě jdoucí účetní období stanovené podle účetního období používaného

¹ Sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (2008/C 14/02) ze dne 19. ledna 2008

příjemcem pro samostatného žadatele a zároveň 200 000 EUR v součtu s ostatními propojenými podniky) může požádat v režimu bez podpory.

3.1 Výše úrokové sazby

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazba EU a může být rovna základní referenční sazbě EU.

Minimální úroková sazba je ve výši základní referenční sazby EU.

V případě poskytnutí úvěru v režimu bez podpory je úroková sazba stanovena jako součet základní referenční sazby EU a příslušné rizikové přírážky stanovené dle ekonomických ukazatelů žadatele.

Fixace úrokové sazby je na celou dobu splácení úvěru, nejdéle 30 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru. Smlouva nabývá platnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv (pokud takovému zveřejnění podléhá).

3.2 Určení rizikové přírážky

Riziková přírážka je pro účely výpočtu výše úrokové sazby stanovena na základě následujících parametrů:

- a) ratingové hodnocení bonity žadatele stanovené společností CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. na základě předložených příloh žádosti (daňové priznání, účetní výkazy);
- b) hodnoty zajištění úvěru a
- c) výše příslušné rizikové přírážky stanovené v souladu se Sdělením Komise EU č. 2008/C 14/02.

3.3 Podpora v režimu de minimis

Podpora de minimis není považována za „veřejnou podporu“, protože vzhledem k její nízké částce má Evropská komise za to, že nenaplnuje poslední dva znaky definice veřejné podpory – neměla by ovlivnit obchod a narušit hospodářskou soutěž mezi členskými státy.

Příjemcem podpory se může stát:

- žadatel o úvěr/příjemce, u kterého nepřesáhne v rozhodném období (tři po sobě jdoucí účetní období stanovené podle účetního období používaného příjemcem)

celková podpora výši 200 000 EUR pro samostatného příjemce a zároveň 200 000 EUR v součtu s ostatními propojenými podniky. Propojenost podniků je doložená přílohou „Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis a propojených podniků“,

- žadatel o úvěr/příjemce, proti kterému není vedeno kolektivní insolvenční řízení a ani nesplňuje kritéria podle vnitrostátního práva pro to, aby bylo proti němu na žádost jeho dlužníků zahájeno insolvenční řízení. V případě velkých podniků musí být příjemce podpory v situaci srovnatelné s úvěrovým ratingem alespoň B-.

Výše podpory se stanoví jako rozdíl mezi tržním úrokem ve formě referenční sazby (zákl. sazba EU + riziková přírážka) a zvýhodněnou sazbou, která je v tomto případě aktuální základní sazba EU.

Výše podpory se vypočte jako **hrubý grantový ekvivalent (dále jen „HGE“)**, který je roven součtu diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by příjemce úvěru zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku, a úrokem, který mu je skutečně účtován a který je v případě tohoto úvěru roven základní sazbě EU aktuální ke dni podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru.

Definice:

Základní sazba – úroková sazba vypočtená v souladu se sdělením Komise (EU) o revizi metody stanovení referenčních a diskontních sazeb (Úř. věst. C14, 19.01.2008 s.6) (dále jen „Sdělení Komise EU“) zveřejňovaná na stránkách https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

Referenční sazba – úroková sazba vypočtená v souladu se Sdělením Komise (EU) jako základní sazba zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku.

Riziková přírážka – přírážka k úrokové sazbě stanovená na základě ratingu žadatele v souladu se Sdělením Komise (EU).

Hodnotitelé žádosti o úvěr provedou kontrolu čerpání podpory de minimis v Registru de minimis po podání žádosti a před návrhem smluvních dokumentů.

Celkový součet podpor de minimis poskytnutých jednomu příjemci nesmí v žádném tříletém účetním období přesáhnout 200 000 EUR. Pro přepočet se použije měnový kurz Evropské centrální banky platný k datu podpisu smlouvy o úvěru.

Podpora de minimis se považuje za poskytnutou v okamžiku, kdy žadatel získá na podporu právní nárok, a to bez ohledu na to, kdy byla podpora de minimis žadateli/příjemci podpory vyplacena.

Právní předpis:

Podpora dle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis nebo článek 56, dále jen podpora de minimis.

3.4 Podpora v režimu notifikace

Podpora v režimu notifikace byla stanovena v rozhodnutí Evropské komise – Státní podpora SA. 36391 (2013/N) – Česká republika Úvěrová podpora renovace bytových domů, ve kterém je uvedena doba trvání možnosti poskytnutí této podpory na dobu 6 let počínaje datem rozhodnutí Komise (tj. ode dne 20.11.2013 do 19.11.2019).

Nyní již není možné o danou podporu žádat v rámci Programu Panel 2013+ dle NV 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Právní předpis:

1) Rozhodnutí Evropské komise – Veřejná podpora č. SA.37553(2013/N) – Česká republika Mapa regionální podpory na období 2014 – 2020)

3.5 Základní parametry úvěru

- Úvěr lze poskytnout na dobu nejdéle 30 let ode dne podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Úvěr lze poskytnout pouze na způsobilé náklady.
- Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. Po dobu čerpání úvěru je hrazen úrok z vyčerpané částky.
- Příjemce úvěru má právo úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání smlouvy o poskytnutí úvěru po předchozím písemném oznámení.

