

Program Výstavba pro obce

Příručka pro žadatele o úvěr na pořízení dostupných bytů a dostupných a smíšených domů

**(dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů)**

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Základní informace o programu.....	3
2.1	Komu je program určen	3
2.2	Na co lze úvěr použít	4
2.3	Způsob pořízení dostupných bytů.....	4
2.4	Podmínky nájmu	5
2.5	Způsobilé náklady	5
2.6	Další podmínky programu	7
2.7	Vyhlášení výzvy.....	9
3	Úvěr	9
3.1	Investiční podpora na místní infrastrukturu.....	9
3.2	Podpora de minimis.....	11
3.3	Základní parametry úvěru	11
3.4	Žádost o poskytnutí úvěru.....	11
3.5	Investiční záměr.....	15
3.6	Řízení o poskytnutí úvěru	16
3.7	Výběr dodavatelů dle zákona o zadávání veřejných zakázek.....	16
3.8	Smlouva o poskytnutí úvěru	16
3.9	Podmínky čerpání úvěru.....	17
3.10	Postup pro čerpání úvěru	17
3.11	Závěrečné vyhodnocení investičního záměru.....	19
3.12	Provádění změn a změnové řízení	19
4	Závěr.....	21
4.1	Otázky a odpovědi.....	22
4.2	Seznam příloh	22

Přehled změn k 15.09.2022 (vydání 4.0.)	
2.3 Způsob pořízení dostupných bytů	Zrušení podmínky omezení volby pořízení dostupných bytů formou koupě nemovitosti (dle § 2 písm. k) Nařízení) pouze pro obce, na jejímž území se nachází sociálně vyloučená lokalita. Tento způsob pořízení nyní mohou využít všichni oprávnění žadatelé.
3.4 Žádost o poskytnutí úvěru	Změna povinných příloh žádosti o úvěru.
3.10 Změnové řízení	Doplněny podmínky provádění změn projektu.
Přehled změn k 10. 7. 2023 (vydání 5.0)	
3.4 Žádost o poskytnutí úvěru	Upřesněny pokyny pro dokládání položkového rozpočtu – položkový rozpočet musí být opatřen podpisem projektanta.
3.6 Řízení o poskytnutí úvěru 3.7 Smlouva o poskytnutí úvěru	Upřesněny podmínky změnového řízení.
Přehled změn k 5. 2. 2024 (vydání 6.0)	
3.6 Řízení o poskytnutí úvěru	Odstraněn orientační harmonogram administrace.
3.12 Provádění změn a změnové řízení	Uveden konkrétní postup pro provádění možných změn v projektu. Tento postup se liší dle okamžiku, kdy je změnové řízení zahájeno (tzn. před podpisem nebo po podpisu smlouvy).

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o úvěr na pořízení dostupných bytů a dostupných a smíšených domů (dále jen „Příručka“) slouží jako manuál pro klienty. 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“) <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>. Veškeré podrobné podmínky programu vycházejí [nařízení vlády č. 112/2019 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NV“).

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

2 Základní informace o programu

Program Výstavba pro obce (dále jen „program“) je program spravovaný Fondem. Program byl vytvořen na základě právního titulu NV. NV upravuje podmínky použití finančních prostředků Fondu formou dotace nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, modernizací nebo koupí sociálních nebo dostupných bytů nebo sociálních, smíšených nebo dostupných domů.

Účelem programu je podpora investiční akce v oblasti pořízení sociálních nájemních bytů určených pro domácnosti, které se nacházejí v bytové nouzi a které jsou kriticky ohroženy bezdomovectvím, a dále pořízení dostupných nájemních bytů pro potřeby obce tak, aby docházelo k sociálnímu mixu v dané lokalitě.

DŮLEŽITÉ

Dne 1. 3. 2020 vešla v účinnost novela NV. Změny v podmínkách programu, které přinesla novela NV jsou do aktuální verze Příručky zapracovány.

Přechodné ustanovení:

Byla-li podána žádost o úvěr nebo uzavřena Smlouva o poskytnutí úvěru přede dnem nabytí účinnosti novely NV, řídí se podmínky pro čerpání a použití úvěru a podmínky pro uzavírání nájemních smluv v dostupných bytech zněním dle novely NV, nestanoví-li Smlouva o poskytnutí úvěru jinak.

2.1 Komu je program určen

Klientem může být **obec**, neboť je cílem podpořit obec v samostatné působnosti při uspokojování potřeb jejích občanů, konkrétně uspokojování potřeby bydlení. Obec má podle zákona o obcích povinnost starat se o své občany, ale když jí k zajištění sociálního nebo dostupného bydlení chybí finanční zdroje, může využít tento program.

Klientem dále může být **svazek obcí**, což je vhodné zejména pro malé obce, pro něž je vzhledem k rozsahu problému výhodné sdružit prostředky a řešit tak problémy koncentrovaně. V případě statutárních měst je umožněno, aby žádost o úvěr podala i jednotlivá **městská část** nebo **městský obvod**, což závisí na uspořádání konkrétního statutárního města a jeho majetkového uspořádání.

DŮLEŽITÉ

V případě, že je klientem městská část nebo městský obvod, doloží k žádosti oprávnění pro podání Žádosti o poskytnutí úvěru dané statutárním uspořádáním města.

2.2 Na co lze úvěr použít

Úvěr lze využít na pořízení:

- dostupného domu;
- části smíšeného domu (odpovídající poměru podlahové plochy dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě);
- dostupného bytu.

Definice:

Dostupný dům – bytový dům s výhradně dostupnými byty.

Smíšený dům – bytový dům s výhradně sociálními a dostupnými byty, ve kterém je z celkového počtu bytů v domě alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt, přičemž je-li ve smíšeném domě:

- a) více než 12 bytů, pak sociálních bytů může být nejvýše tolik, kolik činí součet 12 bytů a 20 % ze zbývajících počtu bytů ve smíšeném domě,
- b) alespoň 12 sociálních bytů, pak musí být vybaven místností pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Dostupný byt – byt určený k pronájmu ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí pořízený podle tohoto nařízení, který není sociálním bytem, nebo byt v dostupném nebo smíšeném domě, který není sociálním bytem, a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m².

