Státní fond podpory investic

Program Zateplování

Příručka pro žadatele o úvěr na energetickou modernizaci bytových domů

(dle nařízení vlády č. 16/2020 Sb., v platném znění)

Obsah

1 Úvod ... 3
2 Základní informace o Programu ... 3
2.1 Komu je Program určen ... 4
2.2 Na co lze úvěr použít ... 4
2.3 Podmínky pro žadatele ... 6
2.4 Podmínky poskytnutí úvěru ... 7
2.5 Následné podmínky Programu ... 9
3 Úvěr ... 9
3.1 Podpora v režimu blokové výjimky ... 9
3.2 Podpora v režimu de minimis ... 10
3.3 Základní parametry úvěru ... 11
3.4 Způsobilé náklady ... 12
3.5 Nezpůsobilé náklady ... 12
3.6 Zajištění úvěru ... 13
4 Řízení o poskytnutí úvěru ... 14
4.1 Žádost o poskytnutí úvěru ... 14
4.2 Vyhodnocení žádosti ... 22
4.3 Smlouva o zvýhodněném úvěru ... 22
4.4 Odstoupení od Smlouvy a smluvní sankce ... 23
4.5 Podmínky čerpání úvěru ... 24
4.6 Postup pro čerpání úvěru ... 25
4.7 Závěrečné vyhodnocení projektu ... 27
4.8 Splácení úvěru ... 27
5 Závěr ... 28
5.1 Přechodná ustanovení ... 28
6 Seznam příloh ... 28

Přehled změn k 1. 3. 2023 (verze 10.0)	
Položka	**Popis změny**
4.5 Podmínky čerpání úvěru	Doplněna podmínka pro zahájení čerpání u smluv uzavřených od 1.3. 2023 – čerpání musí být zahájeno nejpozději do 3 měsíců od uzavření smlouvy.
4.6 Postup pro čerpání úvěru	Doplněna podmínka pro zahájení čerpání u smluv uzavřených od 1.3. 2023 – čerpání musí být zahájeno nejpozději do 3 měsíců od uzavření smlouvy.
4.6 Postup pro čerpání úvěru	Odebrána podmínka: Realizace projektu musí být zahájena nejpozději do 6 měsíců od podpisu Smlouvy o úvěru (tj. čerpání musí být zahájeno nejpozději do 3 měsíců od zahájení realizace projektu).
4.7 Závěrečné vyhodnocení projektu	Upřesněna povinnost žadatele zabezpečit v účetnictví oddělené účtování celkových nákladů, které jsou částečně kryty prostředky poskytnutého úvěru (bod 5).
Přehled změn k 11. 11. 2022 (verze 9.0)	
Položka	**Popis změny**
4.5 Podmínky čerpání úvěru	Odebrána podmínka: Datum uskutečnění zdanitelného plnění na předložené faktuře musí předcházet datu ukončení realizace energetické modernizace uvedenému ve smlouvě o dílo včetně dodatků.
Přehled změn k 25. 10. 2022 (verze 8.0)	
Položka	**Popis změny**
3.3 Základní parametry úvěru	Doplněna možnost kombinace poskytovaného úvěru s dotací programu NZÚ
4.1 Žádost o poskytnutí úvěru	Doplněna možnost podání žádosti elektronickým způsobem
4.1 Žádost o poskytnutí úvěru	Doplněno, jaké doklady je potřeba doložit při kombinaci úvěru s dotací programu NZÚ
4.1 Žádost o poskytnutí úvěru	Upravena povinnost předkládat doklad o vlastnictví – pokud lze ověřit dálkovým přístupem v KN, ověří Fond
4.6 Postup pro čerpání úvěru	Doplněny podmínky při čerpání úvěru, pokud probíhá v kombinaci s dotací programu NZÚ

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o úvěr na energetickou modernizaci bytových domů (dále jen „Příručka") z programu Zateplování (dále jen „Program") slouží jako manuál pro žadatele od Státního fondu podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení – dále jen „Fond"). V dokumentu je uveden souhrn pravidel Programu a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je Program určen, k čemu je možné úvěr využít, jak o úvěr požádat, náležitosti žádosti a jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání. V Příručce naleznete také vysvětlení charakteru veřejné podpory, výpočet výše úvěru a další informace včetně definic pojmů.

Pravidla uvedená v tomto dokumentu mohou být v průběhu trvání programu aktualizována. Aktuální verze pravidel bude vždy dostupná na webových stránkách Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond"). Závaznost pravidel aktuální verze Příručky je upravena v kap. 5. 1 Přechodná ustanovení. Veškeré podrobné podmínky Programu vycházejí z nařízení vlády č. 16/2020 Sb., v platném znění.

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 Zateplování je Program spravovaný Fondem, který byl vytvořen na základě právního titulu nařízení vlády č. 16/2020 Sb. o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů (dále jen „NV").

Účelem Programu je podpora opatření v oblasti modernizace bytových domu v podobě snižování jejich energetické náročnosti. Záměrem Programu je vytvoření dostupného zdroje financování, který poskytne vhodnou formu financování i pro vlastníky bytových domů, kterým komerční sektor aktuálně vhodnou variantu nenabízí. Realizací Programu tak dojde k uspokojení vyššího počtu projektů.

Výhodou Programu je možnost poskytnutí úvěru v kombinaci s jinou veřejnou podporou na zateplování bytových domů podle § 9 odst. 2 a násl. NV, zejména s **dotací programu IROP nebo s dotací programu NZÚ (Nová zelená úsporám)**.

Budou-li **v případě režimu veřejné podpory podle blokové výjimky** na daný projekt poskytnuty prostředky Fondu ve formě úvěru, může být úvěr poskytnut na způsobilé náklady dle NV a do takové výše, aby náklady položkového rozpočtu nepokryté úvěrem nebo dotací tvořily alespoň 30 % hodnoty poskytnutého úvěru a případně dotace. Lze shrnout, že úvěr v případě blokové výjimky může – s případnou kombinací s dotací – pokrýt celkové náklady na projekt zhruba do 76,92 %.

Pokud by byl úvěr poskytován **v režimu veřejné podpory malého rozsahu (de minimis)**, pak lze úvěrem, nebo kombinací úvěru a dotace z jiného programu, pokrýt až 90 % způsobilých nákladů na energetickou modernizaci.

