Státní fond podpory investic

Program Nájemní byty

Příručka pro žadatele o úvěr na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky

(dle nařízení vlády č. 2/2021 Sb.)

Obsah

1 Úvod 3

2 Základní informace o programu 3

2.1 Kdo může o podporu žádat 3

2.2 Způsob pořízení nájemních bytů 4

2.3 Pro koho jsou byty určeny 5

2.4 Podmínky uzavírání nájemních smluv 6

2.5 Podmínky poskytnutí úvěru 7

2.6 Podmínky pro nakládání s nájemními byty 9

3 Úvěr 9

3.1 Výše úrokové sazby 9

3.2 Určení rizikové přirážky 10

3.3 Podpora de minimis 11

3.4 Výše úvěru 11

3.5 Rozhodné výdaje 11

3.6 Zajištění úvěru 14

3.7 Další parametry úvěru a doplňující informace 15

3.8 Žádost o úvěr 15

3.9 Řízení o poskytnutí úvěru 22

3.10 Smlouva o poskytnutí úvěru 23

3.11 Čerpání a splácení úvěru 23

3.12 Postup pro čerpání úvěru 25

4 Závěr 26

4.1 Výklad pojmů pro NV 2/2021 Sb. 26

4.2 Otázky a odpovědi 28

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o úvěr na pořízení nájemních bytů (dále jen „Příručka") slouží jako manuál pro žadatele. V dokumentu je uveden souhrn pravidel programu Nájemní byty a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je program určen, k čemu je možné úvěr využít, jak o úvěr požádat, náležitosti žádosti a jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání. V příručce naleznete také vysvětlení charakteru veřejné podpory, výpočet výše úvěru a další informace včetně definic pojmů.

Pravidla uvedená v tomto dokumentu mohou být v průběhu trvání programu aktualizována. Aktuální verze pravidel bude vždy dostupná na webových stránkách Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond") https://sfpi.cz/najemni-byty/. Veškeré podrobné podmínky programu vycházejí z nařízení vlády č. 2/2021 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

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 Nájemní byty (dále jen „Program") je program spravovaný Fondem, který je poskytován na základě právního titulu nařízení vlády č. 2/2021 Sb. (dále jen „NV"). NV upravuje podmínky použití peněžních prostředků Fondu formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

Účelem Programu je podpora výstavby nájemních bytů a domů (formou novostavby či přestavby budov) pro vymezenou skupinu obyvatel (senioři 65+, zdravotně či příjmově vymezené osoby, zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí zničila živelní pohroma). Podpora je poskytována formou nízkoúročených úvěrů.

DŮLEŽITÉ!

Dne 15. ledna 2021 nabývá účinnosti nařízení vlády č. 2/2021 Sb., které ruší nařízení vlády č. 284/2011 Sb. Žádosti podané před tímto datem (mimo smluvních vztahů na jejich základě uzavřených) se řídí podmínkami stanovenými v nařízení vlády č. 2/2021 Sb.

Byla-li uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru podle nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, řídí se podmínky uzavírání těch nájemních smluv, které příjemce uzavře po 1. lednu 2021, podle § 5 nařízení vlády č. 2/2021 Sb.

2.1 Kdo může o podporu žádat

Žadatelem může být obec, právnická nebo fyzická osoba, která má své sídlo nebo místo trvalého pobytu na území

a) některého z členských států Evropské unie;

b) státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo

c) Švýcarské konfederace.

a v jehož výlučném vlastnictví je pozemek, na němž bude stavba provedena, nebo v jehož výlučném vlastnictví je budova či byt, kde bude provedena výstavba nebo stavební úpravy.

2.2 Způsob pořízení nájemních bytů

Dle podmínek NV je podporovaným způsobem pořízení nájemních bytů výstavba, která v sobě zahrnuje novostavbu, stavební úpravy či nástavbu a přístavbu.

V rámci Programu může žadatel zvolit následující formy pořízení:

Bytový dům

1. novostavba bytového domu s nájemními byty;

2. stavební úpravy prostor určených k jiným účelům než k bydlení;

   Jedná se o stavební úpravy celého objektu, který není určený k bydlení. Způsobilým výdajem je vznik bytů z původně nebytových prostor. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav v rodinném domě.

3. stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení.

   Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu nezpůsobilého k bydlení zapsaného v katastru nemovitostí jako objekt k bydlení či bytový dům. Pro takový objekt žadatel doloží posudek autorizované osoby dokládající nezpůsobilost bytového domu k bydlení.

Nájemní byt

1. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení;

   Jedná se o stavební úpravu části jakéhokoliv objektu vyjma stavebních úprav v rodinném domě. Způsobilým výdajem je vznik bytů z původně nebytových prostor.

2. nástavba nebo přístavba;

   Jedná se o stavební úpravu, kterou vznikne nový byt, a to v přístavbě nebo nástavbě stávajícího objektu. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

3. stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

2.3 Pro koho jsou byty určeny

Příjemce úvěru může uzavřít nájemní smlouvu k nájemnímu bytu pouze s fyzickou osobou, která prokáže, že

a) průměrný čistý měsíční příjem[1] osob, které budou užívat byt, v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl následující limit

Limit pro určení příjmů	
Násobek průměrné mzdy[2]	Počet osob v domácnosti
0,75	1
1	2
1,2	3
1,5	4
1,8	5 a více

b) je osobou závislou na pomoci jiné fyzické osoby[3] nebo invalidní ve třetím stupni[4] nebo;

c) byla připravena o možnost bydlení v důsledku živelní pohromy nebo;

d) je osobou zletilou mladší 30 let nebo

e) je starší 65 let.

Pro úplnost uvádíme, že postačí, když osoba žijící v jednočlenné domácnosti splňuje alespoň jednu z výše uvedených podmínek. Pokud domácnost netvoří pouze osoby uvedené v bodě b) až e), zjišťují se příjmy domácnosti podle bodu a).

V případě, kdy se zjišťují příjmy podle bodu a) a nájemní smlouva byla uzavřena v době od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem domácnosti porovnáván s průměrnou mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k bytu uzavřena v době od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok.

Příjemce úvěru uzavře nájemní smlouvu s osobou pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, není

[1] Čistý měsíční příjem je zjišťován stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu (zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu).

[2] Průměrná hrubá měsíční mzda za národní hospodářství celkem zjišťovaná a zveřejňovaná Českým statistickým úřadem.

[3] Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

[4] Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů.

členem bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívá právem nájmu nebo věcného břemene jiný byt nebo rodinný dům; tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.

Fond udělí výjimku z omezení v případech hodných zvláštního zřetele, zejména pokud nájemce nebo člen jeho domácnosti vlastní pouze byt nebo rodinný dům nevhodný pro dlouhodobé bydlení, a to na základě písemné žádosti příjemce, ve které důvody hodné zvláštního zřetele doloží. Výjimka se uděluje nejdéle na dobu 1 roku a nájemní vztah, ke kterému byla tato výjimka udělena, se uzavírá na dobu trvání této výjimky.

2.4 Podmínky uzavírání nájemních smluv

Příjemce úvěru nepodmíní uzavření nájemní smlouvy k bytu složením peněžních prostředků na úhradu nákladů na výstavbu ani jiným peněžním plněním, s výjimkou peněžních prostředků složených k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem, které nepřesáhnou trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Nájemní smlouvu k bytu lze uzavřít:

1) **Na dobu určitou, nejdéle však na dobu 2 let** s osobou dle kapitoly 2.4 písm. a) až e);

Prodloužení smlouvy

a) **s osobou dle kapitoly 2.4 písm. a) až d)**

Příjemce úvěru může nájemní smlouvu prodloužit, vždy však nejdéle na 2 roky. O prodloužení nájmu může nájemník požádat nejdříve 3 měsíce a nejpozději 1 měsíc před skončením nájemní smlouvy, musí však nadále splňovat k datu podání žádosti podmínky uvedené v kapitole 2.4 písm. a) až e) a řádně plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy.

b) **s osobou dle kapitoly 2.4 písm. e)**

Příjemce úvěru může nájemní smlouvu prodloužit automaticky, pokud nájemce řádně plní povinnosti vyplývající z nájmu bytu a pokud nájemce neoznámí příjemci úvěru nejpozději 1 měsíc před skončením nájmu, že v nájmu nehodlá pokračovat.