2.3 Způsob pořízení dostupných bytů

Pořízením se dle NV rozumí výstavba, modernizace nebo koupě. Výstavba v sobě zahrnuje novostavbu, stavební úpravy, nástavbu a přístavbu. V rámci aktuální výzvy může klient zvolit následující formy pořízení:

Dostupný nebo smíšený dům

1. novostavba bytového domu;
2. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení;
(jedná se o stavební úpravu celého objektu, který není určený k bydlení, způsobitelným nákladem je vznik bytů z původně nebytových prostor)
3. stavební úprava bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení;
(jedná se o stavební úpravu celého bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, stavební úpravou musí vzniknout bytový dům)
4. modernizace nevyužívaného bytového domu;
(jedná se o stavební úpravu celého bytového domu, který není ke dni podání žádosti využíván k bydlení, tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu)
5. koupě bytového domu v obci se sociálně vyloučenou lokalitou.

Dostupný byt

1. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení;
(jedná se o stavební úpravu nebytových prostor, způsobitelným nákladem je vznik bytů z původně nebytových prostor. Rekonstrukce stávajících bytů není způsobitelným nákladem)
2. stavební úprava nástavba nebo přístavba;

(byty musí vzniknout v nově vytvořeném prostoru, rekonstrukce stávajících bytů není způsobitelná nákladem)

3. koupě dostupného bytu.

Definice:

Modernizace – stavební úprava nebo údržba bytového domu, který není ke dni podání žádosti užíván na základě právního důvodu k bydlení, vedoucí k technickému zhodnocení stavby tohoto domu, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný dům.

Přístavba – zvětšuje se půdorys (plocha) stavby, počet podlaží je zachován.

Nástavba – zvyšuje se počet podlaží, půdorys stavby se nemění.

Byt – soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení.

Bytový dům – dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek.

Obec se sociálně vyloučenou lokalitou – obec vykazující socio-ekonomické prvky charakteristické pro sociálně vyloučené lokality v nejvyšší kategorii v indexu sociálního vyloučení stanoveného dle výzkumné práce „Metodika pro posouzení rozsahu sociálního vyloučení v území: využití pro zacílení ESIF v oblasti sociálního začleňování“ (Úřad vlády ČR – Sekce pro lidská práva Odbor (Agentura) pro sociální začleňování). Seznam obcí je zveřejněn [zde](#).

2.4 Podmínky nájmu

Nájem dostupných bytů

Podmínky nájmu v dostupných bytech podpořených úvěrem dle programu jsou regulovány. Klient je povinen pronajímat dostupné byty v souladu s podmínkami programu po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let. Za dodržení podmínek je zodpovědný klient.

- klient je povinen pronajmout dostupný byt nejpozději do 12 měsíců od ukončení realizace investičního záměru;
- klient předem určí a zveřejní kritéria pro výběr nájemce dostupného bytu; součástí kritérií nesmí být doložení minimálního požadovaného příjmu nebo majetku;
- v nájemní smlouvě k dostupnému bytu pořízenému s podporou podle tohoto NV se nájemné sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Definice:

Ukončení realizace investičního záměru – termín, od kdy je stavba schopná samostatného užívání, případně přechod vlastnického práva k nemovitosti v případě koupě.

DŮLEŽITÉ

Postup pro určení nájemného ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě je stanoven nařízením vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

2.5 Způsobilé náklady

Způsobilé jsou pouze účelně vynaložené náklady na pořízení bytového domu nebo bytu (podle § 4 NV), které jsou nezbytné k realizaci investičního záměru, a které klient doloží příslušným daňovým dokladem nebo kupní smlouvou a posudkem o ceně obvyklé v případě koupě.

DŮLEŽITÉ

Vzhledem k motivačnímu účinku nesmí být práce zahájeny před podáním Žádosti o poskytnutí úvěru. Za zahájení se rozumí datum prvního právního úkonu týkajícího se aktivit projektu, na které jsou způsobilé náklady vynaloženy. V případě výstavby je tímto úkonem podpis smlouvy se zhotovitelem. Za zahájení není považováno zpracování předběžných studií proveditelnosti, nákup pozemků nebo získání stavebního povolení.

Způsobilými náklady jsou v případě výstavby nebo modernizace náklady na:

- koupi pozemku, jehož součástí je stavba (koupě budovy určené k rekonstrukci);
- zařízení staveniště;
- pozemní úpravy a stavební práce (související s výstavbou budovy, nikoliv okolí budovy);
- materiál a jeho dopravu;
- demoliční práce včetně uložení na skládce (v případě odstranění původní stavby uznáno 30 % z nákladu na odstranění stavby);
- stavební a technický dozor;
- revize a zkoušky;
- základní vybavení (záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska) a
- daň z přidané hodnoty s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty.

Ve smíšených domech

- pořízení místnosti pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka;
- pořízení samostatné místnosti se záchodem a umyvadlem.

V případě koupě

V případě koupě se porovnává cena sjednaná a cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Způsobilým nákladem je nižší z těchto cen.

Způsobilými náklady nejsou zejména náklady na:

- zpracování posudků a odhadů,
- zpracování projektové dokumentace,
- vypracování žádosti o podporu,
- koupi nemovitě věci (pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na jiného),
- dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé, související s kupovanou nemovitou věcí,
- garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí se sociálním bydlením atd.
- VRN (vedlejší rozpočtové náklady) vyjma nákladů na zařízení staveniště;
- ON (ostatní náklady);
- úpravy okolí;
- terénní úpravy;
- parkovací stání;

- komunikace;
- osvětlení mimo budovu;
- přístupový chodník atd.

Způsobilé náklady se určí:

- podle rozpočtových položek,
nebo
- poměrnou částí podlahových ploch sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě.

DŮLEŽITÉ

Je-li součástí investičního záměru také pořízení garáže, komerčních prostor a jiných prostor, jejichž užívání nesouvisí s bydlením, určí se způsobilé náklady podle rozpočtových položek, nebo poměrnou částí podlahových ploch dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů a těchto prostor.

V případě společných prostor, které nejsou využívány výhradně nájemci dostupných bytů, se stanoví způsobilé náklady na tyto prostory výše uvedeným poměrem.