2.1 Komu je Program určen

Žadatelem může být:

a) **vlastník** bytového domu (nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům);
b) **společenství vlastníků jednotek** bytového domu nebo
c) **spoluvlastníci** bytového domu (nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům).

DŮLEŽITÉ!

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

Definice:

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

2.2 Na co lze úvěr použít

Úvěr lze použít výhradně na variantu nebo kombinaci variant:

a) zvýšení tepelně technických parametrů obálky bytového domu nebo vnitřních vodorovných či svislých konstrukcí sousedících s venkovním prostředím[1)];

Jedná se o zateplení obvodových stěn, stropu, podlahy, střechy nebo vnitřních konstrukcí *(náklady na lešení a stavební výtahy; náklady na vyrovnání a očištění podkladové plochy pod zateplovacím systémem; klempířské prvky a mřížky ventilačních otvorů; staveništní i mimostaveništní přesun hmot; renovace lodžií; výměna a renovace balkonů - stávajících; demontáž a zpětná montáž zavěšených balkonů – v případě, že přímo souvisí s podporovanými opatřeními; sanace statických poruch a sanace zdiva, v případě, že přímo souvisí s podporovanými opatřeními; opravy hydroizolace v případě, že přímo souvisí se zateplením obvodových konstrukcí; zemní práce související se zateplením obvodových konstrukcí; přesuny sutě a vybouraných hmot související s podporovanými opatřeními; odstranění nevyhovující tepelné izolace, v případech, kdy je nahrazována novou tepelnou izolací s lepšími tepelně-technickými vlastnostmi; opatření na sanaci azbestových konstrukcí v případě, že přímo souvisí s podporovanými opatřeními; zateplení střechy, výměna střešní krytiny.);*

[1)] § 2 písm. c) vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

b) <u>pořízení a instalaci prvků stínění v exteriéru;</u>

Jedná se o pořízení a instalaci prvků stínění v exteriéru, které zamezují nebo omezují vnik světla a tepla do bytového domu a tím přispívají ke snížení jeho energetické náročnosti *(reflexní folie na oknech, venkovní žaluzie, venkovní rolety, okenice, markýzy);*

c) <u>pořízení a instalaci systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla;</u>

Jedná se o pořízení a instalaci větracích systémů s možností rekuperace na principu předávání tepla mezi vnitřním a venkovním vzduchem ve výměníku *(systém nuceného větrání se zpětným získáváním tepla);*

d) <u>výměnu stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva pořízením a instalací:</u>

- nového hlavního zdroje tepla využívajícího obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn *(plynový kondenzační kotel, kotel na biomasu)*
  nebo
- nového tepelného čerpadla *(včetně instalace akumulační nádrže).*

Definice:

Obnovitelné zdroje dle § 2 písm. a) zákona č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, se rozumí obnovitelné nefosilní přírodní zdroje energie, jimiž jsou energie větru, energie slunečního záření, geotermální energie, energie vody, energie půdy, energie vzduchu, energie biomasy, energie bioplynu.

e) <u>výměnu stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva pořízením a instalací:</u>

- zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívajícího obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn a pokrývající energetické potřeby bytového domu *(kogenerační jednotka)*;

f) <u>výměnu stávajícího zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody na fosilní paliva pořízením a instalací:</u>

- nového zdroje využívajícího obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn;

g) <u>instalaci nového zdroje tepla, tepelného čerpadla nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, kterou dojde ke splnění podmínek uvedených v písmenech d) až f);</u>

Jedná se o použití úvěru na instalaci zařízení, která již byla žadatelem pořízena před podáním žádosti o úvěr a jejichž instalaci bude nahrazeno stávající zařízení *(plynový kondenzační kotel, kotel na biomasu, tepelné čerpadlo nebo jednotku pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla);*

h) <u>pořízení a instalaci solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulačních nádrží;</u>

Jedná se o použití úvěru na pořízení a instalaci *(solárních termických kolektorů, solárních fotovoltaických soustav, akumulačních nádrží);*

i) pořízení centrálního vytápění v bytovém domě, který centrálním vytápěním nebyl vybaven;

Jedná se o použití úvěru na výstavbu centrálního vytápění v bytových domech, ve kterých byly dosud jednotlivé byty vytápěný vlastními zdroji tepla (zdroj tepla, rozvody včetně radiátorů v bytech).

j) připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií;

Připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií se řídí ustanovením § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší.

k) ústřední regulaci otopné soustavy bytového domu nebo modernizaci otopné soustavy včetně výměny rozvodů tepla nebo otopných těles;

Jedná se o využití úvěru na regulaci otopné soustavy*;* pořízení systémů kvalitativní a kvantitativní regulace; výměna radiátorů; výměna rozvodů tepla; pořízení a instalace ventilů (termostatických hlavic).

l) pořízení nebo výměnu předávací stanice podle energetického zákona, včetně její instalace;

Předávací stanicí je myšleno zařízení pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby snížení energetické náročnosti bytového domu; předávací stanice je samostatnou věcí a není součástí bytového domu (pořízení nebo výměna předávací stanice a náklady spojené s připojením k soustavě zásobování tepelnou energii).

m) výměnu vnějších otvorových výplní;

Jedná se o náhradu vnějších otvorových výplní (oken a dveří) tepelně technicky dokonalejšími materiály, které povedou ke snížení energetické náročnosti bytového domu (náklady na vnější parapety, vybourání původních výplní otvorů, změna velikosti otvorů, zednické zapravení oken a dveří).

n) výměnu výtahů podle nařízení vlády[1] o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent, včetně instalace.

Jedná se o výměnu stávajícího výtahu za nový. Nelze z úvěru pořídit nový výtah v domě, kde výtah není nainstalován.

2.3 Podmínky pro žadatele

- ✓ Žadatel nemá evidován splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku nebo na pojistném nebo na penále na veřejném zdravotním pojištění.
- ✓ Žadatel není v úpadku či likvidaci, nebyl v úpadku či likvidaci v posledních 3 letech před podáním žádosti a ani mu úpadek nehrozí.

[1)] nařízení vlády č. 122/2016 Sb., o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent

- ✓ Proti žadateli není veden výkon rozhodnutí.
- ✓ Žadatel není a nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, pro trestný čin proti majetku, hospodářský trestný čin, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení, trestný čin nepřímého úplatkářství nebo trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině.
- ✓ Žadatel či jeho statutární zástupce nejsou v nedovoleném střetu zájmů ve smyslu zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů.
- ✓ Žadatel není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory[1)].
- ✓ Žadatel není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz[2)].