2) **Na dobu určitou, nejdéle však na dobu 1 roku** u jiných osob.

Nenavrhne-li obec, ve které se nájemní byty nacházejí, příjemci úvěru v přiměřené lhůtě po jeho oznámení volných nájemních bytů této obci, aby uzavřel nájemní smlouvu s fyzickou osobou splňující podmínky podle kapitoly 2.4, nebo fyzická osoba uvedená v kapitole 2.4 nájemní smlouvu v přiměřené lhůtě odmítne uzavřít nebo k uzavření nájemní smlouvy neposkytne součinnost, může příjemce úvěru uzavřít nájemní smlouvu k nájemnímu bytu s jakoukoliv fyzickou osobou, a to na dobu určitou, nejdéle však na dobu 1 roku.

Prodloužení smlouvy

Příjemce úvěru této osobě nemůže nájemní smlouvu prodloužit nebo s ní nájemní smlouvu uzavřít opakovaně.

Výše nájemného

Výše nájemného není limitována a sjednává se dohodou.

Při posuzování žádostí bude přihlédnuto k reálnosti předpokládané výše nájemného uvedeného v projektu.

Příjemce úvěru neuzavře nájemní smlouvu k nájemnímu bytu, je-li

a) fyzickou osobou, s osobou blízkou;
b) právnickou osobou
   1. se svým statutárním orgánem nebo jeho členem;
   2. s členem svého dozorčího nebo řídicího orgánu, nebo
   3. se svým zakladatelem nebo společníkem.

2.5 Podmínky poskytnutí úvěru

Podmínky pro žadatele

- ✓ Žadatel nemá ke dni podání žádosti o úvěr 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 nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti o úvěr nebyl v úpadku nebo v likvidaci, konkurz na jeho majetek nebyl v této době zrušen proto, že by byl majetek zcela nepostačující, a ani mu úpadek nehrozí;

- ✓ Žadatel není osobou, proti které je nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti o úvěr byl veden výkon rozhodnutí;

- ✓ Žadatel nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, pro trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo pro trestný čin nepřímé úplatkářství, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen.

Podmínky úvěru

- ✓ Úvěr musí být použit v souladu s finančním projektem;

- ✓ Úvěr je dostatečně zajištěn zástavním právem, popřípadě dalším zajištěním.

Podmínky vlastnictví

- ✓ Pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve výlučném vlastnictví žadatele;

- ✓ Na pozemku, na kterém bude výstavba provedena, nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu;

- ✓ Budova, ve které bude provedena výstavba (podle § 2 písm. b) bodů 2 až 4 NV), je ve výlučném vlastnictví žadatele;

- ✓ Na budově, ve které bude provedena výstavba (podle § 2 písm. b) bodů 2 až 4 NV), nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu;

- ✓ Byt, ve kterém budou provedeny stavební úpravy (podle § 2 písm. b) bodu 5 NV), je ve výlučném vlastnictví žadatele;

- ✓ Na bytu, ve kterém budou provedeny stavební úpravy (podle § 2 písm. b) bodu 5 NV), nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu.

DŮLEŽITÉ

Po dobu výstavby nelze výše uvedený pozemek, budovu nebo byt souhlasu Fondu převést na jiného nebo zatížit zástavním právem. Úvěr lze poskytnout pouze za podmínky, že se žadatel o úvěr zaváže tyto podmínky dodržovat.

Podmínky pro výstavbu

- ✓ Výstavba je povolena nebo odsouhlasena podle stavebního zákona;

- ✓ Podlahová plocha nájemního bytu bude minimálně 25 m2, avšak nepřesáhne 90 m2;

- ✓ Z každých započatých 5 nájemních bytů musí být 1 byt upravitelným bytem;

- ✓ Výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 5 let ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru;

- ✓ Výstavba musí probíhat mimo záplavová území[1].

Žadatel se zavazuje po celou dobu splácení úvěru

- ✓ Dodržovat podmínky uzavírání nájemních smluv (podle § 5 NV);

- ✓ Dodržovat podmínky pro nakládání s nájemními byty (podle § 6 NV).