Definice:

Podlahová plocha – součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor užívaných výhradně s nimi.

2.6 Další podmínky programu

Podmínky pro klienty

- ✓ klient nemá splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku a nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění;
- ✓ klient není v úpadku nebo v likvidaci;
- ✓ klient není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹⁾;
- ✓ klient není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz²⁾.

Podmínky poskytnutí úvěru – obecné

- ✓ klient má zajištěny finanční prostředky na dofinancování investičního záměru;
- ✓ na realizaci investičního záměru financovaného podle tohoto NV se nepoužije podpora z evropských strukturálních a investičních fondů ani podpora ze státního rozpočtu nebo rozpočtu státních fondů s výjimkou Fondu;
- ✓ klient se zaváže, že dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let;
- ✓ klient předem určí a zveřejní kritéria pro výběr nájemce dostupného bytu (součástí kritérií nesmí být doložení minimálního požadovaného příjmu nebo majetku).
- ✓ pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude budova s dostupnými byty, není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a vodoprávní úřad

1) Čl. 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

2) Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění

pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu;

- ✓ úvěr lze poskytnout, pokud je dostatečně zajištěn ve prospěch Fondu alespoň do jeho nesplacené výše a klient prokáže schopnost úvěr splácet.

Podmínky pro poskytnutí úvěru – podle typu pořízení

Výstavba a modernizace

- ✓ klient obstará projektovou dokumentaci stavby, pokud je vyžadována podle stavebního zákona;
- ✓ klient je vlastníkem pozemku, na kterém bude pořízena budova s dostupnými byty;
- ✓ budova, ve které budou pořízeny dostupné byty, je ve výlučném vlastnictví klienta;
- ✓ na pozemku ani budově nesmí váznout věcné břemeno, které by bránilo v užívání dostupných bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Koupě

- ✓ na dostupném bytě nesmí váznout věcné břemeno, které by bránilo v užívání dostupného bytu, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Novostavba

- ✓ bytový dům musí být opatřen bezbariérovým vstupem do domu a výtahu a všechny byty v prvním nadzemním podlaží musí splňovat požadavky na přístupný byt; novostavba bytového domu o 4 a více nadzemních podlažích musí být vybavena výtahem a všechny jeho byty pořízené s podporou podle tohoto NV musí splňovat požadavky na přístupný byt.

Definice:

Přístupný byt – sociální nebo dostupný byt, jehož

- a) stěny koupelny a záchodu konstrukčně umožní kotvení pomocných madel v různých polohách s únosností alespoň 150 kg,
- b) dveře koupelny a záchodu se otevírají směrem ven a
- c) dispoziční a stavební řešení umožňuje přístup do vstupních prostorů bytu, koupelny a záchodu, prostorů pro přípravu jídla a alespoň jedné obytné místnosti v jedné úrovni s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm.

Stavební úprava bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení

- ✓ klient obstará posudek o nezpůsobilosti bytového nebo rodinného domu k bydlení od osoby, které byla udělena autorizace podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Modernizace

- ✓ Nesmí být dotčená nemovitá věc ke dni podání žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení a rozpočtové náklady investičního záměru musí činit alespoň 500 000 Kč.

Následné podmínky

- ✓ klient nepřevéde po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let, vlastnické právo k dostupnému bytu, dostupnému domu, smíšenému domu na jinou osobu a nezatíží je zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dal-li k tomu Fond předchozí souhlas.

- ✓ dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení a nájemní smlouvy bude klient uzavírat dle stanovených podmínek po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let.

Pojištění

- ✓ od dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí úvěru musí být rozestavěná stavba pojištěna stavebně montážním pojištěním s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu;
- ✓ klient dostupný byt, dostupný dům, smíšený dům pojistí nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení investičního záměru nebo ke dni uzavření kupní smlouvy tak, že tyto nemovité věci budou pojištěny po celou dobu platnosti podmínek pro poskytnutí podpory, po kterou mají sociální nebo dostupné byty sloužit účelu podle NV, alespoň proti živelním pohromám a nemovitá věc v záplavovém území vždy i pro případ povodně; pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu.

2.7 Vyhlášení výzvy

Žádosti do programu budou přijímány v rámci vyhlášené výzvy. Fond uveřejní výzvu pro podávání žádostí o úvěr na svých internetových stránkách. Datum zahájení příjmu žádostí o úvěr je uveden v textu výzvy (viz dokument [Výzva](#)).

Výzva má průběžný charakter bez předem stanoveného data ukončení. O ukončení výzvy bude Fond informovat 30 dní před jejím ukončením.

Spolu s výzvou bude na internetových stránkách Fondu zveřejněn dokument [Kritéria pro výběr žádostí, Kalkulace maximální výše podpory v režimu GBER](#) (pro podporu v režimu Investiční podpory na místní infrastrukturu), [Výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku](#) a dále [nařízení vlády č. 453/2013 Sb.](#) o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

3 Úvěr

Úvěr bude v rámci programu poskytován ve dvou variantách režimů podpory. Klient si může v rámci žádosti vybrat, jakou formu zvolí, a to v závislosti na výši předpokládaných nákladů investičního záměru, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle registru de minimis.

Zvýhodněný úvěr může být poskytnut za a) v režimu Investiční podpory na místní infrastrukturu nebo za b) jako podpora malého rozsahu de minimis.

3.1 Investiční podpora na místní infrastrukturu

Investiční podpora na místní infrastrukturu je součástí Obecného nařízení o blokových výjimkách (dále jen angl. „GBER“). U této podpory se za dodržení určitých podmínek předpokládá jejich slučitelnost s vnitřním trhem EU a lze je poskytnout bez nutnosti detailního přezkumu ze strany Evropské komise.

Hlavním principem pravidel GBER je **limitace výše podpory** konkrétního podporovaného projektu či činnosti. Maximální výše podpory je dána rozdílem mezi rozsahem způsobilých investičních nákladů a předpokládaným či skutečně dosaženým provozním ziskem z investice (v tomto případě pronájmu dostupných bytů).