Výše úvěru v režimu podpory de minimis

Úvěr lze poskytnout maximálně do výše 90 % způsobilých nákladů na opravy a modernizaci domu.

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazby Evropské unie.

V případě, že úroková sazba je nižší než základní sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, **výše úvěru** je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie) viz kapitola 3.2.

Výše úvěru bez veřejné podpory

Úvěr lze poskytnout maximálně do výše 90 % způsobilých nákladů na opravy a modernizaci domu.

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazby Evropské unie. V případě, že klient má vyčerpanou podporu de minimis, úroková sazba je rovná nebo vyšší než základní

sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, **výše úvěru** je omezena 90 % z výše způsobilých nákladů.

Maximální výše úvěru bude vypočítána v tabulce [Členění nákladů](#) pro daný režim podpory.

3.6 Způsobilé náklady

Úvěr lze čerpat pouze na účelně vynaložené náklady na opravy a modernizaci domu uvedené v Příloze k nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění nařízení vlády č. 144/2014 Sb., které žadatel doloží příslušným dokladem – tj. na způsobilé náklady. Způsobilé náklady jsou definované v kapitole 2.2. Příručky.

Pokud v bytovém domě jsou nebytové prostory, které neslouží výhradně uživatelům bytů, budou se do celkových nákladů způsobilých pro určení výše úvěru započítávat shora uvedené výdaje pouze **podílem podlahové plochy bytových a komerčních nebytových prostor**, tímto podílem se bude propočítávat i úhrada výdajů na opravy a modernizaci společných prostor.

Rozdělení ploch bytového domu pro účely tohoto programu:

1. podlahová plocha bytů (včetně příslušenství bytů, nezapočítává se podlahová plocha balkonu, lodžie)
2. podlahová plocha společných prostor domu užívaných výhradně nájemníky/vlastníky bytů (prostory domovní vybavenosti – např. chodby, schodiště, kočárkárna, místnost pro invalidní vozíky, úklidová komora, společenská místnost, místnost pro společné stravování, recepcce, vnitřní garážová stání a balkóny, lodžie a terasy)
3. podlahová plocha nebytových prostor (nebytové, komerčně využívané prostory)
4. podlahová plocha ostatních společných částí domu (prostory užívané nájemníky/vlastníky bytů a současně vlastníky/uživatelů nebytových prostor)

I. Celková plocha domu: $C_p = 1. + 2. + 3. + 4.$

II. Podíl podlahové plochy (prostor výhradně užívaných nájemníky/vlastníky bytů) pro rozdělení ploch společných částí domu.

$$P_{pb} = (1. + 2.) / (1. + 2. + 3.)$$

Tento postup podílového výpočtu výdajů je možné nahradit samostatným položkovým rozpočtem v případě, že je možné shora uvedené výdaje vyčíslit v samostatném položkovém rozpočtu.

Podíl podlahových ploch se dokládá formulářem zveřejněným na webových stránkách Fondu.

Úvěr není možno použít na úhradu půjček a úvěrů, i kdyby byly použity na opravy a modernizace domu, na refundace úhrad již zaplacených faktur a na úhradu zálohových dokladů.

Způsobilými náklady jsou také náklady na činnosti spojené s přípravou projektu a stavby:

- a) technický dozor stavebníka,
- b) autorský dozor projektanta,
- c) náklady na projektové práce, vypracování projektové dokumentace,
- d) nutné posudky, revize,
- e) náklady na vypracování PENB a potvrzení energetického specialisty.

3.7 Zajištění úvěru

Úvěr na energetickou modernizaci bytového domu lze poskytnout pouze za podmínky, **že je a po celou dobu splácení bude, dostatečně zajištěn.**

Zajištění úvěru se stanovuje individuálně dle typu žadatele o úvěr.

Za dostatečné zajištění lze považovat mimo jiné **např.:**

V případě žadatele SVJ

Ručení dle zákona § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k živelnému pojištění budovy (pokud na významném počtu bytů nejsou zástavní práva nebo exekuce – v tomto případě se zajištění stanoví individuálně).

V případě žadatele BD a ostatních typů žadatelů

Zástavní smlouva k úvěrované nemovitosti v I. pořadí pro Fond, popř. ručitelskými prohlášeními nájemníků/majitelů bytů nebo směnkou - vše dle individuálního posouzení zajištění úvěru, a vždy vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k živelnému pojištění budovy ve prospěch Fondu.

4 Řízení o poskytnutí úvěru

Řízení o poskytnutí úvěru začíná podáním žádosti o úvěr. Žádost dále prochází procesem vyhodnocení formálních náležitostí a splnění podmínek NV. U kladně vyhodnocených žádostí dojde k vyhotovení a následnému podpisu smluvní dokumentace a následně po splnění podmínek čerpání k čerpání úvěru.

