

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.)

Obsah

1	Úvod	2
2	Základní informace o programu	2
2.1	Komu je program určen.....	2
2.2	Na co lze úvěr použít	3
2.3	Způsob pořízení dostupných bytů	3
2.4	Podmínky nájmu.....	4
2.5	Způsobilé náklady.....	4
2.6	Další podmínky programu	6
2.7	Vyhlášení výzvy.....	8
3	Úvěr	8
3.1	Investiční podpora na místní infrastrukturu	8
3.2	Podpora de minimis	10
3.3	Základní parametry úvěru	10
3.4	Žádost o poskytnutí úvěru.....	11
3.5	Investiční záměr.....	14
3.6	Řízení o poskytnutí úvěru	15
3.7	Smlouva o poskytnutí úvěru.....	17
3.8	Podmínky čerpání úvěru.....	18
3.9	Postup pro čerpání úvěru	18
3.10	Závěrečné vyhodnocení.....	20
4	Závěr	20
4.1	Slovník pojmů	20
4.2	Otázky a odpovědi	21
4.3	Seznam příloh.....	21

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o úvěr na pořízení dostupných bytů a dostupných a smíšených domů (dále jen „Příručka“) 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 rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/. Veškeré podrobné podmínky programu vycházejí z nařízení vlády č. 112/2019 Sb.

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 Výstavba pro obce (dále jen „Program“) je program spravovaný Fondem. Byl vytvořen na základě právního titulu [nařízení vlády č. 112/2019 Sb.](http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/) (dále jen „NV“). NV upravuje podmínky použití finančních prostředků Fondu formou dotace nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo modernizací sociálních nebo dostupných bytů nebo sociálních, smíšených nebo dostupných domů.

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

2.1 Komu je program určen

Žadatelem 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 bydlení chybí finanční zdroje, může využít tento program.

Žadatelem 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 podporu podala i jednotlivá **městská část** nebo **městský obvod**, což závisí na uspořádání konkrétního statutárního města a jeho majetkového uspořádání.

DŮLEŽITÉ!

V případě, že je žadatelem městská část nebo městský obvod, doloží k žádosti oprávnění pro podání žádosti o podporu dané statutárním uspořádáním města.

2.2 Na co lze úvěr použít

Úvěr lze využít na pořízení:

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

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

- 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,
- alespoň 12 sociálních bytů, pak musí být vybaven místností pro osobu poskytující domovní služby nebo místností pro sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Dostupný byt – byt určený k pronájmu ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí 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. Výstavba v sobě zahrnuje novostavbu, stavební úpravy, nástavbu a přístavbu.

V rámci aktuální výzvy může žadatel zvolit následující formy pořízení:

Dostupný dům

1. novostavba 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 domu nezpůsobilého k bydlení;
Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu nezpůsobilého k bydlení. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

Smíšený dům

1. novostavba 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 domu nezpůsobilého k bydlení;

Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu nezpůsobilého k bydlení. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

4. modernizace nevyužívaného bytového domu.

Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu, který nebyl min. 1 rok využíván k bydlení. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

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 nebo smíšený dům.

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.

2.4 Podmínky nájmu

Nájem dostupných bytů

Podmínky nájmu v dostupných bytech podpořených úvěrem dle Programu jsou regulovány. Žadatel 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 žadatel.

- Žadatel je povinen pronajmout dostupný byt nejpozději do 6 měsíců od ukončení realizace investičního záměru.
- Žadatel 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.

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 žadatel doloží příslušným daňovým dokladem.

DŮLEŽITÉ!

Vzhledem k motivačnímu účinku nesmí být práce zahájeny před podáním žádosti o úvěr. 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 náklady na:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a) koupi pozemku, jehož součástí je stavba (<i>koupě budovy určené k rekonstrukci</i>),b) zařízení staveniště,c) pozemní úpravy a stavební práce (<i>související s výstavbou budovy, nikoliv okolí budovy</i>),d) materiál a jeho dopravu,e) demoliční práce včetně uložení na skládce (<i>v případě kompletní demolice budovy uznáno 30 %</i>),f) stavební a technický dozor,g) revize a zkoušky,h) základní vybavení (<i>záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska</i>) ai) 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

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">j) pořízení místnosti pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka,k) pořízení samostatné místnosti se záchodem a umyvadlem. |
|--|

Způsobilými náklady nejsou zejména náklady na:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) zpracování posudků a odhadů,b) zpracování projektové dokumentace,c) vypracování žádosti o podporu,d) koupi nemovitě věci (<i>pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na jiného</i>),e) dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé související s kupovanou nemovitou věcí af) garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí s bydlením (<i>například úpravy okolí, parkovací stání, osvětlení mimo budovu, přístupový chodník a další</i>). |
|---|

Způsobilé náklady se určí:

- podle rozpočtových položek

nebo

- poměrnou částí podlahových ploch dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě.