„Výše podpory nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice. Od způsobilých nákladů se odečte provozní zisk, a to buď ex ante na základě odůvodněných předpokladů nebo uplatněním mechanismu zpětného vymáhání podpor.“¹¹

$\text{Maximální výše podpory} = \text{Celkové způsobilé náklady} - \text{Dosažený provozní zisk}$
--

„Způsobilými náklady jsou náklady na investice do hmotného a nehmotného majetku.“¹²

„Provozním ziskem se rozumí kladný rozdíl mezi diskontovanými výnosy a diskontovanými provozními náklady za příslušnou dobu životnosti investice. K provozním nákladům patří např. osobní náklady, náklady na materiál, služby, komunikaci, energii, údržbu, nájemné a správní náklady, avšak pro účely tohoto nařízení (Nařízení Komise (EU) č. 651/2014) k nim nejsou zahrnovány odpisy a finanční náklady, pokud na ně byla poskytnuta investiční podpora.“¹

„Za transparentní se považuje podpora poskytovaná formou půjček, jestliže byl její hrubý grantový ekvivalent vypočten pomocí referenční sazby platné v době poskytnutí podpory.“¹

Hrubý grantový ekvivalent podpory představuje součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by úvěrován 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.

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) 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 klienta v souladu se Sdělením Komise (EU).

Mechanismus zpětného vymáhání

Při poskytnutí podpory v režimu GBER bude klientovi poskytnut úvěr maximálně ve výši způsobilých nákladů. Posouzení, zda výše podpory (hrubý grantový ekvivalent) nepřekročila daný limit podpory, bude provedeno po doplacení úvěru (nebo po uplynutí lhůty 20 let, pokud bude úvěr doplacen dříve) za využití mechanismu zpětného vymáhání.

Přepočet Fond provede na základě údajů od klienta. Klient je povinen nejpozději do 60 kalendářních dní po uplynutí lhůty udržitelnosti doložit výnosy a náklady soupisem účetních, daňových či jiných dokladů. Pro výpočet výše způsobilé podpory budou využity doklady dokládající veškeré příjmy a výdaje související s provozem nájemních bytů financovaných zvýhodněným úvěrem.

Klient je povinen výnosy a náklady související s provozem financovaných nájemních bytů analyticky oddělovat. Rozdílem dokladovaných výnosů a nákladů je provozní zisk. K provoznímu zisku se připočítá zůstatková cena investice. Výnosy a náklady budou úročeny průměrnou mírou meziroční inflace za celé sledované období. Pokud je rozdíl mezi celkovými způsobilými náklady a provozním ziskem a připočtenou zůstatkovou cenou investice nižší, než výše poskytnuté podpory, je příjemce povinen tento rozdíl vrátit poskytovateli způsobem stanoveným správcem programu a v dohodnutém termínu.

Výnosy související s provozem dotovaných nájemních bytů jsou veškeré výnosy z nájmu nájemních bytů a příslušenství k těmto bytům.

Náklady související s provozem dotovaných nájemních bytů jsou veškeré náklady na provoz, např. opravy a údržba, pojištění atd. Do nákladů pro účely výpočtu provozního zisku nelze zahrnovat odpisy a finanční náklady.

Správce si vymezuje právo vyžádat od klienta předložení dokladů uvedených v soupisech účetních, daňových či jiných dokladů k přepočtu výše způsobilé výše podpory.

¹ NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) Č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem

Právní předpis:

Podpora dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, dále jen Nařízení 651/2014. CELEX 32014R0651

3.2 Podpora de minimis

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

Výše podpory se stanoví jako hrubý grantový ekvivalent, tedy jako rozdílů mezi úrokem, který by úvěrován 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.

Hodnotitelé provedou kontrolu čerpání podpory de minimis v registru de minimis po podání žádosti, druhá kontrola proběhne před vydáním uzavřením Smlouvy o poskytnutí úvěru.

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

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. CELEX 32013R1407

3.3 Základní parametry úvěru

Úvěr může být poskytnut až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru.

- Splatnost úvěru lze sjednat až na dobu 30 let ode dne ukončení výstavby.
- Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy, snižené o 0,5 %, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru.

3.4 Žádost o poskytnutí úvěru

Žádosti do programu budou přijímány v rámci vyhlášené výzvy. V případě, že klient bude podávat kromě Žádosti o poskytnutí dotace i [Žádost o zvýhodněný úvěr](#) v rámci programu, podává žádosti současně. Doklady, které jsou shodné pro obě žádosti, přikládá klient pouze jednou (a to k Žádosti o poskytnutí dotace).

Klient vyplní žádost včetně všech požadovaných příloh a v elektronické podobě ji zašle skrze datovou schránku na podatelnu Fondu:

Datová schránka: **wikaiz5**

Za datum přijetí žádosti je považováno datum doručení žádosti do datové schránky.

Lhůta pro doručení žádosti začíná běžet ode dne aktualizace výzvy **07. června 2021**.

Povinné náležitosti Žádosti o poskytnutí úvěru

Formulář žádosti obsahuje:

1. Název investičního záměru – název projektu dle schváleného investičního záměru.

2. Základní údaje o klientovi– identifikační údaje obce, oprávněného zástupce i kontaktní osoby, která bude zmocněná pro komunikaci s Fondem, a číslo účtu klienta u České národní banky.
3. Informace o lokalitě investičního záměru – přesná lokalita projektu.
4. Způsob pořízení a počet dostupných bytů – počet nově vzniklých dostupných nájemních bytů včetně počtu přístupných bytů (pouze v případě novostavby) a způsob, jakým budou dostupné byty pořízeny dle § 2 NV.
5. Režim podpory – investiční podpora na místní infrastrukturu nebo podpora de minimis.
6. Rozpočtové údaje – výše požadovaného úvěru (viz dokument [Výpočet výše úvěru](#)), celkové způsobilé náklady (viz §12 NV a kapitola 2.5 Příručky) a forma zajištění úvěru.
7. Parametry úvěru – splatnost úvěru a formu zajištění.