2.4 Podmínky poskytnutí úvěru

- ✓ Účelem úvěru je energetická modernizace bytového domu nacházejícího se na území České republiky **mimo území hlavního města Prahy**.
- ✓ Energetickou modernizaci bude **dosaženo** celkové úspory spotřeby energie bytového domu nejméně **o 20 % oproti** stavu před zahájením energetické modernizace.
- ✓ Energetická modernizace je povolena stavebním úřadem, podléhá-li stavebnímu povolení nebo jinému způsobu povolení.
- ✓ Bytový dům bude pojištěn po celou dobu splácení úvěru proti živelním pohromám a bytový dům nacházející se v záplavovém území vždy i pro případ povodně nebo záplavy; pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnutého úvěru, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu.
- ✓ Žádost je podána **před** zahájením energetické modernizace. Zahájením energetické modernizace se rozumí podpis smlouvy o dílo, pokud podmínky smlouvy neumožňují žadateli o úvěr od smlouvy bez sankcí odstoupit, např. za podmínky, že žadatel o úvěr nezíská tento úvěr. Pokud smlouva o dílo umožňuje žadateli o úvěr bez sankcí od smlouvy odstoupit, pak se zahájením energetické modernizace rozumí až předání stavby dodavateli stavebních prací.
- ✓ Úvěr je a po celou dobu jeho splácení bude **dostatečně** zajištěn, a to alespoň do jeho nesplacené výše.

Podmínka úspory spotřeby bytového domu

- ✓ **Provedením energetické modernizace bude dosaženo celkové úspory spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % oproti stavu před zahájením energetické modernizace.**

[1)] Čl. 2 odst. 18 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, v platném znění.

[2)] Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014.

Každý projekt **musí vést** ke zvýšení energetické účinnosti, kterou se rozumí množství uspořené energie, určené odborným odhadem spotřeby před a po realizaci projektu, doložené průkazem energetické náročnosti budovy.

DŮLEŽITÉ!

Energetický audit ani energetický posudek nejsou akceptovány jako náhrada za průkaz energetické náročnosti budov.

Definice:

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

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

Výběr dodavatelů

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

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

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

Pro posouzení musí žadatel na vyžádání Fondu předložit:

- ✓ **V případě obcí** dokumentaci k zadání veřejné zakázky na výběr dodavatele dle § 217 ZZVZ, pokud není, resp. nemusí být 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) – dokumentaci doložte v písemné nebo elektronické podobě.

  Jedná-li se o zakázku malého rozsahu, musí obec výběr dodavatele provést v souladu s § 6 ZVZZ.

2.5 Následné podmínky Programu

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

- ✓ všechny jednotky bytového domu, které ke dni podání žádosti byly bytem nebo zahrnovaly byt, musí být užívány k účelu bydlení,
- ✓ podlahová plocha bytového domu, který není ke dni podání žádosti rozdělen na jednotky, která byla ke dni podání žádosti určená k trvalému bydlení, musí být užívána k účelu bydlení,
- ✓ příjemce úvěru je povinen oznámit Fondu, že došlo k vydání rozhodnutí o odstranění bytového domu, na jehož energetickou modernizaci byl úvěr poskytnut, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odstranění bytového domu,
- ✓ příjemce úvěru nesmí převést na jinou osobu bez souhlasu Fondu vlastnické právo k bytovému domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, jednotce bytového domu v domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek, nebo podílu na nich (souhlas Fondu není vyžadován při převodu bytové jednotky člena SVJ, které bylo žadatelem).

Převod vlastnického práva:

Fond udělí souhlas s převodem vlastnického práva pokud:

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

3 Úvěr

Úvěr bude v rámci Programu poskytován ve dvou režimech veřejné podpory. Žadatel si může v rámci žádosti vybrat, jakou formu zvolí, a to mimo jiné v závislosti na výši předpokládaných nákladů na energetickou modernizaci, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle Registru podpor de minimis.

Zvýhodněný úvěr může být poskytnut jako podpora v režimu tzv. blokové výjimky nebo jako podpora malého rozsahu de minimis.

3.1 Podpora v režimu blokové výjimky

Investiční podpora na projekty ke zvýšení energetické účinnosti budov je upravena v článku 39 Obecného nařízení o blokových výjimkách (dále jen „bloková výjimka"). 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.

Podpora na projekty na zvýšení energetické účinnosti musí aktivovat dodatečné investice

od žadatelů, jejichž výše musí dosahovat alespoň 30 % z celkových finančních prostředků poskytnutých na daný projekt (tj. alespoň 30 % poskytnutého úvěru).

Omezujícím limitem pro veřejnou podporu dle blokových výjimek je stanovení výše úvěru v závislosti na minimální povinné výši spoluúčasti žadatele na hrazení celkových nákladů projektu a také povinnost **naplnění motivačního účinku**. Podpora má motivační účinek, pokud příjemce předložil žádost o podporu před zahájením prací na projektu nebo činnosti. Z toho důvodu musí být žádost o úvěr podána před zahájením energetické modernizace. Zahájením energetické modernizace **se rozumí již podpis smlouvy o dílo s dodavatelem, pokud žadatel není oprávněn před zahájením realizace energetické modernizace jednostranně od smlouvy bez sankcí odstoupit**. Pokud ano, zahájení energetické modernizace doloží žadatel protokolem o předání staveniště.

3.2 Podpora v režimu de minimis

Podpora de minimis není považována za „veřejnou podporu", protože vzhledem k její nízké částce má Evropská komise za to, že nenaplňuje 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 ve formě referenční sazby (základní sazba EU + riziková přirážka) a zvýhodněnou sazbou, která je v tomto případě 0 %.

Výše podpory se vypočte jako hrubý grantový ekvivalent, který je roven součtu diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by příjemce úvěru zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru zvýšené o příslušnou rizikovou přirážku, a úrokem, který mu je skutečně účtován a který je v případě tohoto úvěru roven 0 %.

Definice:

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

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

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

Hodnotitelé provedou kontrolu čerpání podpory de minimis v Registru podpor de minimis po podání žádosti, druhá kontrola proběhne před 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 platný k datu účinnosti smlouvy o úvěru.