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.

Definice:

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

2.6 Další podmínky programu

Podmínky pro žadatele

- ✓ Žadatel 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.
- ✓ Žadatel není v úpadku nebo v likvidaci.
- ✓ Žadatel není podnikem v obtížích podle použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹⁾.
- ✓ Žadatel není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz²⁾.

Podmínky poskytnutí úvěru – obecné

- ✓ Žadatel 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.
- ✓ Žadatel se zaváže, že dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let.
- ✓ 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 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 žadatel prokáže schopnost úvěr splácet.

Podmínky pro poskytnutí úvěru – podle typu pořízení

Výstavba a modernizace

- ✓ Žadatel obstará projektovou dokumentaci stavby, pokud je vyžadována podle stavebního zákona.

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

- ✓ Žadatel je vlastníkem pozemku, na kterém bude pořízena budova s dostupnými byty.
- ✓ Budova, ve které budou pořízeny dostupné byty, je ve výlučném vlastnictví žadatele.
- ✓ 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.

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 o 4 a více nadzemních podlažích musí být vybavena výtahem a všechny byty 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 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 domu nezpůsobilého k bydlení

- ✓ Žadatel obstará posudek nezpůsobilosti 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 alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení a rozpočtové náklady investičního záměru musí činit alespoň 500 000 Kč.

Následné podmínky

- ✓ Žadatel nepřevede 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.
- ✓ Žadatel dostupný byt, dostupný dům, smíšený dům pojistí nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení investičního záměru tak, že tyto nemovité věci budou pojištěny po celou dobu platnosti podmínek pro poskytnutí podpory 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.

- ✓ Rozestavěná stavba je pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu.
- ✓ Dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení a nájemní smlouvy bude žadatel uzavírat dle stanovených podmínek po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let.

2.7 Vyhlášení výzvy

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

Výzva bude mít průběžný charakter bez předem stanoveného data ukončení. Výzva bude ukončena po naplnění celkového rozpočtu alokovaného pro Program. 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](#).

3 Úvěr

Úvěr bude v rámci Programu poskytován ve dvou variantách režimů podpory. Žadatel si může v rámci žádosti vybrat, jakou formu zvolí, a to v závislosti na výši předpokládaného finančního objemu projektu, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle Registru de minimis.

Zvýhodněný úvěr může být poskytnut v režimu Investiční podpory na místní infrastrukturu nebo jako podpora malého rozsahu „de minimis“.

3.1 Investiční podpora na místní infrastrukturu

Podpora 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.“¹

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

„Způsobilými náklady jsou náklady na investice do hmotného a nehmotného majetku.“¹

„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 úvěrováný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní referenční 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.

Mechanismus zpětného vymáhání

Při poskytnutí podpory v režimu GBER bude žadateli poskytnut úvěr maximálně ve výši způsobilých nákladů. Posouzení, zda výše podpory (rozdíl mezi splatným úrokem při tržní úrokové sazbě a při poskytnuté zvýhodněné sazbě) 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 žadatele. Příjemce úvěru 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 nájemných bytů financovaných zvýhodněným úvěrem.

Příjemce úvěru je povinen výnosy a náklady související s provozem financovaných nájemných 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 nájemných bytů jsou veškeré výnosy z nájmu nájemných bytů a příslušenství k těmto bytům.

Náklady související s provozem dotovaných nájemných 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 příjemce úvěru předložení dokladů uvedených v soupisech

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

účetních, daňových či jiných dokladů k přepočtu výše způsobilé výše podpory.

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 nenaplnuje poslední dva znaky definice veřejné podpory – neměla by ovlivnit obchod a narušit hospodářskou soutěž mezi členskými státy

Výše podpory se stanoví jako rozdíl mezi tržním úrokem (zákl. referenční sazba + riziková přírážka) a zvýhodněnou sazbou.