4.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Pro podání žádosti vyplní žadatel formulář: [Žádost o poskytnutí úvěru](#).

Žádost je možné podat osobně či poštou na pracoviště Fondu v Praze.

Státní fondu podpory investic	Úřední hodiny podatelny
Vinohradská 1896/46	Pondělí – čtvrtek:
120 00 Praha 2	8.00–16.00
tel.: 234 712 626 (referent)	pátek:
234 712 625 (referent)	8.00–14.00

Povinné náležitosti žádosti o úvěr

Formulář žádosti obsahuje:

1. Základní údaje o žadateli:
 - a) v případě fyzické osoby
Jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo (bylo-li přiděleno), korespondenční adresu, adresu trvalého pobytu (je-li žadatel fyzickou osobou) a identifikační číslo (je-li podnikatelem), kontaktní osobu, telefonní spojení, e-mail a název datové schránky (pokud existuje).
 - b) v případě právnické osoby
Název, adresu sídla a identifikační číslo, místo podnikání, korespondenční adresu, kontaktní osobu, telefonní spojení, e-mail, název datové schránky. V případě zastupování na základě zmocnění – plnou moc s úředně ověřenými podpisy.
2. Údaje o nemovitosti, která je předmětem žádosti o úvěr.
3. Celkové náklady na opravu a modernizaci.
4. Způsobilé náklady na opravu a modernizaci.
5. Výše požadovaného úvěru - režim de minimis nebo bez podpory.
6. Stáří domu, technologii výstavby domu, počet bytových a nebytových jednotek
7. Termín realizace stavebních prací (předpokládaná doba čerpání a dokončení stavby).
8. Požadovanou splatnost úvěru.
9. Způsob zajištění úvěru.

Přílohy žádosti:

Přílohy žádosti jsou rozděleny do dvou částí z důvodu zjednodušení a také zlevnění celého procesu:

- Přílohy k žádosti **část I.** se dokládají spolu s žádostí o úvěr.
- Přílohy k žádosti **část II.** jsou povinné a žadatel je doloží následně na vyžádání, kdy již žádost prošla základním vyhodnocením, a bylo doporučeno zpracování návrhu na poskytnutí úvěru.

Přílohy žádosti část I.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
	Vytištěný a vyplněný formulář Žádost o úvěr s vyznačením doložených příloh, V případě zastupování žadatele na základě plné moci, resp. jiného dokladu, také tento doklad.	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář žádosti dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele i zmocněnce.
1	Doklad o vlastnictví bytového domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, nebo jednotek v bytovém domě, viz § 3 NV	Výpis z katastru nemovitostí. Kopie ne starší 3 měsíců . Doklad o vzniku užívacího vztahu k pozemku nebo souhlas vlastníka pozemku s opravou nebo modernizací prováděnou vlastníkem budovy (pozemek, budova nebo byt musí být ve výlučném vlastnictví alespoň jedné osoby uvedené v bodu 1 písm. A. nebo B Žádosti o úvěr). Originál nebo kopie.
2	Čestné prohlášení žadatele o podporu de minimis	Dokládá pouze žadatel, který žádá v režimu de minimis. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál s podpisem žadatele (podpisy oprávněných osob).
3	Projektová dokumentace oprav a modernizace viz § 4 odst.2 písm. d) NV	Podléhá-li oprava a modernizace povolení podle stavebního zákona nebo vyplývá-li požadavek na její zpracování z jiného právního předpisu. Projektová dokumentace musí být zpracována a potvrzena autorizovaným projektantem v podrobnosti pro vydání stavebního povolení a ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení (ověření doložit v kopii s ověřovacím razítkem stavebního úřadu – desky PD, technickou zprávou, příp. výkresy). V případě, že oprava a modernizace nevyžaduje stavební povolení, žadatel

		dokládá projektovou dokumentaci v podrobnosti pro ohlášení stavby nebo doložení Prohlášení/sdělení stavebního úřadu, že oprava a modernizace nevyžaduje povolení ani ohlášení včetně specifikace rozsahu oprav s popisem ve zprávě autorizované osoby nebo v nabídce dodavatele stavebních prací (pokud žadatel nemá vypracovanou projektovou dokumentaci). Kopie v listinné podobě nebo v elektronické podobě na CD.
4	Doklad prokazující výši energetické úspory Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB – stávající stav a nový stav po modernizaci a opravě) viz § 4 odst. 2 písm. e) NV Potvrzení o energetické úspoře	Pokud je předmětem opravy a modernizace některá z činností uvedených pod čísly 5, 6, 7, 13, 15, 16, 17, 18 přílohy k NV, musí žadatel o úvěr doložit doklad prokazující výši energetické úspory - PENB. PENB musí žadatel doložit i v případě, že předmětem opravy a modernizace budou položky 8 a 19, pokud bude výsledkem opravy a modernizace úspora energie. Originál nebo kopie potvrzené autorizovanou osobou (kopie elektronicky na CD). Doložit potvrzení energetického specialisty (zpracovatele PENB) – formulář ke stažení na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál potvrzené autorizovanou osobou (kopie elektronicky na CD).
5	Položkový rozpočet opravy a modernizace bytového domu viz § 4 odst. 2 písm. f) NV	Položkový rozpočet je nutno členit na stavební objekty s vymezenými způsobilými a nezpůsobilými náklady. kopie podepsaná zpracovatelem a žadatelem (oprávněnou osobou).
6	Členění nákladů (v režimu de minimisnebo bez podpory)	Formulář dostupný na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).