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

Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 týkající se podpory de minimis nevyžaduje u žadatele o podporu splnění motivačního účinku, nicméně u tohoto Programu je tato povinnost požadována NV, a proto i u úvěru požadovaného v režimu de minimis **je nutno motivační účinek** dodržet stejně jako u blokové výjimky viz kap. 3.1.

3.3 Základní parametry úvěru

- Výše úvěru činí nejméně 500 000 Kč a nejvýše 90 000 000 Kč.
- Úvěr se poskytuje bezúročně.
- Úvěr lze poskytnout pouze na způsobilé náklady.
- Doba splácení úvěru může být sjednána nejvýše na 20 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami ve stejné výši.
- Příjemce úvěru má právo úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání smlouvy o poskytnutí úvěru.

Výše úvěru v případě režimu podpory blokové výjimky

Úvěr může být poskytnut na způsobilé náklady dle NV a do takové výše, aby náklady položkového rozpočtu úvěrem nebo dotací nepokryté tvořily alespoň 30 % hodnoty poskytnutého úvěru a dotace. Lze shrnout, že úvěr může – s případnou kombinací s dotací – pokrýt celkové náklady na projekt zhruba do 76,92 %.

Výše úvěru v režimu podpory de minimis

Úvěr lze poskytnout maximálně do výše 90 % způsobilých nákladů na energetickou modernizaci.

Kombinace více podpor

Maximální procentuální rozsah, v jakém mohou úvěr dle tohoto NV a jiná podpora – nejčastěji dotace z IROP specifický cíl 2.5 nebo dotace z NZÚ – pokrýt náklady na energetickou modernizaci, je závazný rovněž pro součet všech prostředků poskytnutých příjemci úvěru z veřejných zdrojů na energetickou modernizaci dle výše uvedeného režimu podpor.

V případě kombinace podpor:

1. Musí žadatel, v **případě, že neplánuje podpory kombinovat**, již při podání žádosti o úvěr závazně prohlásit, že nebude žádat o dotaci, tj. že nedojde k souběhu dotace a úvěru. V tomto případě bude žádost hodnocena průběžně a max. výše úvěru bude stanovena dle podmínek NV (dle podmínek režimu podpory blokové výjimky nebo de minimis).
2. Žadatel o úvěr na energetickou modernizaci **v případě, že má již přiznanou výši dotace** (tj. obdržel Rozhodnutí o poskytnutí dotace na energetickou modernizaci), podává žádost o úvěr, ve které musí uvést výši přiznané dotace a v případě, že se jedná

o podporu v rámci Specifického cíle 2.5 IROP či v rámci dotačního programu NZÚ, také registrační číslo projektu. Výše úvěru bude stanovena dle podmínek NV v maximální výši jako součet všech podpor (dle podmínek režimu podpory blokové výjimky nebo de mimimis).

3. Žadatel o úvěr na energetickou modernizaci v **případě, že bude teprve žádat i o dotaci**, musí požádat buď nejdříve o dotaci a pak až o úvěr nebo obě žádosti podat současně. V tomto případě maximální možná výše poskytovaného úvěru bude stanovena nejdříve po registraci a ověření v daném dotačním programu a nejpozději před podpisem smlouvy o poskytnutí úvěru. V případě, že se jedná o podporu v rámci Specifického cíle 2.5 IROP či v rámci dotačního programu NZÚ, musí žadatel k žádosti doložit registrační číslo (pokud nemá tak hash kód) žádosti.

   V případě, že žadateli nevznikne právní nárok na dotaci z IROP, NZÚ, případně jiného programu (Rozhodnutí o ukončení administrace žádosti o podporu), tak žadatel musí požádat o změnu žádosti o poskytnutí úvěru v kombinaci s dotací výhradně na žádost o úvěr (bez dotace) – viz bod 1.

Maximální výše úvěru bude vypočítána v tabulce Členění nákladů pro daný režim podpory.

3.4 Způsobilé náklady

Úvěr lze čerpat pouze na účelně vynaložené náklady na energetickou modernizaci, které žadatel doloží příslušným dokladem – tj. na způsobilé náklady. Způsobilé náklady jsou definované v kapitole 2.2. Příručky.

Způsobilými náklady jsou také náklady na:

- technický dozor stavebníka;
- autorský dozor projektanta;
- dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů;
- vyhotovení dokladu uvedeného v § 6 odst. 2 písm. f) NV - (PENB);
- provedení hydraulické zkoušky otopné soustavy včetně vyhotovení protokolu o zkoušce;
- přípravu a realizaci zadávacích a výběrových řízení;
- daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně, u níž příjemci úvěru vznikne nárok na odpočet daně na vstupu podle zákona o dani z přidané hodnoty.

3.5 Nezpůsobilé náklady

Nezpůsobilými náklady jsou náklady, které nejsou vynaloženy v souladu s pravidly hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti a nesouvisí přímo s účelem úvěru. Jedná se **například** o:

- náklady na vypracování **projektové dokumentace**;
- náklady na přístavby a nástavby (např. podkroví, nové balkóny, lodžie);
- VRN – zařízení staveniště včetně nákladů na energie, provozní vlivy, vytýčení stávajících

podzemních sítí, zábory veřejných ploch, dočasné dopravní značení, podklady pro kolaudaci, pojistné, poplatky, úklid;
- náklady na přípravu a zpracování žádosti o podporu a náklady spojené s řízením a administrací projektu, s výjimkou zpracování podkladů pro hodnocení a zpracování zadávacích podmínek k zakázkám a na organizaci výběrových a zadávacích řízení;
- uzavřené smlouvy s konzultanty nebo zprostředkovateli, u nichž je platba definována jako procentní sazba z celkových nákladů projektu;
- rozpočtová rezerva;
- náklady na povinnou publicitu;
- DPH s nárokem na odpočet nebo její část, pokud žadatel má nárok na odpočet DPH ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;
- správní poplatky;
- běžné provozní a režijní náklady;
- náklady odpovídající svým vymezením účetní kategorii mimořádných nákladů;
- náklady na audit projektu;
- **další náklady**, u kterých nejsou dodrženy podmínky pro způsobilost nákladů.