[1] § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška č. 79/2018 Sb., o způsobu a rozsahu zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území a jejich dokumentace.

2.6 Podmínky pro nakládání s nájemními byty

Příjemce úvěru není oprávněn po celou dobu splácení úvěru

- ✓ Převést vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu Fondu;
- ✓ Zatížit nájemní byt zástavním právem bez souhlasu Fondu; výjimkou je zástavní právo ve prospěch Fondu;
- ✓ Provést změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení;
- ✓ Dát souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu, nebo
- ✓ Umožnit užívání nájemního bytu jinak než k nájemnímu bydlení.

Fond dá souhlas s převedením vlastnického práva k nájemnímu bytu na jinou osobu pouze v případě, že:

a) nabyvatel souhlasí s převzetím všech práv a povinností vyplývajících pro něj ze smlouvy o poskytnutí úvěru nebo z tohoto nařízení;

b) nabyvatel splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru a

c) převodem vlastnického práva nedojde ke zhoršení zajištění poskytnutého úvěru.

DŮLEŽITÉ!

V případě přechodu vlastnického práva k nájemnímu bytu v době, kdy slouží k účelu podle tohoto nařízení, oznámí osoba, na kterou vlastnické právo přešlo, tuto skutečnost Fondu.

Podmínky pro nakládání s nájemním bytem postaveným s využitím úvěru platí po celou dobu splácení tohoto úvěru.

3 Úvěr

Na pořízení nájemních bytů je v rámci Programu poskytován zvýhodněný úvěr. Jeho parametry se odvíjí od aktuálně platné základní sazby Evropské unie, bonity klienta, zajištění úvěru a výše rozhodných výdajů.

3.1 Výše úrokové sazby

Výše úrokové sazby se stanoví jako součet základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné pro den uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a příslušné přirážky určené podle aktuální úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru.

výše úrokové sazby = základní sazba Evropské unie + přirážka (dle bonity a zajištění úvěru)

Výše úrokové sazby nesmí být nižší než 0,5 % ročně.

Podpora de minimis

Výše úrokové sazby může být snížena, a to maximálně na takovou hodnotu, kdy rozdíl mezi smluvními úroky podle úrokové sazby a smluvními úroky podle snížené úrokové sazby nebude vyšší než limit pro přidělení podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie[1] pro příjemce úvěru za rozhodné období.

Fixace úrokové sazby

a) po celou dobu splácení

Pokud je úroková sazba nižší než základní sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou přirážku podle úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru.

výše úrokové sazby < základní sazba Evropské unie + přirážka (dle bonity a zajištění úvěru)

b) maximálně na 5 let

Pokud je úroková sazba rovna nebo vyšší základní sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou přirážku podle úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru.

výše úrokové sazby ≥ základní sazba Evropské unie + přirážka (dle bonity a zajištění úvěru)

Pro přepočet úrokové sazby po ukončení doby fixace, nejdříve však ode dne 1. ledna 2021, se použije základní sazba Evropské unie platná pro den přepočtu úrokové sazby, zvýšená o příslušnou přirážku podle aktuální úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru ověřeného ke dni poskytnutí úvěru.

Aktuální výši základní sazby EU pro ČR naleznete zde: https://sfpi.cz/zakladni-sazba-eu-pro-cr/

3.2 Určení rizikové přirážky

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

[1] 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, v platném znění.

a) ratingové hodnocení bonity žadatele stanovené společností CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. na základě předložených příloh žádosti (daňové přiznání, účetní výkazy);

b) hodnoty zajištění úvěru a

c) výše příslušné rizikové přirážky stanovené v souladu se Sdělením Komise EU č. 2008/C 14/02.

3.3 Podpora de minimis

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

Výše podpory se stanoví formou hrubého grantového ekvivalentu jako diskontovaný rozdíl mezi úrokem placeným při „tržní" úrokové sazbě (základní sazba EU + riziková přirážka) a úrokem placeným při zvýhodněné úrokové sazbě.

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.