7a	Doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu a modernizaci má být poskytnut úvěr	Pokud se v domě vyskytují pouze byty bez nebytových/komerčních prostor. Formulář - byty - dostupný na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný autorizovanou osobou a žadatelem (oprávněnou osobou).
7b	Doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu a modernizaci má být poskytnut úvěr	Pokud se v domě vyskytují byty, společné prostory domu užívané výhradně vlastníky/nájemníky bytů, nebytové/komerční prostory a ostatní společně užívané prostory. Formulář - byty + nebytové - dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný autorizovanou osobou a žadatelem (oprávněnou osobou).
8	Finanční krytí celkových rozpočtových nákladů	Doložení Prohlášení o financování a vlastních zdrojích žadatele (výpis z účtu), resp. jiných zdrojů (např. smlouvy bankovních úvěrů resp. úvěrových příslibů) prokazujících schopnost dofinancovat modernizaci a opravy nad rámec poskytnuté podpory (nad rámec úvěru). Prohlášení o financování - Formulář dostupný na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
9	Doklad o schopnosti úvěr splácet	Prohlášení o úvěrech a ostatních závazcích žadatele (vč. poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků žadatele (zástavními právy, blankosměnkami apod.). Ekonomické a účetní podklady, tvorba fondu oprav (měsíční rozpis), rozpočet obce, výpis z účtu žadatel Prohlášení o financování - Formulář společný i pro bod 8 dostupný na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
10	Potvrzení autorizovaného inženýra nebo autorizovaného technika pro činného ve výstavbě o stavu domu	Vyjádření, včetně zdůvodnění, autorizované osoby (autorizovaný inženýr nebo autorizovaný technik činný ve

	viz § 4 odst. 2 písm. h) NV	výstavbě) o tom, že stav domu prokazatelně nevyžaduje některou opravu nebo modernizaci uvedenou v části A přílohy k NV (nebo daná oprava nebo modernizace domu již byla provedena). Originál podepsaný žadatelem.
11	Doklad k právní subjektivitě žadatele	Výpis z obchodního nebo živnostenského rejstříku, popř. z rejstříku neziskových právnických osob anebo obdobný dokument, jde-li o právnickou osobu. Neplatí pro obce. kopie ne starší 3 měsíců.
12	Informace o Identifikaci osob	Je – li žadatel právnickou osobou. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
13	Ekonomické podklady	Přiznání k dani z příjmu (potvrzené FÚ) za poslední dva uzavřená účetní období žadatele, včetně výkazu zisku a ztráty, rozvahy a přílohy k účetní uzávěrce, včetně Zprávy auditora, pokud byly účetní závěrky ověřeny auditorem. Kopie s podpisem žadatele. Účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku. Kopie s podpisem žadatele. Ekonomické a doplňující údaje v písemné a elektronické podobě dle typu žadatele – soubor s tabulkami. Originál v písemné podobě s podpisem žadatele. Formuláře dostupné na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Elektronická podoba na CD.
14	Prohlášení žadatele k dotačním programům	Prohlášení podává žadatel k existujícím dotačním programům – Nová zelená

		úsporám a IROP (nelze souběh s programem PANEL) Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál s podpisem žadatele (oprávněné osoby).
--	--	---

Přílohy žádosti část II.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Povolení opravy a modernizace, podléhá-li oprava a modernizace povolení podle stavebního zákona, nebo prohlášení žadatele, že stavební záměr nevyžaduje povolení podle stavebního zákona viz § 4 odst. 4 písm. a) NV	Pravomocné stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení nebo oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu nebo prohlášení žadatele, že v zákonné lhůtě nebylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby, nebo prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (dle zákona 183/2006 Sb.) Originál nebo kopie.
2	Smlouva o dílo uzavřená se zhotovitelem viz § 4 odst. 4 písm. b) NV	Pokud opravy a modernizaci neprovádí sám žadatel nebo Prohlášení žadatele, že stavbu provádí sám, doložené oprávněním k podnikání ve stavebnictví. Originál nebo kopie.
3	Smlouva o technickém dozoru stavebníka.	Technický dozor stavebníka – bude vykonávat autorizovaná osoba dle zákona č. 360/1992 Sb. Originál nebo kopie.
4	Doklad prokazující splnění podmínky viz § 4 odst. 4 písm. c) NV	Doklad o tom, že dodavatel opravy a modernizace má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem (ISO 9001 NEBO 9002). Kopie.
5	Doklad o pojištění bytového domu	Pojistná smlouva na úvěrovaný bytový dům. Kopie.