Další **nezpůsobilé náklady pro žádosti podané v režimu podpory blokové výjimky** dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014 (tzv. „blokové výjimky" nebo „GBER") nebo v režimu de minimis, které nesouvisí s energetickou modernizací (tj. jejich provedení neovlivní energetickou úsporu projektu):

- **Výše uvedené** a náklady, které **nejsou přímo spojeny** s dosažením vyšší úrovně energetické účinnosti **– například**:
    - sušáky, antény;
    - okapové chodníky (pochozí vrstva), komunikace;
    - elektroinstalace;
    - zemní práce nesouvisející se zateplením obvodových konstrukcí (terénní práce v okolí budovy);
    - sítě proti hmyzu, mříže do oken, repase oken, dveří, garážových vrat,
    - vnitřní malby, vnitřní parapety;
    - zasklívání lodžií u výstavby nové lodžie/balkónu (přístavba/nástavba);
    - poplatek za uložení odpadu na skládku, apod.).

Nezpůsobilé náklady jsou vždy hrazeny ze zdrojů příjemce úvěru.

3.6 Zajištění úvěru

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

Zajištění úvěru se stanovuje individuálně dle typu žadatele o úvěr.

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

V případě žadatele SVJ

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

V případě žadatele BD a ostatních typů žadatelů

Zástavní smlouva k úvěrované nemovitosti (zástavu lze u BD nahradit ručitelskými prohlášeními nájemníků/členů družstva) nebo směnka, a vždy vinkulace pojistného plnění z pojistné smlouvy k živelnému pojištění budovy ve prospěch Fondu.

4 Řízení o poskytnutí úvěru

Řízení o poskytnutí úvěru započíná podáním žádosti o úvěr. Žádost dále prochází procesem vyhodnocení formálních náležitostí a splnění podmínek NV. U kladně vyhodnocených žádostí dojde k tvorbě a následnému podpisu smluvní dokumentace a čerpání úvěru. **K poskytnutí zvýhodněného úvěru dochází podpisem smlouvy oběma smluvními stranami a jejím zveřejněním v registru smluv, v případě, že je zveřejnění stanoveno zákonem.**

4.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Pro podání žádosti vyplní žadatel formulář: Žádost o poskytnutí úvěru.
Žádost může být doručena do podatelny Fondu osobně, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailu s kvalifikovaným elektronickým podpisem.

Státní fondu podpory investic	**Úřední hodiny podatelny**
Vinohradská 1896/46	pondělí–čtvrtek:
120 00 Praha 2	8.00–16.00
tel.: 234 712 626 (referent)	pátek:
234 712 645	8.00–14.00

Přílohy žádosti:

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

- Přílohy k žádosti **část I.** se dokládají spolu s žádostí o úvěr a jsou povinné.
- 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, V případě zastupování žadatele na základě plné moci, resp. jiného dokladu, také tento doklad.	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář žádosti dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele i zmocněnce.
1a)**	Doklad o vlastnictví bytového domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, nebo jednotek v bytovém domě, na jehož energetickou modernizaci má být úvěr poskytnut viz § 7 odst. 2 písm. a) NV	Úředně vyhotovený výpis z katastru nemovitostí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem
1 aa)**	V případě žadatele právnických osob *vyjma veřejnoprávních právnických osob* čestné prohlášení obsahující informaci o konečném majiteli ve smyslu § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb.	Vzor dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
2)**	Doklad o právní subjektivitě žadatele viz § 7 odst. 2 písm. b) NV	V případě společenství vlastníků jednotek: Výpis z rejstříku společenství jednotek U jiných PO: výpis z ARES Originál nebo kopie.
3)**	V případě společenství vlastníků jednotek: Doklad o souhlasu shromáždění společenství vlastníků jednotek s energetickou modernizací bytového domu a uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru U ostatních typů žadatelů (bytové družstvo, spoluvlastníci domu, obec, ...) viz § 7 odst. 2 písm. c) NV	Zápis ze shromáždění vlastníků bytových jednotek (včetně prezenční listiny). Vzor dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Zápis z členské schůze družstva a popřípadě bytového domu, písemný souhlas spoluvlastníků dle občanského zákoníku, usnesení zastupitelstva obce. Originál nebo kopie.
4 d) **	Prohlášení viz § 6 odst. (1) písm. a) – d) NV	Prohlášení je součástí textu žádostí o úvěr

5	Projektová dokumentace energetické modernizace bytového domu viz § 7 odst. 2 písm. e) NV	Podléhá-li energetická modernizace povolení podle stavebního zákona nebo vyplývá-li požadavek na její zpracování z jiného právního předpisu, tak Projektová dokumentace musí být zpracována a potvrzena autorizovaným projektantem v podrobnosti pro vydání stavebního povolení a je ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení a žadatel jí dokládá v elektronické nebo v písemné podobě kopii s ověřením stavebním úřadem. V případě, že energetická modernizace nevyžaduje stavební povolení, žadatel dokládá projektovou dokumentaci v podrobnosti pro ohlášení stavby potvrzenou stavebním úřadem nebo Prohlášení/sdělení stavebního úřadu, že energetická modernizace nevyžaduje povolení ani ohlášení a specifikaci rozsahu oprav popisem ve zprávě autorizované osoby nebo v nabídce dodavatele stavebních prací (pokud žadatel nemá vypracovanou projektovou dokumentaci). Originál nebo kopie.
6	Doklad prokazující výši úspory spotřeby energie bytového domu viz § 7 odst. 2 písm. f) NV	Průkaz energetické náročnosti budovy zpracovaný v souladu s vyhláškou č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov. **Průkaz obsahuje stav energetické náročnosti bytového domu před energetickou modernizací a plánovaný stav po realizaci projektu** Originál nebo kopie s podpisem zpracovatele (elektronická podoba na CD).
7	Položkový rozpočet energetické modernizace bytového domu viz § 7 odst. 2 písm. g) NV	Položkový rozpočet je nutno členit na stavební objekty tak, aby bylo možné jednoznačně vymezit způsobilé a nezpůsobilé náklady. Originál nebo kopie podepsaný zpracovatelem a žadatelem (oprávněnou osobou).