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

Rozdělení:

- Přílohy k žádosti **část I.** se dokládají spolu s žádostí o úvěr.
- Přílohy k žádosti **část II.** klient 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
1.	Vyplněný formulář Žádosti o poskytnutí úvěru s vyznačením doložených příloh	Podepsaný klientem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný zde .
2.	Investiční záměr	Zpracovaný dle požadavků § 11 NV a kapitoly 3.5 Příručky.
3.	Výpočet výše úvěru	Tabulka podlahových ploch, Členění nákladů A nebo B a Výpočet úvěru. Ve formátu pdf (podepsaný sken) a xls Formulář dostupný zde .
4.	Položkový rozpočet stavby	Položkový rozpočet je potřeba předložit ve formátu xls a pdf s naskenovanou první stranu listinného rozpočtu (s viditelnou celkovou cenou díla) opatřenou podpisem klienta a projektanta. V rámci položkového rozpočtu je nutné rozlišit způsobilé a nezpůsobilé náklady, a to v rámci samostatného rozpočtu nebo na zvláštních krycích listech rozpočtu (včetně případného rozdělení vedlejších rozpočtových nákladů VRN).

5.	Projektová dokumentace stavby	Potvrzená autorizovanou osobou podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě Dokumentace pro stavební povolení/ohlášení stavby (DSP/DOS) části: • Průvodní zpráva • Souhrnná technická zpráva • Situační výkresy • Architektonicko-stavební řešení Půdorysy jednotlivých podlaží obsahují označení všech sociálních nebo dostupných bytů, vyznačení přístupných bytů a výměr výměry podlahové plochy jednotlivých bytů. V původním elektronickém formátu pdf a dále jako sken titulních stran částí projektové dokumentace obsahujících autorizaci (podpis a razítko autorizované osoby včetně potvrzení stavebního úřadu, byla-li projektová dokumentace stavebním úřadem).
6.	Doklad o schválení investičního záměru příslušným orgánem klienta (v případě jeho aktualizace doklad o schválení aktualizace investičního záměru)	Podepsané usnesení zastupitelstva nebo rady o schválení dokumentu, popř. jeho aktualizace. Textace schválení investičního záměru je dostupná zde.
7.	Vyjádření příslušného vodoprávního úřadu.	Vyjádření, že pozemek, na kterém se má pořízení dostupných bytů realizovat, se nenachází v záplavovém území, nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu.
8.	Doklad o pojištění nebo o pojistitelnosti nemovité věci	Pojistná smlouva nebo potvrzení pojišťovny, že předmětná nemovitost je pojistitelná proti živelným pohromám.
9.	<u>V případě podpory v režimu de minimis</u> Čestné prohlášení klienta o podporu malého rozsahu	Podepsaný klientem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný zde.
10.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u>	Případně potvrzení o předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby stavebnímu úřadu nebo oznámení

	Potvrzení o podání žádosti o stavební povolení	stavebního záměru příslušnému stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem s připojením certifikátu autorizovaného inspektora nebo souhlas s provedením ohlášené stavby nebo čestné prohlášení klienta, že stavební úpravy nevyžadují povolení ani ohlášení.
11.	<u>V případě modernizace:</u> Čestné prohlášení klienta, že nemovitá věc není ke dni podání žádosti užívána k bydlení na základě právního důvodu	Podepsaný klientem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný zde .
12.	<u>V případě stavební úpravy bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení:</u> Posudek o nezpůsobilosti bytového nebo rodinného domu k bydlení	Posudek osoby autorizované podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Posudek obsahuje také vyjádření k § 8 vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Přílohy žádosti část II.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1.	Potvrzení o neexistenci splatného nedoplatku ve vztahu ke státnímu rozpočtu	Potvrzení orgánu Finanční správy České republiky a Celní správy České republiky, které jsou ke dni předložení nejvýše 30 dnů staré.
2.	Doklad o vlastnictví finančního prostředků pro dofinancování investičního záměru	Schválený rozpočet obce obsahující položku investičního záměru, případně schválené rozpočtové opatření (dále lze doplnit o další podklady financování investičního záměru).
3.	Znalecký posudek o výši obvyklého nájemného	Dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
4.	<u>Podklady k zajištění úvěru:</u> Znalecký posudek o ceně obvyklé	Znalecký posudek (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší 1 roku. Odhad ceny obvyklé budoucího stavu.
5.	<u>V případě výstavby:</u> Pojistná smlouva o stavebním a montážním pojištění	Pojistná smlouva o stavebním a montážním pojištění proti všem nebezpečím k nemovitosti.

		Dále listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Fondu vyplývajícím z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou (formulář bude klientovi zaslán po vyhotovení pojistné smlouvy).
6.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Pravomocné rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu	Případně účinná veřejnoprávní smlouva.
7.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Smlouva o zajištění realizace investičního záměru se zhotovitelem	
8.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Smlouva o výkonu technického dozoru stavebníka	
9.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Informace o plátcí DPH	Podepsaný klientem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný zde .
10.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Dokumentace k zadání veřejné zakázky na výběr dodavatele	Dle zákona o zadávání veřejných zakázek č. 134/2016 Sb., která není uveřejněna dle požadavků zákona na profilu zadavatele ani ve věstníku veřejných zakázek. Zejména protokol o jednání komise, zpráva o hodnocení nabídek, protokol otevírání obálek, písemná zpráva zadavatele, ID zakázky, vítězná nabídka a dále také krycí listy ostatních nabídek (případně část nabídky, prokazující nabídkovou cenu a další hodnocená kritéria, pokud byla stanovena).
11.	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Doklad o výlučném vlastnictví pozemku, na kterém bude pořízena budova s dostupnými byty, nebo budovy, ve které budou pořízeny dostupné byty	Úředně vyhotovený výpis z katastru nemovitostí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
12.	<u>V případě koupě:</u> Kupní smlouva na nemovitou věc	
13.	<u>V případě koupě:</u> Znalecký posudek o ceně obvyklé	Znalecký posudek (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší 1 rok. Odhad ceny obvyklé.

3.5 Investiční záměr

Investiční záměr je povinnou přílohou k žádosti a tento dokument musí být schválený příslušným orgánem klienta.

Vzor investičního záměru a vzor textace pro schválení Investičního záměru dostupný [zde](#).