6	Informace o plátcí DPH Osvědčení o registraci plátce DPH	Dokládá se spolu s podepsanou smlouvou o dílo s dodavatelem/li, TDI (všichni dodavatele – plátcí DPH) Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál s podpisem žadatele (oprávněné osoby). Kopie - pokud je žadatel zaregistrován.
7	Doklad prokazující schválení opravy a modernizace domu a uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a schválení způsobu zajištění úvěru. <u>U ostatních typů žadatelů (bytové družstvo, spoluvlastníci domu, obec..)</u> viz § 3 odst. 3 písm. f) NV	<u>V případě společenství vlastníků jednotek:</u> Doklad o souhlasu shromáždění společenství vlastníků jednotek s opravou a modernizací bytového domu a uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru, max. výše úrokové sazby, doby splácení a souhlasem se způsobem zajištění úvěru (dle zákona, dohody o ručení...) Vzor zápisu dostupný na: https://www.sfpi.cz/program-panel-2013/ Zápis ze shromáždění delegátu družstva a členské schůze družstva (domovní schůze), písemný souhlas spoluvlastníků dle občanského zákoníku, platných stanov a zákona o obchodních korporacích, usnesení zastupitelstva obce, souhlas vlastníků s ručením, se zástavou, směnkou (s avalem) - podle způsobu zajištění. Originál nebo kopie.
8	Členění nákladů	Aktualizovaná tabulka Členění nákladů dle Smlouvy o dílo a pro daný režim podpory. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-panel-2013/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
9	Fotodokumentace stávajícího stavu domu	Fotodokumentace částí domu, které jsou předmětem opravy a modernizace. V elektronické podobě zaslat na e-mail referenta vyřizujícího žádost o úvěr.

10	CD se všemi přílohami	Všechny přílohy v elektronické podobě. Přílohy dostupné v xls zašlete také v původním formátu xls (Členění nákladů, Položkový rozpočet).
----	-----------------------	--

Vyhodnocení žádosti

U řádně podané žádosti bude provedena kontrola úplnosti a správnosti všech údajů a náležitostí žádosti. V případě nedostatků bude žadatel vyzván k doplnění žádosti, nejpozději ve lhůtě do 30 dnů.

Po doručení všech požadovaných příloh a náležitostí žádosti část I. dojde k jejímu vyhodnocení a bude rozhodnuto o zpracování návrhu na poskytnutí úvěru nebo o zamítnutí žádosti.

Vyhodnocení žádosti na poskytnutí úvěru v praxi představuje provedení standardního hodnocení bonity žadatele a úvěrových rizik žadatele, dále také navržení výše úvěru a posouzení požadované délky splatnosti. Tento proces trvá maximálně 30 dnů ode dne doručení úplné žádosti - I. části.

Pokud na základě předložených dokumentů bude kladně posouzena přijatelnost projektu, bude Fond žadatele informovat o podmínkách poskytnutí úvěru a současně Fond žadatele vyzve k doložení dalších dokladů – tj. žadatel obdrží Informaci o předběžném vyhodnocení žádosti včetně podmínek poskytnutí úvěru a výzvu k doložení povinných příloh k II. části- tj. až na základě této výzvy žadatel dokládá Fondu povinné přílohy žádosti o poskytnutí úvěru II. část). S ohledem na obsah II. části žádosti nelze pro podání využít datovou schránku pro všechny přílohy, proto je nutné doklady, které jsou požadovány v originále, popř. s podpisem žadatele v originále, zaslat písemně či doručit osobně na naše pracoviště v Praze (nebo v Olomouci).

Na doložení všech požadovaných příloh II. části bude žadateli poskytnuta lhůta maximálně 6 měsíců od doručení výzvy (lhůta je stanovena s ohledem na možnou délku trvání stavebních či výběrových řízení).

Žádost, která bude obsahovat formální nebo věcné vady a tyto vady žadatel na výzvu Fondu ve stanované lhůtě neodstraní, bude zamítnuta. Tato skutečnost bude žadateli o úvěr oznámena dopisem ve lhůtě do 30 dnů od podání žádosti, příp. do 30 dnů od neúplného odstranění vad po výzvě Fondu k nápravě. Žadatel, jehož žádost byla zamítnuta, může podat žádost opětovně, ale opět musí splnit všechny požadavky NV a této Příručky pro žadatele.

4.2 Smlouva o úvěru

Pro poskytnutí úvěru musí žadatel před uzavřením Smlouvy o poskytnutí úvěru předložit Fondu přílohy II. část a popř. další doklady požadované Fondem viz kap. 4.2.

Jsou-li splněny podmínky stanovené NV a má-li Fond na poskytnutí úvěru finanční prostředky, může žadateli předložit návrh smlouvy o poskytnutí úvěru.

Na základě vyhodnocení příloh zpracuje Fond návrh Smlouvy o poskytnutí úvěru a návrh ostatních smluvních dokumentů (např. zástavní smlouvu, směnku a SVP, dohody o ručení...a další).

Smluvní dokumentaci Fond žadateli předloží nejpozději do 30 dnů od přijetí kompletních příloh II. části žádosti, jsou-li splněny veškeré zákonné podmínky a má-li Fond k dispozici prostředky nutné k poskytnutí podpory.