Hodnotitelé provedou kontrolu čerpání podpory de minimis v Registru de minimis, druhá kontrola proběhne před vydáním uzavřením smlouvy o 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, k datu účinnosti smlouvy o 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 referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy, snížené 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 žadatel bude v rámci Programu podávat kromě žádosti o dotaci i žádost o zvýhodněný úvěr, podává žádosti současně. Doklady, které jsou shodné pro obě žádosti, přikládá žadatel pouze jednou (a to k žádosti o dotaci).

Žádost o poskytnutí úvěru

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

Státní fondu rozvoje bydlení	Úřední hodiny podatelny
Vinohradská 1896/46	Pondělí – čtvrtek:
120 00 Praha 2	8.00–16.00
tel.: 234 712 680 (referent)	pátek:
234 712 637	8.00–14.00

Povinné náležitosti žádosti o úvěru

Formulář žádosti obsahuje:

1. Název projektu – název projektu dle schváleného investičního záměru.
2. Základní údaje o žadateli – identifikační údaje obce, statutárního zástupce i kontaktní osoby, která bude zmocněná pro komunikaci s Fondem, a číslo účtu žadatele.
3. Informace o lokalitě projektu – přesná lokalita projektu.
4. Způsob pořízení a počet 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. Forma úvěru – investiční podpora na místní infrastrukturu nebo podpora de minimis.
6. Termín realizace projektu – doba splácení úvěru, realizace výstavby a čerpání úvěru.
7. Rozpočtové údaje – výše požadovaného úvěru, celkové způsobilé náklady (viz §12 NV) a forma zajištění úvěru.

Přílohy žádosti jsou rozděleny do tří 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.** jsou povinné a žadatel je doloží následně na vyžádání, kdy již žádost prošla základním vyhodnocením, a bylo doporučeno zpracování návrhu na poskytnutí úvěru.
- Přílohy k žádosti **část III.** jsou povinné a žadatel je doloží k podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru.

Přílohy žádosti část I.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
	Vytištěný a vyplněný formulář Žádost o úvěr s vyznačením doložených příloh, podepsaný žadatelem	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/
1	Investiční záměr	Zpracovaný dle požadavků § 11 NV a kapitoly 3.5 Příručky.
2	Doklad o schválení investičního záměru příslušným orgánem žadatele a v případě jeho aktualizace doklad o schválení aktualizace investičního záměru	Podepsané usnesení zastupitelstva nebo rady o schválení dokumentu, popř. jeho aktualizace.
3	Vyjádření příslušného vodoprávního úřadu, že pozemek, na kterém se má pořízení dostupných bytů realizovat, se nenachází v záplavovém území, nebo souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu	
4	Doklad o pojištění nebo o pojistitelnosti nemovité věci v rozsahu podle podmínek uvedených v § 7 odst. 2 písm. e) NV	Pojistná smlouva nebo potvrzení pojišťovny, že předmětná nemovitost je pojistitelná proti živelným pohromám.
5	Čestné prohlášení žadatele o podporu malého rozsahu (je-li vyžadováno v závislosti na režimu veřejné podpory)	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/
6	Potvrzení o podání žádosti o stavební povolení, potvrzení o předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby stavebnímu úřadu, oznámení stavebního záměru příslušnému stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem s připojením certifikátu autorizovaného inspektora, souhlas s provedením ohlášené stavby nebo čestné prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují povolení ani ohlášení	
7	<u>V případě modernizace:</u> Čestné prohlášení žadatele, že nemovitá věc není a nebyla alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/
8	<u>V případě stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení:</u>	Posudek osoby autorizované podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů

	Doklad o nezpůsobilosti bytového domu k bydlení	a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
9	CD se všemi přílohami k žádosti	Ve formátu PDF, a pokud existuje, tak XLS

Přílohy žádosti část II.*:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Pravomocné rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu nebo účinná veřejnoprávní smlouva, jsou-li pro účel podpory vyžadovány podle stavebního zákona	
2	Smlouva o zajištění realizace investičního záměru se zhotovitelem	
3	Smlouva o výkonu technického dozoru investora	
4	Informace o plátcí DPH	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
5	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 (dále „LV“), ne starší 3 měsíců. (V případě, že součástí Investičního záměru je i koupě budovy, ve které budou pořízeny dostupné byty, doloží žadatel kupní smlouvu k podpisu smlouvy o úvěru a LV k závěrečnému vyhodnocení Investičního záměru)
6	Doklad o vlastnictví finančního prostředků pro dofinancování investičního záměru	Výpis z bankovního účtu obce, schválený rozpočet obce, případně také schválený rozpočtový výhled obce.
7	Podklady k navržené formě zajištění úvěru	Znalecký posudek (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší 1 roku a musí obsahovat ocenění výnosovou metodou a dále také pojistné smlouvy k nemovitostem, které budou předmětem zástavy a potvrzení o vinkulaci pojistné smlouvy.