3.6 Řízení o poskytnutí úvěru

Hodnocení a kontrola žádostí o podporu probíhá průběžně, podle pořadí předložených žádostí.

U žádosti bude posouzeno, zda splňuje formální náležitosti a podmínky přijatelnosti. Pokud žádost tyto formální náležitosti nesplňuje, bude klient Fondem vyzván k jejich nápravě do 30 dnů.

Žádost, která splňuje podmínky, postupuje do fáze bodového hodnocení dle stanovených kritérií (dále jen „Kritéria“), které naleznete v dokumentu [Kritéria pro výběr žádostí](#). Financovatelná je žádost, která získá v hodnocení kvality alespoň minimální požadovaný počet bodů.

Při bodovém hodnocení žádosti budou posouzeny 2 kritéria. Celkový počet bodů, které může při hodnocení žádost obdržet je 100. Žádost musí dosáhnout alespoň hranice 30 bodů, aby mohla být dále zpracována.

Žádosti, které nezískají minimální počet bodů, budou vráceny klientovi.

Pokud bude žádost předběžně doporučena k poskytnutí úvěru, bude klient informován o podmínkách poskytnutí úvěru a současně vyzván k doložení dalších dokladů, a to příloh z části II.

Na doložení všech požadovaných dokladů bude klientovi poskytnuta lhůta 6 měsíců.

Vyhodnocení bonity a schopnosti úvěr splatit

Vyhodnocení žádosti na poskytnutí úvěru dále zahrnuje provedení standardního hodnocení bonity klienta a úvěrových rizik, zajištění úvěru a navržení jeho výše a délky splatnosti.

DŮLEŽITÉ

Vzhledem k průběžné formě výzvy budou podané žádosti uspokojovány v pořadí, v jakém přišly. V případě, že nebude podaná žádost kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této žádosti, protože rozpočet programu je omezený.

3.7 Výběr dodavatelů dle zákona o zadávání veřejných zakázek

Výběr zhotovitelů a dodavatelů stavebních prací, služeb a dodávek v rámci přípravy a realizace akce musí být prováděn v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Fond kontroluje jednotlivé veřejné zakázky z hlediska jejich věcného, technického a ekonomického souladu s předloženým investičním záměrem a stanovenými závaznými ukazateli akce.

3.8 Smlouva o poskytnutí úvěru

Pro poskytnutí úvěru musí klient nejpozději před uzavřením Smlouvy o poskytnutí úvěru předložit Fondu přílohy část II. a další doklady požadované Fondem. Na základě vyhodnocení příloh zpracuje Fond návrh Smlouvy o poskytnutí úvěru a návrh ostatních smluvních dokumentů.

Před podpisem smlouvy obdrží klient návrh smlouvy s termínem pro vrácení dokumentů zpět.

Smlouva o poskytnutí úvěru bude předložena nejpozději do 55 dnů od přijetí úplné žádosti, jsou-li splněny veškeré zákonné podmínky a má-li Fond k dispozici prostředky nutné k poskytnutí úvěru – objem finančních prostředků na jednotlivé programy je dán vládou schváleným rozpočtem. Informace o tom, jaký je objem financí na základě doručených a v první fázi vyhodnocených žádostí, budou vždy aktuálně přístupné na našich stránkách <https://sfpi.cz/vystavba-pro-obce/>.

Podpisy na smluvních dokumentech musí být úředně ověřeny.

Následně bude podepsána Smlouva o poskytnutí úvěru ředitelem Fondu a klientovi bude neprodleně zaslán určený počet vyhotovení smluvních dokumentů.

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

3.9 Podmínky čerpání úvěru

Podmínky čerpání v případě výstavby nebo modernizace:

- ✓ je možné zahájit nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí úvěru;
- ✓ je možné pouze na neuhrazené faktury;
- ✓ lze pouze na základě předložené žádosti o čerpání, jejíž přílohou jsou faktury, včetně soupisu provedených prací potvrzeným technickým dozorem, bankovní výpisu prokazujícího provedenou platbu za předcházející období čerpání a fotodokumentace provedených prací;
- ✓ je možné použít pouze na způsobilé náklady;
- ✓ lze jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí úvěru;
- ✓ ode dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí úvěru a po celou dobu výstavby dostupného bytu, dostupného nebo smíšeného domu:
 - musí být rozestavěná stavba pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu,
 - nesmí být pozemek nebo rozestavěná stavba převedena na třetí osobu a
 - na rozestavěné budově nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Podmínky čerpání v případě koupě:

- ✓ je nutné zahájit nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí úvěru;
- ✓ lze realizovat pouze na základě předložené žádosti o čerpání;
- ✓ je možné použít pouze na způsobilé náklady (tedy nižší z ceny sjednané nebo ceny obvyklé stanovené v posudku;
- ✓ kupní cena musí být hrazena přímo z poskytnutého úvěru, nelze hradit zpětně.

Čerpání úvěru je možné pouze do termínu stanoveného ve smlouvě. Jako poskytovatel úvěru bude Fond hradit pouze způsobilé výdaje. V případě výstavby nebo modernizace doloží klient daňové doklady včetně soupisu provedených prací, případně jiné účetní doklady, schválené technickým dozorem a fotodokumentaci provedených prací.

Další podrobné podmínky pro čerpání úvěru budou sjednány v úvěrové smlouvě.

3.10 Postup pro čerpání úvěru

Čerpání úvěru v případě výstavby nebo modernizace:

Pro účely čerpání úvěru zašle klient Fondu [Žádost o čerpání úvěru](#), kde bude uveden seznam všech výdajů hrazených z úvěru, jejichž proplacení za uplynulé období je požadováno.

Přílohou seznamu celkových způsobilých nákladů musejí být také kopie všech dokladů uvedených v seznamu, opatřené pořadovým číslem shodným s číslem v seznamu. Částka k úhradě musí být uvedena pro každý doklad zvlášť. Celková částka výdajů k úhradě nesmí včetně DPH překročit schválenou nominální hodnotu úvěru. Výdaje nekryté úvěrem bude hradit klient z vlastních zdrojů.

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

Daňové doklady zakládající nárok čerpání úvěru a prokazující účel čerpání musejí být vystaveny zásadně po datu platnosti oprávnění k provádění stavby podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení.

