

136

NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 19. června 2018

**o podmínkách použití peněžních
prostředků Státního fondu rozvoje
bydlení formou úvěru poskytovaného
na modernizaci nebo pořízení obydlí**

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.:

§ 1

Předmět úpravy

Toto nařízení upravuje podmínky použití peněžních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí (dále jen „úvěr“).

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

a) obydším

1. byt, přičemž bytem se rozumí soubor místností, popřípadě 1 obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny, nebo
2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví,

b) modernizací obydlí stavební úpravy obydlí nebo připojení rodinného domu k veřejným sítím technického vybavení,

c) pořízením obydlí

1. výstavba rodinného domu, změna stavby nebo její části na obydlí (dále jen „výstavba“),
2. koupě obydlí,
3. koupě nemovité věci, jejíž součástí je obydlí.

§ 3

Podmínky pro poskytnutí úvěru

- (1) Úvěr na modernizaci nebo pořízení obydlí lze poskytnout žadateli, který
 - a) žije v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů nebo registrovaných partnerů nedosáhl ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 36 let, nebo
 - b) nežije v manželství nebo registrovaném partnerství, nedosáhl ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 36 let a trvale pečuje o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 15 let.
- (2) Úvěr lze poskytnout
 - a) prokáže-li žadatel schopnost úvěr splácet,
 - b) je-li dostatečně zajištěn, a to alespoň do jeho nesplacené výše a
 - c) nemá-li žadatel ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru evidován nedoplatek
 1. u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkáni jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky,
 2. na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění, nebo
 3. na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti s výjimkou nedoplatku, u kterého bylo povoleno splácení ve splátkách, a není v prodlení se splácením splátek.
- (3) Úvěr nelze poskytnout
 - a) opakovaně stejnému žadateli ani jinému žadateli, který žije v domácnosti s příjemcem úvěru, vyjma zletilého dítěte žadatele, nebo sourozence žadatele,
 - b) žadateli, kterému byly poskytnuty peněžní prostředky podle
 1. nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů,
 2. nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů,
 3. nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů, nebo
 4. nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let,
 - c) žadateli, jehož manželovi nebo registrovanému partnerovi byly poskytnuty prostředky podle nařízení vlády uvedeného v písmenu b),
 - d) v případě, že by peněžní prostředky úvěru měly být použity na splátky jiného úvěru.
- (4) Úvěr na modernizaci obydlí lze poskytnout žadateli, který je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí. Úvěr na pořízení obydlí nelze poskytnout žadateli,

který je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu, nebo jehož manžel či registrovaný partner je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu.

- (5) Úvěr nelze poskytnout na pořízení obydlí, které se nachází v záplavovém území; to neplatí v případě, že je obydlí pojistitelné proti povodni a je pro něj vydáno souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu¹⁾).
- (6) Úvěr na pořízení obydlí nelze poskytnout na byt, jehož podlahová plocha přesáhne 75 m², nebo na rodinný dům, jehož podlahová plocha přesáhne 140 m²; podlahová plocha bytu nebo rodinného domu nezahrnuje balkon a lodžii.
- (7) Pokud příjemce úvěru užívá nebo bude užívat část obydlí k výkonu podnikání, je podpora podle tohoto nařízení omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie²⁾).

§ 4

Žádost o poskytnutí úvěru

- (1) Písemnou žádost o poskytnutí úvěru podává žadatel Fondu; žádosti o poskytnutí úvěru jsou vyřizovány v pořadí, ve kterém byly Fondu doručeny.
- (2) Žádost o poskytnutí úvěru obsahuje
 - a) jméno, adresu bydliště a datum narození žadatele,
 - b) jméno a datum narození manžela nebo registrovaného partnera, žije-li žadatel v manželství nebo registrovaném partnerství,
 - c) jméno a datum narození nezletilého dítěte, o které žadatel pečuje, jedná-li se o žadatele podle § 3 odst. 1 písm. b),
 - d) výši požadovaného úvěru, navrhované zajištění a účel použití úvěru,
 - e) projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou podle jiného právního předpisu, pokud k pořízení obydlí výstavbou nebo k modernizaci obydlí je projektová dokumentace vyžadována jiným právním předpisem³⁾,
 - f) smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jde-li o žádost o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí koupí,
 - g) právní vztah žadatele k obydlí, jde-li o žádost o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
 - h) položkový rozpočet, jde-li o žádost o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí nebo pořízení obydlí výstavbou,
 - i) doklady prokazující výši příjmu žadatele a žije-li v manželství nebo registrovaném partnerství, též doklady prokazující výši příjmu jeho manžela nebo registrovaného partnera,
 - j) doklad, že žadatel ke dni podání žádosti nemá evidován nedoplatek
 - 1. u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky,
 - 2. na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění a na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,

s výjimkou nedoplatku, u kterého bylo povoleno splácení ve splátkách, a není v prodlení se splácením splátek,