Návrh smlouvy o úvěru (popř. spolu se zástavní smlouvou a ostatními zajišťovacími dokumenty) zašle Fond žadateli poštou nebo datovou schránkou k podpisu s termínem vrácení do 15 dnů (smluvní dokumentace musí být podepsána oprávněnou osobou a podpisy musí být úředně ověřené). V případě zaslání do datové schránky žadatele je vyžadován ověřený elektronický podpis žadatele (oprávněné osoby) s časovým razítkem. V případě podpisu směnky se žadatel dostaví na pracoviště Fondu osobně.

Následně bude podepsána smlouva o úvěru ředitelem Fondu a žadateli bude neprodleně zaslán zpět určený počet vyhotovení smluvních dokumentů (obvykle jedno vyhotovení - originál).

Smlouva o poskytnutí úvěru obsahuje vždy podmínky vycházející z NV a této Příručky, za kterých se podpora poskytuje a které je třeba následně dodržovat. Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat ujednání o čerpání, splácení a sankční ujednání.

Nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena Smlouva o poskytnutí úvěru nejpozději do 2 měsíců od doručení písemné výzvy Fondu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru žadateli, Fond si vyhrazuje právo úvěr neposkytnout.

4.3 Odstoupení od smlouvy a smluvní sankce

Fond může odstoupit od smlouvy o poskytnutí úvěru, jestliže:

- a) příjemce úvěru je v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru a neuhradí-li dlužnou částku ani ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení,
- b) dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví domu nebo bytu na jinou osobu a nový vlastník nepřevzme v plném rozsahu závazek ke splacení zbývajících částí úvěru nebo zbývajících částí úvěru není zajištěna,
- c) nebudou dodrženy podmínky pro poskytnutí úvěru podle § 6 odst. 5 až 7 NV anebo vyjde-li najevo, že žadatel uvedl v žádosti nepravdivé nebo neúplné údaje na základě kterých byla uzavřena smlouva, nebo
- d) nabude-li právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně účelu užívání domu nebo bytu nebo o odstranění domu.

Odstoupí-li Fond od Smlouvy o poskytnutí úvěru, vyzve příjemce úvěru k okamžitému splacení dlužné částky úvěru.

Smluvní sankce bude stanovena pokud:

- a) příjemce úvěru je v prodlení se zaplacením splátek úvěru ve sjednané výši,
- b) příjemce úvěru nedodrží podmínku pro poskytnutí úvěru uvedenou v § 3 NV nebo
- c) příjemce úvěru poruší některou z podmínek čerpání a použití úvěru podle § 6 odst. 5 až 7 NV:
 - oprava a modernizace musí být ukončena do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru,
 - po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru, nelze užívat dům nebo byt k jiným účelům než k bydlení;
 - povinnost oznámit Fondu skutečnost, že na dům, na jehož opravu nebo modernizaci byl úvěr poskytnut, bude vydáno rozhodnutí o jeho odstranění, a to do 30 dnů ode dne, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci.

4.4 Podmínky čerpání úvěru

Čerpání úvěru

Čerpání úvěru je vázáno pouze na financování projektu, na který byl poskytnut:

- Musí být zahájeno do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Lze použít pouze na způsobilé náklady a čerpat pouze na základě předložených daňových dokladů před lhůtou splatnosti (v případě, že daňový doklad bude po splatnosti, doložit prohlášení dodavatele o prodloužení termínu splatnosti daňového dokladu).
- Lze čerpat pouze na dosud neuhrazené způsobilé náklady dle doložených daňových dokladů – tj. z úvěru nelze refinancovat způsobilé náklady již uhrazené z vlastních zdrojů.
- Lze čerpat souběžně s čerpáním vlastních zdrojů žadatele (nebo zdrojů z bankovního úvěru) – v tomto případě je čerpání také souběžné a nelze refinancovat.
- Lze čerpat jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí úvěru.
- Ukončit čerpání úvěru je nutné **nejpozději do 3 let** ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

Podmínky čerpání budou podrobněji stanoveny ve smlouvě ve Smlouvě o poskytnutí úvěru.

Čerpání úvěru je možné pouze do termínu stanoveného ve Smlouvě o poskytnutí úvěru.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění na předložené faktuře musí předcházet datu ukončení realizace opravy a modernizace uvedenému ve smlouvě o dílo včetně dodatků,

přičemž může být nejpozději **do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru**. Tato faktura musí být doručena se žádostí o Čerpání úvěru tak, aby k **odepsání finančních prostředků z poskytnutého úvěru** na Čerpací účet bylo nejpozději do 10 dnů od podpisu dokladu prokazujícího schopnost užívání Nemovitosti.

4.5 Postup pro čerpání úvěru

Pro účely čerpání úvěru zašle žadatel Fondu Žádost o čerpání úvěru, dostupnou na webu <https://sfpi.cz/program-panel-2013/>, kde bude uveden seznam všech daňových dokladů, jejichž proplacení za uplynulé období je požadováno včetně položkového rozpočtu rozděleného na způsobilé a nezpůsobilé náklady (nebo s vyznačenými ZN a NZ....). Podání lze učinit písemně nebo prostřednictvím datové schránky s digitálním podpisem oprávněné osoby.