Všechny doklady předkládané k proplacení nesmí být po splatnosti, musejí být na straně klienta potvrzeny oprávněnou osobou, pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka (takové oprávnění se dokládá smlouvou o zajištění technického dozoru).

Klient, 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).

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

Proplácení DPH:

Klient, 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.

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

Formulář dostupný [zde](#).

1) Neplátce DPH

Faktura je vystavena včetně DPH – klient 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 – klient uvede do Žádosti o čerpání úvěru částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.

Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – klient předkládá k Žádosti o čerpání úvěru i vyplněný pokyn k proplacení DPH (pokyn dle přílohy Zprávy MF ČR 5/2011 k bodu č. 3 – formulář je dostupný [zde](#)). 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 – klient předkládá k Žádosti o čerpání úvěru 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.

Pozn.: Část DPH, u které klientovi vznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH, není uznatelným nákladem a nelze požadovat její proplacení z dotace nebo úvěru. V případě, že je DPH uznatelným nákladem, může se klient rozhodnout zaplatit DPH z vlastního podílu spolufinancování, v tomto případě žádá o proplacení faktury bez DPH.

Úhrada výdajů 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 účet klienta. Následně z účtu uhradí klient dodavatelské faktury a odvede příslušnou část DPH. Úhradu dodavatelům lze provádět pouze bezhotovostně z čerpacího účtu po připsání prostředků ze strany Fondu a zároveň musí klient pravidelně každý měsíc doložit výpis z čerpacího účtu.

Čerpání úvěru v případě koupě

Pro účely čerpání zašle klient Fondu [Žádost o čerpání úvěru](#), kde bude uveden seznam všech výdajů hrazených z úvěru, jejichž proplacení je požadováno.

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

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

3.11 Závěrečné vyhodnocení investičního záměru

Po ukončení realizace investičního záměru doloží klient závěrečné vyhodnocení investičního záměru, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků na investiční záměr.

Klient dále doloží:

V případě výstavby nebo modernizace

- doklad prokazující schopnost užívání stavby či oznámení o provedení demolice objektu stavebnímu úřadu;
- předávací protokol prokazující předání díla bez vad bránících užívání díla;
- doklad o pojištění sociálního bytu, sociálního nebo smíšeného domu dle podmínek § 7 odst. 2 písm. e) NV (pokud tak již neučinil);
- formulář Závěrečné vyhodnocení investičního záměru.

V případě koupě

- výpis z katastru nemovitostí, který dokládá jeho vlastnické právo k nemovité věci;
- doklad o pojištění sociálního bytu, sociálního nebo smíšeného domu dle podmínek § 7 odst. 2 písm. e) NV, pokud tak již neučinil;
- formulář Závěrečné vyhodnocení investičního záměru.

Další náležitosti závěrečného vyhodnocení budou specifikovány ve Smlouvě o poskytnutí úvěru.

3.12 Provádění změn a změnové řízení

Fond jako iniciátor změny

Pokud je iniciátorem Fond, je klient o těchto změnách a jejich rozsahu informován prostřednictvím Klientského portálu nebo datové schránky.

Klient jako iniciátor změny

Jakékoliv změny v projektu (plánované či uskutečněné), které nastanou od podání žádosti, musí klient nahlásit Fondu.

Klient může iniciovat změny v projektu od podání Žádosti o poskytnutí úvěru do ukončení fyzické realizace projektu, popř. i v době udržitelnosti. Postup administrace změnového řízení závisí na závažnosti změny a časovém okamžiku zahájení změnového řízení.

Po uzavření Smlouvy o poskytnutí úvěru musí klient plánované změny oznámit Fondu s předstihem. To neplatí, pokud se klient chystá realizovat změnu, která nemá vliv na plnění účelu projektu, a která tedy nezakládá změnu smluvních ujednání (tzn. nevyžaduje uzavření dodatku ke smlouvě). V takovém případě není změny nutné oznámit předem.

Změny, které mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí úvěru (např. změny, které mají vliv na financování projektu, splnění účelu projektu nebo na dobu realizace či udržitelnosti projektu) nesmí klient provést bez předchozího souhlasu Fondu. Zároveň není nikdy možné schválit změny, které by byly v rozporu s NV.

Podmínky pro schválení změny

Posuzuje se, zda požadované změny splňují základní podmínky:

- jsou podány oprávněnou osobou;
- jsou v souladu s NV, výzvou pro podávání žádostí a příručkou;
- jsou v souladu s výzvou k doplnění vydanou při posouzení žádosti (týká se změn prováděných před podpisem Smlouvy o poskytnutí úvěru);
- jsou v souladu se Smlouvou o poskytnutí úvěru, případně je možné uzavřít dodatek k této smlouvě (týká se změn prováděných po podpisu Smlouvy o poskytnutí úvěru).

Provádění změn dle doby zahájení

Změnové řízení zahájené před předběžným vyhodnocením Žádosti o poskytnutí úvěru

Od podání žádosti do ukončení posouzení je možné schválit jakékoliv změny v projektu v souladu s daným NV. Změny budou posouzeny před ukončením poslední fáze hodnocení žádosti, tzn. před předběžným schválením žádosti o poskytnutí dotace.

V této fázi provádí klient změny v rámci samotné Žádosti o poskytnutí úvěru a na základě obdržených výzev k odstranění vad žádosti, není tedy nutné předkládat samostatný formulář Žádosti o změnu projektu.

Změnové řízení zahájené v době po předběžném vyhodnocení Žádosti o poskytnutí úvěru, ale před podpisem Smlouvy o poskytnutí úvěru

V době od předběžně schválené Žádosti o poskytnutí úvěru (tzn. v době dokládání příloh části II.) do podpisu Smlouvy o poskytnutí úvěru je možné provádět změny.

Tyto změny je již nutné nahlásit prostřednictvím samostatného formuláře přehledu změn projektu. Vzor formuláře dostupný [zde](#).

V této fázi není nutné nahlašovat každou změnu zvlášť, ale je možné předložit jeden souhrnný formulář pro všechny provedené změny. Tento formulář klient předloží před finálním vyhodnocením Žádosti o poskytnutí úvěru (tzn. před uzavřením Smlouvy o poskytnutí úvěru).