8	Členění nákladů (v režimu blokové výjimky nebo v režimu de minimis)	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
9	Finanční krytí celkových rozpočtových nákladů	Prohlášení o finančním krytí – Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Doložení vlastních zdrojů žadatele (výpis z účtu), resp. jiných zdrojů (např. smlouvy o bankovním úvěru resp. úvěrový příslib), prokazujících schopnost dofinancovat energetickou modernizaci nad rámec poskytnuté podpory (úvěru). Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
10	Doklad o schopnosti úvěr splácet	Prohlášení o úvěrech a ostatních závazcích žadatele (vč. poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků žadatele (zástavními právy, blankosměnkami apod.). Ekonomické a účetní podklady, tvorba fondu oprav (měsíční rozpis), rozpočet obce, výpis z účtu žadatele. Prohlášení o financování – Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ viz bod 9 Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
11	Doklad o přidělení podpory z IROP či NZÚ, popř. prohlášení žadatele k dotacím	Doklad o Registraci akce/projektu nebo Rozhodnutí o poskytnutí dotace na energetickou modernizaci bytového domu – dotace z IROP či NZÚ, popř. jiné podpory, včetně prohlášení o přidělení jiné podpory.

		Prohlášení – Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
12	CD se všemi přílohami k žádosti	Ve formátu PDF, a pokud existuje, tak XLS
13	Podklady pro hodnocení (indikátory)	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný energetickým specialistou.
14	Prohlášení žadatele k dotacím	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
15	Prohlášení žadatele – podpora de minimis a propojené podniky	Dokládá žadatel, který žádá v režimu de minimis Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
*	Identifikace osob – viz formulář na www.sfrb	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).

*Žádost nemusí obsahovat přílohy č. 1a)** až 4d)**, pokud jsou tyto přílohy obsaženy v monitorovacím systému podle zákona o podpoře regionálního rozvoje.

Přílohy žádosti část II.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Povolení energetické modernizace, podléhá-li energetická modernizace povolení podle stavebního zákona, nebo prohlášení žadatele, že stavební záměr nevyžaduje povolení podle stavebního zákona viz § 7 odst. 5 písm. a)	Pravomocné stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení. Originál nebo kopie.

2	Doklad o pojištění bytového domu V rozsahu podle podmínek uvedených viz § 7 odst. 5 písm. b) NV.	Pojistná smlouva na bytový dům. Kopie.
3	Smlouva o dílo uzavřená se zhotovitelem viz § 7 odst. 5 písm. c) NV včetně všech dodatků ke Smlouvě o dílo, uzavřených před a následně i po uzavření smlouvy o zvýhodněném úvěru Protokol o předání staveniště.	Pokud opravy a modernizaci neprovádí sám žadatel *nebo* Prohlášení žadatele, že stavbu provádí sám, doložené oprávněním k podnikání ve stavebnictví. Originál nebo kopie. Pokud je stavba již předána zhotoviteli. Originál nebo kopie.
4	Smlouva o technickém dozoru stavebníka.	Technický dozor stavebníka – bude vykonávat autorizovaná osoba dle zákona č. 360/1992 Sb. Originál nebo kopie.
5	Podklady k navržené formě zajištění úvěru	U SVJ, BD – zápis ze shromáždění se souhlasem způsobu zajištění úvěru (dle zákona, zástavní právo, dohody o ručení…) U ostatních – souhlas vlastníků s ručením, se zástavou, směnkou (s avalem) - podle způsobu zajištění. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál nebo kopie.
6	Informace o plátci DPH	Dokládá se k podepsané Smlouvě o dílo, popř. ke smlouvě s TDI, BOZP, … Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).

7	Doklad o výběru dodavatele (nedokládají vlastníci, kteří mají právní subjektivitu fyzické osoby a kteří nejsou spoluvlastníky)	Příjemce úvěru, který je zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů **u zakázky s hodnotou nad 6 mil. Kč bez DPH** doklady, které nemusí být dle ZZVZ zveřejněny na profilu zadavatele, 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); **u zakázky malého rozsahu** prohlášení, že žadatel postupoval v souladu s § 6 ZZVZ SVJ, družstva doklad o souhlasu v souladu se stanovami ostatní spoluvlastníci souhlas dle právní subjektivity (souhlas jednatele, oprávněné osoby, valné hromady, souhlas všech spoluvlastníků) Originál nebo kopie.
8	Členění nákladů	Aktualizovaná tabulka Členění nákladů dle Smlouvy o dílo a pro daný režim podpory. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).
9	Prohlášení žadatele – podpora de minimis a propojené podniky	Dokládá žadatel, který žádá v režimu de minimis (pokud již nebylo doloženo k I. části žádosti). Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).

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

Přílohy žádosti část III. (s návrhem smlouvy o úvěru):

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Prohlášení žadatele Prohlášení o splnění podmínky dle § 8 odst. 2 písm. a) a b) NV.	Prohlášení ke smlouvě o úvěru. Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/program-zateplovani/ Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou).

Přílohy před zahájením čerpání úvěru:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Vinkulace pojistného plnění	Potvrzená žádost o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Fondu. Originál podepsaný žadatelem a pojistitelem.
2	Výpis z katastru nemovitostí s vyznačeným zápisem zástavního práva ve prospěch Fondu	Týká se pouze žadatelů, kteří zajišťují úvěr zástavním právem: Úředně vyhotovený výpis z katastru nemovitostí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Originál.
3	Dohody o ručení	Ručitelská prohlášení jednotlivých fyzických osob, (vlastníků, členů družstva). Týká se pouze žadatelů, kteří zajišťují úvěr dohodu o ručení. Originál s ověřeným podpisem ručitele.
4	Směnka	Směnka včetně směnečného vyplňovacího práva Týká se žadatelů, kteří zajištují úvěr formou směnky. Originál s podpisem oprávněné osoby.

5	Aktualizované doklady ze strany žadatele v případě, že došlo po podpisu smlouvy o úvěru a před zahájením čerpání ke změně již doložených rozhodných skutečností.	Např. dodatky ke smlouvě o dílo, úhrada stavebních prací z vlastních zdrojů, atp. Originál nebo kopie.

4.2 Vyhodnocení žádosti

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

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

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

Pokud na základě předložených dokumentů bude kladně posouzena přijatelnost projektu, bude Fond žadatele informovat o podmínkách poskytnutí úvěru a současně Fond žadatele vyzve k doložení dalších dokladů – na základě této výzvy poté žadatel doručí Fondu povinné přílohy žádosti o poskytnutí úvěru II. část. S ohledem na obsah II. části žádosti nelze pro podání využít datovou schránku, proto je nutné potřebné doklady zaslat písemně či doručit osobně na naše pracoviště v Praze nebo v Olomouci.

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

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

4.3 Smlouva o zvýhodněném úvěru

Pro poskytnutí úvěru musí žadatel před uzavřením **Smlouvy o zvýhodněném úvěru** (dále jen „**Smlouva**“) úvěru předložit Fondu přílohy II. části žádosti a popř. další doklady požadované Fondem viz kap. 4.2.