Realizace projektu musí být zahájena až po podání žádosti o úvěr (režim de minimis a bez podpory).

Čerpání úvěru bude provedeno na základě Žádosti o čerpání na **Čerpací účet** založený žadatelem výhradně k bezhotovostní úhradě celkových způsobilých nákladů na opravu a modernizaci domu dodavateli. V praxi to znamená, že tento účet bude sloužit k převodu finančních prostředků z účtu Fondu, k převodu finančních prostředků na účet dodavatele a plateb DPH, přičemž bankovní poplatky a poplatky spojené s vedením tohoto účtu nepatří mezi způsobilé náklady a příjemce úvěru je hradí z vlastních zdrojů.

Řádně vyplněná Žádost o čerpání úvěru bude akceptována, pokud bude doručena na Fond nejpozději 20 dnů před datem požadovaného proplacení. Fond žádost proplatí v nejbližší možný termín. Pokud nastane datum požadovaného čerpání dříve, než je uvedeno v předchozí větě, vyhrazuje si Fond právo provést platbu nejpozději ve lhůtě 20 dnů. Přílohou žádosti bude seznam všech nákladů hrazených z úvěru (položkový rozpočet stavebních prací), jejichž proplacení za uplynulé období se požaduje a přílohou musí být také kopie všech dokladů uvedených v seznamu, opatřené pořadovým číslem shodným s číslem v seznamu. Částka k úhradě musí být uvedena pro každý daňový doklad zvlášť. Celková částka nákladů k úhradě nesmí včetně DPH překročit schválenou nominální hodnotu úvěru.

Náklady nekryté úvěrem bude hradit žadatel z vlastních zdrojů, resp. ze zdrojů komerčního/bankovního úvěru.

Na základě Žádosti o čerpání úvěru bude provedena formální kontrola předložených vyplněných údajů. Pokud nebudou všechny položky seznamu správně a řádně vyplněny a doloženy, vyzve Fond žadatele k nápravě a doplnění seznamu.

Daňové doklady zakládající nárok čerpání úvěru a prokazující účel čerpání musí být vystaveny zásadně **po datu platnosti oprávnění k provádění stavby** podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení a **po termínu podání žádosti o úvěr**.

Všechny doklady předkládané k proplacení nesmí být po splatnosti, musí být na straně žadatele **potvrzeny** oprávněnou osobou, pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka (doložené Smlouvou o technickém dozoru stavebníka).

Příjemce, který je plátcem DPH a požaduje DPH nebo její část proplatit z úvěru, předkládá zároveň s fakturou, vystavenou v režimu přenesené daňové povinnosti, vyplněný Pokyn k úhradě DPH (formulář na webových stránkách). Žádost o čerpání úvěru s uvedením účtu – (tj. účet Příjemce úvěru) a doklad o úhradě DPH (kontrolní hlášení a výpis z účtu s úhradou DPH k předkládanému daňovému dokladu).

Postupy pro jednotlivé případy příjemců plátců/neplátců DPH k uvádění nákladů, na které požadují čerpat dotaci/dotaci a úvěr, do žádosti o čerpání, jsou následující:

Proplácení DPH

1) Neplátce DPH

- Faktura je vystavena včetně DPH – příjemce uvede do žádosti o čerpání částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.

2) Plátce DPH,

a) který neuplatní u předkládaných faktur nárok na odpočet DPH;

- Faktura je vystavena včetně DPH – příjemce uvede do žádosti o čerpání částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.
- Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – příjemce předkládá k žádosti o čerpání i vyplněný pokyn k proplacení DPH (pokyn dle přílohy Zprávy MF ČR 5/2011 k bodu č. 3 – formulář je na [webových stránkách](#), v sekci formuláře a metodické pokyny). Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH, výše DPH uvedená na pokynu k proplacení DPH vyplývá z přenesené daňové povinnosti.

b) který uplatní u předkládaných faktur nárok na odpočet DPH v částečné výši;

- Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – příjemce předkládá k žádosti o čerpání i vyplněný pokyn k proplacení části DPH (pokyn dle přílohy Zprávy MF ČR 5/2011 k bodu č. 3 – formulář je na webových stránkách). Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH, výše DPH uvedená na pokynu k proplacení DPH vyplývá z přenesené daňové povinnosti a z části DPH, u níž mu nevznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH.

*Poznámka: Část DPH, u které příjemci vznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH, **není způsobilým nákladem***

a nelze požadovat její proplacení z dotace nebo úvěru. V případě, že je DPH způsobilým nákladem, může se příjemce rozhodnout zaplatit DPH z vlastního podílu spolufinancování, v tomto případě žádá o proplacení faktury bez DPH.

Úhrada nákladů hrazených z úvěru na základě takto schváleného seznamu bude provedena nejpozději do 20 dnů od jeho doručení.