8	CD se všemi přílohami k žádosti	Ve formátu PDF, a pokud existuje, tak XLS
---	---------------------------------	---

* Případně další doklady vyžadované Fondem.

Přílohy žádosti část III.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Čestně prohlášení o bezdlužnosti	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou) Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/
2	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.

3.5 Investiční záměr

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

Doporučení:

Jednotlivé kapitoly investičního záměru je doporučeno strukturovat dle níže uvedených povinných náležitostí.

Investiční záměr obsahuje vždy:

- Formu podpory podle § 2 písm. m) a účel podpory podle § 4 NV.
- Časový průběh přípravy a realizace investičního záměru a jeho umístění.
- Rozpočtové náklady, odůvodnění jejich výše a způsob financování včetně předpokládané výše podpory.
- Popis provozu a finančního zabezpečení pořízených bytů nebo bytových domů (maximálně 4 strany textu).
- Popis a zdůvodnění naléhavosti a potřeby realizace záměru (maximálně 4 strany textu).

Investiční záměr dále obsahuje:

V případě modernizace

Popis současného stavu domu nebo bytu včetně jeho fotodokumentace, popis plánované modernizace, předpokládaný položkový rozpočet a půdorysy jednotlivých podlaží domu s označením všech sociálních nebo dostupných bytů včetně výměry podlahové plochy jednotlivých bytů.

- Položkový rozpočet i projektová dokumentace musí být potvrzeny autorizovanou osobou.

V případě výstavby

Souhrnnou technickou zprávou, koordinační situaci stavby, popřípadě jiný situační výkres požadovaný v rámci řízení vedeného u stavebního úřadu, nebo katastrální mapu se zakreslením objektu, půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech sociálních nebo dostupných bytů, s vyznačením přístupných bytů, výkresy řezů a pohledů (architektonicko-stavební řešení), předpokládaný položkový rozpočet stavby, předpokládaný časový harmonogram stavby a popis a fotodokumentaci nemovité věci, je-li součástí investičního záměru koupě nemovité věci určené k výstavbě.

- Položkový rozpočet i projektová dokumentace musí být potvrzeny autorizovanou osobou.

V případě pořízení dostupného bytu, dostupného domu nebo smíšeného domu

Odůvodnění potřebnosti infrastruktury na místní úrovni, která je nezbytná ke zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí.

Přílohy investičního záměru

Jako součást investičního záměru přiložte podrobný **položkový rozpočet** a také dokumenty [Výpočet výše úvěru](#) (listy *Tabulka podlahových ploch* a *Členění nákladů a Výpočet úvěru*).

DŮLEŽITÉ!

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).

3.6 Řízení o poskytnutí úvěru

U žádosti bude posouzeno, zda splňuje formální náležitosti. Pokud žádost tyto formální náležitosti nesplňuje, bude žadatel Fondem vyzván k jejich nápravě do 30 dnů. V případě, že žádost splňuje formální náležitosti, postupuje do hodnocení splnění podmínek nařízení vlády.

Hodnocení a výběr projektů

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 bude posouzeno 9 kritérií. 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 žadateli.

Vyhodnocení bonity a schopnosti úvěr splatit

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

Pokud bude žádost doporučena k poskytnutí úvěru, bude vedením Fondu schválen příslib úvěru a žadatel bude informován o podmínkách poskytnutí úvěru a současně vyzván k doložení dalších dokladů, a to příloh část II.

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

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, vzhledem k omezenému rozpočtu Programu. Administrace žádostí bude probíhat podle harmonogramu.

Orientační harmonogram administrace žádostí								
Fáze administrace	Počet pracovních dnů							Standardní doba
Předložení žádosti	0							0
Formální kontrola a hodnocení přijatelnosti		15						15
Lhůta k doplnění formálních náležitostí			20					35
Hodnocení dle kritérií					10			45
Informace o schválení financování a výzva k doložení stavebního povolení, kupní smlouvy a dalších dokladů.						10		55

Doložení dokladů a podpis smlouvy							120	175
Konec administrace žádosti, začátek čerpání								175

DŮLEŽITÉ!

Výběr dodavatelů dle ZVZ

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.