- k) vyjádření příslušného vodoprávního úřadu o tom, že obydlí se nenachází v záplavovém území, nebo v případě, že se obydlí nachází v záplavovém území, souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
 - l) prohlášení žadatele o tom, zda obydlí bude užíváno k výkonu podnikání, a
 - m) v případě žádosti o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí prohlášení žadatele, že není žadatel ani jeho manžel či registrovaný partner v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva, který je současně nájemcem družstevního bytu.
- (3) Není-li žádost o poskytnutí úvěru úplná, vyzve Fond žadatele ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení žádosti o poskytnutí úvěru, aby ji v přiměřené lhůtě stanovené Fondem doplnil. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, Fond úvěr neposkytne.
- (4) Po předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí výstavbou na výzvu Fondu žadatel doloží
- a) povolení stavby podle stavebního zákona a
 - b) smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud výstavbu neprovádí sám žadatel.
- (5) Fond může žadatele vyzvat k doložení dalších podkladů potřebných k posouzení účelu úvěru a schopnosti žadatele úvěr splácet nebo k prokázání splnění podmínek pro poskytnutí úvěru. Jestliže žadatel v přiměřené lhůtě stanovené Fondem požadované údaje nedoplní, Fond úvěr neposkytne.

§ 5

Výše úvěru a úroková sazba

- (1) Výše úvěru činí
- a) nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč na modernizaci obydlí,
 - b) nejvýše 2 000 000 Kč na pořízení rodinného domu
 - 1. výstavbou, nejvýše však 80 % skutečných nákladů na výstavbu,
 - 2. koupí, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná, a to včetně ceny pozemku,
 - c) nejvýše 1 200 000 Kč na pořízení obydlí koupí bytu, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné této jednotky podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná.
- (2) Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní vždy po dobu 5 let. Po uplynutí 5 let se stanoví nová výše úrokové sazby ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné k tomuto dni, nejméně však ve výši 1 % ročně.
- (3) Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

§ 6

Podmínky čerpání úvěru

- (1) Jsou-li splněny podmínky pro poskytnutí úvěru, předloží Fond žadateli výzvu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, pokud má na poskytnutí úvěru peněžní prostředky.
- (2) Fond úvěr neposkytne, nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru nejpozději do 2 měsíců od obdržení výzvy Fondu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.
- (3) Úvěr na modernizaci obydlí lze čerpat na základě předložených dokladů jednorázově nebo postupně. Čerpání musí být ukončeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.
- (4) Úvěr na pořízení obydlí výstavbou lze čerpat na základě předložených dokladů jednorázově nebo postupně. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a ukončeno nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Výstavba rodinného domu musí být dokončena do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, pokud není tato doba v průběhu splácení úvěru na žádost příjemce Fondem prodloužena.
- (5) Úvěr na pořízení obydlí koupí lze čerpat jednorázově. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Příjemce předloží doklady prokazující účelné vynaložení úvěru nejpozději do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

§ 7

Splatnost úvěru

- (1) Úvěr se splácí měsíčně splátkami jistiny a úroku a může být kdykoliv splacen předčasně.
- (2) Splatnost úvěru musí být sjednána tak, aby doba splácení nepřekročila
 - a) 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
 - b) 20 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí.
- (3) Fond umožní na žádost příjemce odložení zahájení splácení jistiny až o dobu 6 měsíců. Maximální délka splatnosti podle odstavce 2 tím není dotčena.
- (4) Fond umožní na žádost příjemce přerušení splácení jistiny až na dobu 2 let z důvodu narození, osvojení, poručenství, svěřením dítěte do péče nebo pěstounství dítěte. Celková doba splatnosti úvěru se následně prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení jistiny za současného splnění podmínek uvedených v odstavci 7.
- (5) Fond může na žádost příjemce povolit přerušení splácení jistiny také z důvodu ztráty zaměstnání na dobu delší než 3 měsíce, nemoci trvající déle než 3 měsíce nebo úmrtí člena domácnosti. Celková doba přerušení splácení jistiny z těchto důvodů nesmí přesáhnout dobu 2 let. Celková doba splatnosti úvěru se následně prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení jistiny za současného splnění podmínek uvedených v odstavci 7.
- (6) Po dobu přerušení splácení jistiny je příjemce povinen hradit sjednaný úrok z celkové nesplacené výše jistiny.
- (7) Doba splatnosti úvěru se prodlouží o dobu, na kterou bylo celkově povoleno přerušení splácení jistiny. Celková doba splatnosti úvěru včetně doby prodloužení splácení jistiny nesmí přesáhnout
 - a) 12 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
 - b) 25 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí.