Na základě vyhodnocení příloh zpracuje Fond návrh Smlouvy a návrh ostatních smluvních

dokumentů (Zástavní smlouva k nemovitostem, Ručitelské prohlášení apod.). V případě, že dojde před podpisem Smlouvy k uhrazení nákladů z vlastních zdrojů, je nutné doložit nové Členění nákladů pro potřeby stanovení výše procenta podílového čerpání úvěru do Smlouvy.

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

Návrh Smlouvy spolu se Zástavní smlouvou k nemovitostem a ostatními zajišťovacími dokumenty zašle Fond žadateli poštou nebo elektronicky k podpisu s termínem vrácení do 15 dnů (smluvní dokumentace musí být podepsána oprávněnou osobou a podpisy musí být úředně ověřené).

V případě podpisu směnky se žadatel dostaví na pracoviště Fondu osobně.

Následně bude podepsána smlouva ředitelem Fondu a žadateli bude neprodleně zaslán zpět určený počet vyhotovení smluvních dokumentů.

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

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

4.4 Odstoupení od Smlouvy a smluvní sankce

Fond může odstoupit od Smlouvy o poskytnutí úvěru, jestliže:

a) příjemce úvěru je v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru a neuhradí-li dlužnou částku ani ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení,

b) provedením energetické modernizace nebude dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v § 6 odst. 2 písm. b) NV, tedy 20 % oproti stavu před zahájením energetické modernizace,

c) nebudou dodrženy podmínky pro poskytnutí úvěru podle § 3 nebo § 6 odst. 2 písm. a), c) nebo d) NV anebo vyjde-li najevo, že žadatel uvedl v žádosti nepravdivé nebo neúplné údaje, nebo

d) příjemce úvěru poruší některou z podmínek čerpání a použití úvěru uvedených v § 12 odst. 1 nebo 4 NV.

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

Smluvní sankce bude stanovena vždy pokud:

a) provedením energetické modernizace nebude dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v § 6 odst. 2 písm. b) NV, tedy ve výši 20 % oproti stavu před zahájením energetické modernizace;

b) příjemce úvěru nedodrží podmínku pro poskytnutí úvěru uvedenou v § 6 odst. 2 písm. d) NV, tj. bytový dům nebude pojištěn po celou dobu splácení úvěru proti živelním pohromám nebo

c) příjemce úvěru poruší některou z podmínek čerpání a použití úvěru podle § 12 odst. 1 nebo 4 NV.

Postup Fondu v jednotlivých případech

Smluvní sankce bude Fond ukládat vždy při porušení daného ustanovení smlouvy a odstupovat bude vždy, pokud dojde k takovému porušení podmínek smlouvy, že nebude již možno učinit nápravu tohoto porušení, resp. tato náprava nebude učiněna ve Fondem stanovené lhůtě. V případě, že nedojde k porušení smluvních povinností podle předcházející věty, Fond bude od smlouvy odstupovat pouze v případě, kdy bude tento postup v souladu se zásadami hospodaření s majetkem státu (zejména podle zákona č. 219/2000 Sb.).

4.5 Podmínky čerpání úvěru

Čerpání úvěru

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

- Lze použít pouze na způsobilé náklady a čerpat pouze na základě předložených daňových dokladů a položkových rozpočtů k příslušnému daňovému dokladu včetně případných dodatků k uzavřené smlouvě o dílo.
- Lze čerpat pouze na dosud neuhrazené způsobilé náklady dle doložených dokladů – tj. z úvěru nelze refinancovat způsobilé náklady již uhrazené z vlastních zdrojů.
- Lze čerpat souběžně s čerpáním vlastních zdrojů žadatele (nebo zdrojů z bankovního úvěru) – v tomto případě je čerpání také souběžné a nelze refinancovat.
- Lze čerpat jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě.
- Čerpání úvěru bude probíhat na účty příjemce úvěru – platí pro smlouvy uzavřené do 15. 12. 2020.
- Čerpání úvěru bude probíhat na účty dodavatelů energetické modernizace – platí pro Smlouvy uzavřené od 15. 12. 2020 popř. smlouvy s Dodatkem ke smlouvě, kde je tento postup specifikován dodatečně.
- V případě DPH, kde se jedná o způsobilý náklad a o přenesenou daňovou povinnost, je čerpání na účet plátce DPH/ konečného příjemce úvěru (pokud je DPH hrazena z účtů konečného příjemce úvěru).

Podmínky čerpání budou podrobněji stanoveny ve smlouvě o zvýhodněném úvěru.

Před prvním čerpáním úvěru musí žadatel vždy doložit vinkulaci pojistného plnění k pojistné smlouvě na modernizovaný bytový dům. V případě zajištění úvěru zástavním právem žadatel doloží doklad prokazující zápis zástavního práva do katastru nemovitostí (výpis z listu vlastnictví). V případě zajištění úvěru ručiteli, doloží žadatel podepsané dohody o ručení.

Čerpání úvěru je možné pouze do termínu stanoveného ve Smlouvě – zahájení čerpání je možné nejpozději **do 9 měsíců od podpisu Smlouvy**. V případě smluv uzavřených od 1.3. 2023 je zahájení čerpání možné nejpozději **do 3 měsíců od podpisu Smlouvy.**

Datum uskutečnění zdanitelného plnění na předložené faktuře může být nejpozději **31. 12. 2023**. Tato faktura musí být doručena se žádostí o Čerpání úvěru tak, aby k **připsání finančních prostředků z poskytnutého úvěru** na účet dodavatele bylo nejpozději **do 31. 1. 2024**.

4.6 Postup pro čerpání úvěru

Pro účely čerpání úvěru zašle žadatel Fondu Žádost o čerpání úvěru dostupnou na webu www.sfpi.cz, kde bude uveden seznam všech daňových dokladů, jejichž proplacení za uplynulé období je požadováno včetně položkového rozpočtu a rozdělení na způsobilé a nezpůsobilé náklady. Podání Žádosti o čerpání úvěru lze učinit písemně nebo prostřednictvím datové schránky s digitálním podpisem oprávněné osoby žadatele nebo lze akceptovat i prostřednictvím datové schránky s podpisem žadatele nebo zmocněnce z jeho datové schránky.