Zadavatel v rámci realizace veřejných zakázek musí dodržet tyto podmínky:

- není přípustné účelové dělení zakázek tak, aby byly zakázky realizovány mimo režim ZVZ,
- u zakázek malého rozsahu je nutno, aby zadavatel oslovil minimálně 5 způsobilých dodavatelů,
- pokud má obec stanovenou směrnici pro zadávání veřejných zakázek, musí být řízení vykonán v souladu s touto směrnicí,
- o postupu kontroly bude zadavatel informován.

3.7 Smlouva o poskytnutí úvěru

Pro poskytnutí úvěru musí žadatel 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 žadatel návrh smlouvy s termínem pro vrácení dokumentů zpět.

Smlouva o 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 www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/.

Podpisy na smluvních dokumentech musí být úředně ověřeny.

Následně bude podepsána smlouva o úvěru ředitelem Fondu a žadateli 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.

DŮLEŽITÉ!

K podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru doloží žadatel přílohy část III. s aktuálním datem vystavení a podpisu. V případě, že byla součástí Investičního záměru i koupě nemovité věci, ve které budou pořízeny dostupné byty, doloží žadatel k podpisu smlouvy i kupní smlouvu k této nemovitosti.

3.8 Podmínky čerpání úvěru

Čerpání úvěru

- Je nutné zahájit čerpání do 1 roku ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Lze použít pouze na způsobilé náklady a čerpat pouze na základě předložených dokladů.
- Lze jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí úvěru.
- Po celou dobu výstavby dostupného bytu, dostupného nebo smíšeného domu
 - a) musí být rozestavěná stavba pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu,
 - b) nesmí být pozemek nebo rozestavěná stavba převedena na třetí osobu a
 - c) na rozestavěné budově nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Čerpání úvěru je možné pouze do termínu stanoveného ve smlouvě. Jako poskytovatel úvěru bude Fond hradit pouze způsobilé výdaje doložené daňovými doklady včetně soupisu provedených prací, případně jiné účetní doklady, schválené technickým dozorem.

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

3.9 Postup pro čerpání úvěru

Pro účely čerpání úvěru zašle žadatel Fondu [Žádost o čerpání úvěru](#), kde bude uveden seznam všech výdajů hrazených z úvěru, jejichž proplacení za uplynulé období je požadováno. Podání lze učinit písemně nebo prostřednictvím datové schránky.

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 žadatel 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 žadatele 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 žadatele potvrzeny oprávněnou osobou, pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka (takové oprávnění se dokládá Smlouvou o zajištění technického dozoru).

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).

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:

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 uznatelným nákladem a nelze požadovat její proplacení z dotace nebo úvěru. V případě, že je DPH uznatelným nákladem, může se

příjemce 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 žadatele. Následně z účtu uhradí žadatel 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 žadatel pravidelně každý měsíc doložit výpis z čerpacího účtu.

3.10 Závěrečné vyhodnocení

Příjemce úvěru doloží Fondu ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí úvěru ukončení realizace investičního záměru předávacím protokolem prokazujícím předání díla bez vad bránících užívání díla.

Současně doloží příjemce úvěru i závěrečné vyhodnocení investičního záměru, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků na investiční záměr.

V případě výstavby nebo modernizace doručí při závěrečném vyhodnocení Fondu doklad o pojištění dostupného bytu, dostupného nebo smíšeného domu, pokud tak již neučinil.

V případě výstavby nebo modernizace doručí při závěrečném vyhodnocení Fondu doklad o vlastnictví nemovité věci, pokud tak již neučinil.

Další náležitosti závěrečného vyhodnocení budou specifikovány ve smlouvě o úvěru.

4 Závěr

4.1 Slovník pojmů

Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, počet samostatných bytů je 4 a více, počet podlaží není určující.

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

4.2 Otázky a odpovědi

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

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

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.

Je možný souběh více podpor?

Ne, nařízení vlády neumožňuje kombinaci více podpor na realizaci investičního záměru.

Jaký bude nejzazší termín pro realizaci projektu?

Výstavba musí být dokončena a sociální nebo dostupný byt nebo sociální, smíšený 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.

4.3 Seznam příloh

[Nařízení vlády č. 112/2019 Sb.](#)

[Výzva](#)

[Kritéria pro výběr žádostí](#)

[Výpočet výše úvěru](#)

[Žádost o poskytnutí úvěru](#)

[Žádost o čerpání úvěru](#)