- (8) Je-li úvěr poskytován na pořízení obydlí, Fond na žádost příjemce sníží za každé živě narozené nebo osvojené dítě, pokud k narození nebo osvojení dojde v době od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do ukončení jeho splácení, nesplacený zůstatek jistiny úvěru o částku 30 000 Kč, nejvýše však do výše nesplacené jistiny ke dni podání této žádosti. Částka odpovídající snížení nesplaceného zůstatku jistiny se považuje za dotaci podle § 3 odst. 1 písm. c) zákona o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.

§ 8

Další podmínky splácení úvěru

- (1) Po dobu splácení úvěru nesmí příjemce převést vlastnické právo k obydlí na jinou osobu.
- (2) Obydlí, k jehož pořízení či modernizaci byl úvěr použit, musí po dobu splácení úvěru sloužit jako bydliště příjemce nebo členů jeho domácnosti. Podmínka bydliště nemusí být splněna, pokud modernizované obydlí nelze v průběhu modernizace užívat z důvodu jeho technického stavu. Tato výjimka platí nejdéle 1 rok od zahájení čerpání úvěru.
- (3) Pokud dojde k přechodu vlastnického práva k obydlí v době, kdy úvěr není splacen, bude Fond souhlasit s převzetím úvěru, pokud
 - a) obydlí slouží jako bydliště nezletilého dítěte, o které zůstavitel trvale pečoval a nabyvatel o něj trvale pečuje do doby jeho zletilosti,
 - b) nabyvatelem je nezletilé dítě, o které zůstavitel trvale pečoval a závazek převezme osoba, která o něj trvale pečuje, nebo
 - c) nabyvatelem je manžel nebo registrovaný partner zůstavitele.
- (4) Pokud dojde k přechodu vlastnického práva k obydlí v době, kdy úvěr není splacen, na jiného nabyvatele než uvedeného v odstavci 3, může Fond souhlasit s převzetím úvěru nabyvatelem.
- (5) Po dobu splácení úvěru musí být sjednáno pojištění obydlí pokrývající nejméně živelní pohromy.
- (6) Podmínka dostatečného zajištění úvěru podle § 3 odst. 2 písm. b) musí být splněna po celou dobu jeho splácení.
- (7) Fond může požadovat okamžité splacení úvěru a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru,
 - a) jestliže zjistil, že žadatel poskytl nesprávné údaje, na základě kterých byla uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru, nebo porušil podmínky uvedené v § 6 odst. 3, 4 nebo 5,
 - b) je-li příjemce nebo nabyvatel, který převzal závazek splacení úvěru podle odstavce 4, v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradil-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy, nebo
 - c) jestliže zjistil, že byly porušeny podmínky podle odstavců 1, 2, 5 a 6.
- (8) Při posouzení možnosti požadovat okamžité splacení úvěru pro porušení podmínek podle odstavce 7 nemusí Fond požadovat okamžité splacení úvěru, zejména pokud příjemce použil prostředky získané převodem vlastnického práva k obydlí na pořízení jiného obydlí a ve vztahu k nově pořízenému obydlí splňuje podmínky podle odstavce 2.

§ 9

Přechodná ustanovení

- (1) Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 28/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí nařízením vlády č. 28/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.
- (2) Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 100/2016 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí nařízením vlády č. 100/2016 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

§ 10

Zrušovací ustanovení

Zrušují se:

1. Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let.
2. Nařízení vlády č. 146/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let.
3. Část pátá nařízení vlády č. 98/2007 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.
4. Nařízení vlády č. 323/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů.
5. Část třetí nařízení vlády č. 319/2014 Sb., o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a o změně některých nařízení vlády.
6. Nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let.

§ 11

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 15. srpna 2018.

Předseda vlády:

Ing. Babiš v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Dostálová v. r.

- ¹⁾ § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- ²⁾ 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.
- ³⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.