K vlastnímu čerpání úvěru musí dojít nejpozději poslední den 9. měsíce od podpisu Smlouvy. (v případě smluv uzavřených od 1.3. 2023 je zahájení čerpání možné nejpozději do 3 měsíců od podpisu smlouvy). Čerpání musí být ukončeno nejpozději do 3 měsíců od ukončení energetické modernizace a zároveň tak, aby připsání prostředků na účet dodavatele energetické modernizace nastalo nejpozději do 31. 1. 2024.

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

Náklady nekryté úvěrem bude hradit žadatel z vlastních zdrojů příslušným dodavatelům energetické modernizace, resp. ze zdrojů komerčního úvěru, nejpozději do 31.12.2023.

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 musí být vystaveny zásadně po datu platnosti **oprávnění k provádění stavby** podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení a **po termínu podání žádosti o úvěr.** Zároveň nesmí daňové doklady předkládané k proplacení obsahovat datum uskutečnění zdanitelného plnění pozdější než 31.12.2023.

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

Příjemce úvěru, který je plátcem DPH a požaduje DPH nebo její část proplatit z úvěru, předkládá zároveň s fakturou, vystavenou v režimu přenesené daňové povinnosti, Žádost o čerpání úvěru s uvedením účtu uvedenou v Žádosti o úvěru (tj. účet příjemce úvěru) a doklad o úhradě DPH (kontrolní hlášení a výpis z účtu s úhradou DPH).

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

Proplácení DPH

1) Neplátce DPH

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

2) Plátce DPH,

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

- Faktura je vystavena včetně DPH – příjemce uvede do žádosti o čerpání částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.
- Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – příjemce předkládá k žádosti o čerpání, jejíž přílohou je kontrolní hlášení DPH podle § 101c a násl. Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, přiznání k DPH za příslušné období a kopie výpisu z bankovního účtu, z kterého je patrný odvod DPH za příslušné období. Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH a výši DPH, uvedenou v doloženém kontrolním hlášení, vyplývající 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. Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH a částečnou výši DPH vyplývající z přenesené daňové povinnosti a z části DPH, u níž mu nevznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH.

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

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

Úhradu Fond provádí převodem celkové částky určené k čerpání na účet žadatele (Příjemce úvěru) nebo přímo na účet dodavatelů energetické modernizace dle Smlouvy o dílo a uvedené ve Smlouvě.

Pokud je převod částky z úvěru na účet Příjemce úvěru, uhradí žadatel dodavateli faktury v plné výši včetně DPH. Úhradu dodavatelům lze provádět pouze bezhotovostně z účtu po připsání prostředků ze strany Fondu. Zároveň musí žadatel doložit výpis z účtu, z kterého jsou prováděny úhrady faktur dodavateli, k prokázání úhrady faktury v plné výši.

V případě, že je čerpání z úvěru prováděno na účet dodavatelů energetické modernizace, doloží následně Příjemce úvěru doklad o úhradě části způsobilých nákladu a všech nezpůsobilých nákladů, které nejsou kryty z prostředků úvěru, na účet dodavatele nejpozději do 31.12.2023.

4.7 Závěrečné vyhodnocení projektu

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

1) Protokol o převzetí díla bez vad a nedodělků bránících užívání stavby.

2) Následně kolaudační souhlas, nebo jiný doklad prokazující dokončení energetické modernizace.

3) Dále doloží Prohlášení autorizované osoby jako technického dozoru stavebníka, že stavba byla provedena dle doložené projektové dokumentace a v souladu se smlouvou o dílo včetně jejich dodatků. V případě, že došlo ke změně projektové dokumentace, a tím i ke změně typu stavebních prací, doloží příjemce úvěru Vyjádření energetického specialisty, že provedené změny neovlivnily doloženou energetickou úsporu, nedošlo k rozdílu technických parametrů, a proto není aktualizace PENB doporučena, popř. doloží údaj o dosažené výše úspory adokladu o změně (PENB). V případě, že provedené změny měly vliv na snížení energetické náročnosti budovy, tak bude požadováno vyjádření energetického specialisty o vlivu provedených změn na výši energetické úspory včetně změny PENB a doložení aktualizovaného přehledu indikátorů.

4) Zároveň doloží seznam všech daňových dokladů vztahujících se k energetické modernizaci bytového domu, včetně výpisů s jejich úhradou. Samotné daňové doklady jsou předkládány pouze v případě, že nebyly předloženy při čerpání úvěru.

5) V návaznosti na plnění podmínek smlouvy, je žadatel povinen zabezpečit v účetnictví oddělené účtování celkových nákladů, které jsou částečně kryty z prostředků tohoto úvěru. Zároveň je žadatel povinen doložit přehled všech plateb spojených s danou akcí, které jsou evidované v účetnictví s jednoznačnou identifikací daňových dokladů (variabilní symbol dokladu) a s uvedením zdrojů (úvěr SFPI, komerční úvěr, vlastní zdroje apod).

6) Doklady související s poskytnutým úvěrem bude úvěrovaný uchovávat po dobu 10ti let od úplného splacení úvěru dle Smlouvy.

4.8 Splácení úvěru

Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami.

Po ukončení čerpání je příjemci úvěru vyhotoven a zaslán splátkový kalendář s pravidelnou měsíční splátkou stejnou po celou dobu splatnosti úvěru. První splátka úvěru je splatná

následující měsíc po dočerpání úvěru. Není možný odklad splácení jistiny.

Maximální doba splácení úvěru je nejdéle do 20 let ode dne nabytí účinnosti Smlouvy a doba splácení je stanovena ve Smlouvě.

Příjemce úvěru může v souladu se Smlouvou úvěr kdykoli předčasně splatit. Příjemci úvěru je umožněna mimořádná splátka, včetně splacení celého úvěru, a to na základě písemného oznámení ve lhůtě 30 dní předem s uvedením data předčasného splacení. Mimořádná splátka bude uhrazena v požadovaném měsíci spolu s řádnou splátkou s tím, že řádná splátka bude v úhradě mimořádné splátky započtena.

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

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

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

5 Závěr

5.1 Přechodná ustanovení

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

6 Seznam příloh

Přílohy jsou dostupné na webových stránkách **Programu:**

Výzva

Žádost o úvěr a příslušné přílohy

Čerpání úvěru a příslušné přílohy

Další dokumenty (zápis ze schůze k úvěru – vzor, žádost o řešení mimořádné situace)