3.4 Výše úvěru

Výše úvěru je vždy stanovena procentem z rozhodných výdajů a tvoří celkovou nepřekročitelnou částku.

Úvěr lze poskytnout maximálně do výše 90 % rozhodných výdajů.

V případě, že úroková sazba je nižší než základní sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou přirážku podle úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru, výše úvěru je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie.

V případě, že úroková sazba je rovna základní sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou přirážku podle úvěruschopnosti příjemce úvěru a podle zajištění úvěru, nejedná se o veřejnou podporu; limit pro výši úvěru stanoví výbor Fondu.

3.5 Rozhodné výdaje

Výdaje rozhodné pro určení výše úvěru zahrnují investiční výdaje na výstavbu a mohou zahrnovat i část pořizovací ceny pozemku, popřípadě stávající budovy zjištěné znalcem. Část ceny pozemku nesmí překročit 10 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru.

Výdaji rozhodnými pro určení výše úvěru se rozumí:

a) náklady na zhotovení projektové dokumentace, statických, znaleckých a odborných posudků, provedení průzkumných prací,

b) náklady na technický dozor investora,

c) část pořizovací ceny pozemku nebo stávající budovy, tj. cena, za kterou byl pozemek, případně stávající budova, pořízen a náklady s jeho pořízením související dle ceny zjištěné znalcem.

Znalecký posudek vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, nesmí být starší 1 roku a musí obsahovat ocenění nákladovou metodou. Takto stanovená cena pozemku, případně pozemku, jehož součástí je stavba, může tvořit nejvýše 10 % rozhodných výdajů a musí se jednat o ocenění pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo nemovitostí, na které bude použit úvěr.

Výpočet maximální výše části pořizovací ceny pozemku nebo stávající budovy, který lze zahrnout do rozhodných výdajů:

Rozhodné výdaje (mimo výdajů dle písm. c) / 0,9 - Rozhodné výdaje (mimo výdajů dle písm. c)

Vzniknou-li nájemní byty postavené dle tohoto nařízení vlády pouze v části budovy (v budově mohou vznikat současně s výstavbou nájemních bytů i nebytové prostory, které neslouží výhradně pro nájemníky bytového domu, nebo byty nestavěné podle tohoto nařízení vlády), započítá se do výpočtu celkových výdajů rozhodných pro určení výše úvěru hodnota pozemku a stávající budovy pouze **Podílem podlahové plochy bytů** (viz odst. Rozdělení ploch bytového domu).

d) náklady zejména na:
- zemní práce
- základy
- zdi podpěrné a volné
- sloupy, pilíře, stožáry, stojky
- stěny a příčky
- stropy a stropní konstrukce
- konstrukce střechy a střešní krytinu
- schodiště
- úpravy povrchů vnitřních
- úpravy povrchů vnějších
- podlahy a podlahové konstrukce
- lešení a stavební výtahy
- dokončovací práce na stavebním pozemku
- přesun hmot
- izolace proti vodě
- izolace tepelné
- konstrukce tesařské
- dřevostavby
- konstrukce klempířské

- konstrukce truhlářské
- konstrukce zámečnické
- výplně otvorů
- obklady
- nátěry
- malby
- VRN (vedlejší rozpočtové náklady)
- zdravotechnika – vnitřní vodovod, vnitřní kanalizace, zařizovací předměty
- elektroinstalace – silnoproud, slaboproud
- ústřední topení
- kuchyňskou linku včetně sporáku (varné desky včetně trouby) a digestoře
- vzduchotechniku
- přípojky : - vody, odpadního potrubí
- tepla
- elektro
- plynu
- televizního, rozhlasového signálu, internetu

e) náklady technologické části – např. výtahy, plošiny pro bezbariérový vstup,

f) náklady na výstavbu kotelny, která je výhradním zdrojem dodávky tepla a TUV pro realizovanou budovu,

g) náklady na výstavbu čistírny odpadních vod v případě, kdy realizace čistírny byla podmínkou výstavby nájemních bytů a bude sloužit výhradně realizované budově,

h) náklady na další prostory mimo samotný byt v případě, kdy realizace těchto prostor byla podmínkou výstavby nájemních bytů,

i) náklady na technickou infrastrukturu budovanou na cizím pozemku sloužící výhradně realizované budově.