Úhradu Fond provádí převodem celkové částky určené k čerpání na Čerpací účet žadatele. Následně z účtu uhradí žadatel dodavatelské faktury buď včetně DPH dodavateli, nebo žadatel odvede příslušnou část DPH.

Úhradu dodavatelům lze provádět pouze bezhotovostně z účtu po připsání prostředků ze strany Fondu a zároveň musí žadatel pravidelně každý měsíc doložit výpis z Čerpacího účtu, z kterého jsou prováděny úhrady faktur.

4.6 Závěrečné vyhodnocení projektu

Po ukončení čerpání doloží žadatel doklady k dokončení stavby, tj.

- 1) Protokol o převzetí díla bez vad a nedodělků bránících užívání stavby.
- 2) Následně kolaudační souhlas s datem účinnosti nebo jiný doklad prokazující dokončení energetické modernizace a opravy.
- 3) Zároveň doloží seznam všech daňových dokladů vztahujících se k modernizaci a opravě bytového domu, včetně výpisů z jejich úhradou. Samotné daňové doklady jsou předkládány pouze v případě, že nebyly předloženy při čerpání úvěru.

Další náležitosti závěrečného vyhodnocení a kontroly podmínek NV budou specifikovány ve smlouvě o úvěru.

4.7 Splácení úvěru

Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. Dobu splácení úvěru je možné sjednat nejdéle na 30 let ode dne podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru.

Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu do 2 měsíců od ukončení opravy nebo modernizace.

Na žádost příjemce úvěru může Fond **upravit dobu splácení úvěru**, ale celková doba splácení úvěru nesmí překročit dobu stanovenou NV – **nejdéle do 30 let ode dne** podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru. V období odložení splátek příjemce úvěru hradí úroky z vyčerpané částky.

Po ukončení čerpání je příjemci úvěru vyhotoven a zaslán splátkový kalendář s pravidelnou měsíční anuitní splátkou na celou dobu splatnosti úvěru. První splátka úvěru je splatná následující měsíc po dočerpání úvěru nejpozději však **3 roky** od uzavření Smlouvy o poskytnutí úvěru, pokud není požádáno o odklad splácení jistiny.

Maximální doba splácení úvěru je **nejdéle do 30 let** ode dne podpisu Smlouvy o poskytnutí úvěru a datum splatnosti je stanoven ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

Příjemce úvěru může v souladu se Smlouvou o poskytnutí úvěru úvěr kdykoli předčasně splatit. Příjemci úvěru je umožněna mimořádná splátka, včetně splacení celého úvěru, a to na základě

písemného oznámení ve lhůtě 30 dní před termínem mimořádné splátky. Mimořádná splátka bude uhrazena v požadovaném měsíci spolu s řádnou splátkou s tím, že řádná splátka bude v úhradě mimořádné splátky započtena, a bude uhrazena nejpozději k datu splatnosti řádné splátky.

V případě mimořádných splátek (popř. u nedočerpaných úvěrů) dojde ke změně splátkového kalendáře formou zkrácení počtu měsíčních splátek při zachování výše splátky, anebo dle žádosti klienta i ke snížení měsíční splátky při zachování původního počtu splátek (tj. původní doby splatnosti dle Smlouvy o poskytnutí úvěru) - v obou případech není nutné vystavovat Dodatek ke smlouvě o poskytnutí úvěru.

Fond může požadovat okamžité splacení úvěru při porušení podmínek NV a v jiných případech stanovených ve Smlouvě o poskytnutí úvěru.

Při prodlení klienta se splácením jistiny nebo jiných povinných plnění dochází ke vzniku zákonných úroků z prodlení.

5 Závěr

5.1 Seznam nezpůsobilých nákladů

Nezpůsobilými náklady jsou náklady, které nesouvisí přímo s účelem úvěru. Jedná se **například** o:

- náklady na přístavby a nástavby (půdní),
- rozpočtová rezerva,
- náklady na úpravy okolí, garáže a garážová stání mimo bytový dům
- náklady na opravy na cizím pozemku
- náklady na technickou infrastrukturu na cizím pozemku nesloužící výhradně realizované stavbě
- zbývající část způsobilých nákladů, které jsou dány podle poměru podlahových ploch byty/nebyty
- sušáky, antény, satelity
- komunikace – přístupové cesty k objektu
- zemní práce nesouvisející s opravou a modernizací obvodových konstrukcí (terénní práce v okolí budovy, zatravnění),
- sítě proti hmyzu, ptactvu,
- zařízení pro zvýšení bezpečnosti v domě – kamery, dodávka a montáž nových mříží do oken, apod.

Nezpůsobilé náklady jsou vždy hrazeny ze zdrojů příjemce.

5.2 Přechodná ustanovení

Žádosti podané před zveřejněním této aktualizace Příručky se řídí pravidly této aktualizované verze Příručky. Pokud žádosti podané před účinností této aktualizace neobsahovaly všechny náležitosti, které upravuje tato aktualizace, zajistí Fond ve spolupráci se žadatelem o úvěr jejich doplnění.

6 Seznam příloh

[Nařízení vlády č. 468/2012 Sb.](#)

[Žádost o poskytnutí úvěru](#)