Po přijetí Žádosti o změnu projektu provede Fond do 30 dní formální a věcnou kontrolu úplnosti a správnosti všech údajů (např. zda klient doložil potřebné přílohy pro posouzení změny apod.). V případě, kdy žádost o změnu vykazuje formální nedostatky, je Fond oprávněn klientovi vrátit tuto žádost k přepracování.

Pokud jsou provedené změny v souladu s NV, výzvou pro podávání žádostí a příručkou, jsou změny automaticky považovány za schválené.

Změnové řízení zahájené po podpisu Smlouvy o poskytnutí úvěru

Po podpisu Smlouvy o poskytnutí úvěru je možné provádět změny. V této fázi je již však třeba rozlišovat podstatné a nepodstatné změny. Podstatné změny mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí úvěru,

tzn. že vyžadují uzavření dodatku ke Smlouvě o poskytnutí úvěru. Nepodstatné změny nezakládají změnu smluvních ujednání.

Změny je opět nutné nahlásit prostřednictvím samostatného formuláře Žádosti o změnu projektu. Vzor formuláře dostupný [zde](#).

Po přijetí Žádosti o změnu projektu provede Fond nejpozději do 30 dní formální a věcnou kontrolu úplnosti a správnosti všech údajů (např. zda klient doložil potřebné přílohy pro posouzení změny apod.).

V případě, kdy Žádost o změnu projektu vykazuje formální nedostatky, vyzve Fond klienta k nápravě. Odstranění vad musí proběhnout ve stanovené lhůtě.

Pokud dojde po opravě formálních nedostatků k opětovnému podání Žádosti o změnu s věcně shodným obsahem změny, je pro posouzení včasného podání změny, tj. zda změna byla podána v době, kdy měla být dle pravidel podána, rozhodné datum podání první Žádosti o změnu.

Jakmile Žádost o změnu nevykazuje žádné formální nedostatky, Fond změny nejpozději do 30 dní posoudí. Na základě posouzení rozhodne, zda se jedná o podstatnou či nepodstatnou změnu a danou změnu schválí nebo zamítne, o čemž je klient informován prostřednictvím Klientského portálu nebo datové schránky. Pokud se jedná o podstatnou změnu (tzn. že je potřeba v důsledku změny uzavřít dodatek ke Smlouvě o poskytnutí úvěru), je klientovi rovnou zaslán návrh tohoto dodatku.

Podstatné a nepodstatné změny

1) Podstatné změny mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí úvěru, tzn. že vyžadují uzavření dodatku ke Smlouvě o poskytnutí úvěru.

Zpravidla se jedná o podstatné změny v případě:

- doplnění/změny čísla účtu, na který má být úvěr vyplacen;
- změny termínů (na pozdější datum – tzn. prodloužení), pokud to NV a Smlouva o poskytnutí úvěru umožňuje, týká se např. zahájení a ukončení čerpání úvěru, ukončení realizace projektu atd.
- změny způsobu zajištění poskytnuté dotace (vč. vinkulace pojistného plnění – změna pojistné smlouvy);
- změny týkající se vlastnictví pozemku či stavby, zaměření a obecně dat uvedených v katastru nemovitostí;
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

2) Nepodstatné změny nezakládají změnu smluvních ujednání.

Zpravidla se jedná o nepodstatné změny v případě:

- změny kontaktních údajů kromě názvu a sídla klienta;
- změny smlouvy o dílo (tzn. dodatky ke smlouvě o dílo);
- změny dodavatele, technického nebo autorského dozoru (to neplatí v případě, kdy je ve Smlouvě o poskytnutí úvěru uveden název a číslo účtu dodavatele, v takovém případě se jedná o podstatnou změnu a je to potřeba připravit dodatek ke smlouvě);
- změny ve zplnomocnění a v zastupování či změna statutárního orgánu;
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

4 Závěr

Závěrem si dovoluujeme upozornit, že dle § 3 odst. 8 není na poskytnutí prostředků z Fondu právní nárok, a proto si Státní fond podpory investic vyhrazuje právo neuzavřít jakoukoliv smlouvu.

4.1 Otázky a odpovědi

1. Mohu žádat o úvěr v průběhu realizace (potřebují zahájit stavbu dříve, než bude otevřena výzva)?

Ne, jelikož způsobilé náklady mohou vzniknout až po podání žádosti o úvěr.

2. Je možný souběh více podpor?

Ne, nařízení vlády neumožňuje kombinaci více druhů podpor na realizaci investičního záměru (vyjma podpor poskytnutých Fondem).

3. Jakým způsobem se stanoví výše nájemného v dostupných bytech?

Výše nájemného v dostupných bytech musí být dle podmínek § 20 odst. 4) NV ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Postup pro stanovení je definován v nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Obec musí následně doložit, splnění této podmínky.

4. Mohu rozložit stavbu na etapy?

Ano, ale každá etapa musí být samostatně funkční, tj. na každou etapu je nutná samostatná žádost a každá etapa má samostatnou kolaudaci.

5. Jaký bude nejzazší termín pro realizaci projektu?

Výstavba musí být dokončena a dostupný byt, smíšený dům nebo dostupný dům vzniklý výstavbou musí být způsobilý k užívání nejpozději do 5 let a v případě modernizace do 3 let ode dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory.

4.2 Seznam příloh

Přílohy jsou dostupné na webových stránkách [programu](#):

- Čestné prohlášení k de minimis;
- Čestné prohlášení o nemovitosti;
- Informace o plátcí DPH;
- Investiční záměr;
- Kalkulace maximální výše podpory;
- Kritéria pro výběr žádostí;
- Nařízení vlády č. 112/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- Návod k čerpání úvěru;
- Pokyn k proplacení DPH;
- Přehled provedených změn v projektu;
- Výpočet výše úvěru – dostupné byty a dostupný dům;
- Výzva;
- Vzor textace pro zastupitelstvo obce;
- Závěrečné vyhodnocení investičního záměru;
- Žádost o čerpání úvěru;
- Žádost o čerpání úvěru – koupě;
- Žádost o poskytnutí úvěru;
- Žádost o změnu.