Pokud v bytovém domě vzniknou prostory, které nebudou výhradně sloužit nájemníkům bytů (např. bytové jednotky nestavěné podle tohoto nařízení vlády, nebytové prostory apod.), budou se do celkových výdajů rozhodných pro určení výše úvěru započítávat shora uvedené náklady vyjmenované pod písmeny a), b) a d) až i) pouze **Podílem podlahové plochy bytů** (viz odst. Rozdělení ploch bytového domu).

Do rozhodných výdajů **se nezapočítávají** náklady na výstavbu nebytových prostor, nebytovým prostorem je i zařízení sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Výdaje uvedené pod písmeny a), b) mohou být součástí autorizovaného položkového rozpočtu stavby nebo doloženy smlouvou o dílo.

Cena uvedená pod písmenem c) se dokládá příslušným dokumentem o pořízení pozemku a nákladů související s jeho pořízením a posudkem znalce o ceně stávající stavby.

Výdaje uvedené pod písmeny d) až i) jsou součástí autorizovaného položkového rozpočtu.

Z poskytnutého úvěru **nelze hradit** pořizovací cenu pozemku a cenu stávající budovy zjištěnou znalcem.

Dále **není možno** úvěr použít na úhradu půjček a úvěrů, i kdyby byly použity na výstavbu bytů, **na refundace úhrad již zaplacených faktur** a na úhradu **zálohových dokladů**.

Rozdělení ploch bytového domu

1. **podlahová plocha nájemních bytů** (vč. příslušenství bytů - uzamykatelných komor a sklepů s plně obestavěným prostorem užívaných společně s bytem, nezapočítává se podlahová plocha balkonu, lodžie, terasy).

2. **podlahová plocha společných prostor domu užívaných a sloužících výhradně nájemníkům bytů** (prostory domovní vybavenosti – např. chodby, schodiště, haly, kočárkárna, místnost pro invalidní vozíky, úklidová komora, společenská místnost, místnost pro společné stravování, recepce, vnitřní garážová stání, sklepní kóje, balkóny, lodžie a terasy, kotelna, technická místnost, výtahová šachta apod.) postavených z úvěru.

3. **podlahová plocha nebytových prostor** (vč. příslušenství, do nebytových prostor se započítávají i místnosti pro poskytování sociálních služeb či jiných služeb, prodejny, kuchyně, jiné komerční prostory, prostory občanské vybavenosti, apod.) **nebo bytů, které nejsou předmětem úvěru podle tohoto NV** (vč. příslušenství bytu tj. i uzamykatelné komory a sklepy s plně obestavěným prostorem užívané společně s bytem).

4. **podlahová plocha ostatních společných částí domu** (společné prostory užívané nebo sloužící obyvatelům domu i uživatelům nebytových prostor, popř. jiným osobám – chodby, schodiště, haly, kotelna, technická místnost, výtahová šachta apod.)

Celková plocha domu

Cp = 1. + 2. + 3. + 4.

Podíl podlahové plochy bytů (prostor výhradně užívaných nájemníky bytů, pro rozdělení ploch společných částí domu)

Ppb = (1. + 2.) / (1. + 2. + 3.)

Příklad: 1. +2. = 600 m2, 3. = 200 m2, 4. = 200 m2
Výpočet: Cp = 1000 m2, PpB = 600 / 800 = 0,75

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

3.6 Zajištění úvěru

Na základě vyhodnocení konkrétní žádosti o úvěr posoudí Fond odpovídající zajištění – k tomu slouží standardní zajišťovací nástroje, jako jsou například zástavní smlouva k existujícím nemovitostem, pozemkům a následně po kolaudaci k dokončené stavbě (včetně vinkulace pojistných smluv), blankosměnka společnosti avalovaná jednateli (statutárním orgánem) společnosti včetně směnečného prohlášení či smlouva o složení jistoty, případně další formy jištění.

Navržené zajišťovací nástroje samozřejmě odpovídají vyhodnocení úvěrových rizik, bonitě žadatele, výši a délce splatnosti úvěru.

3.7 Další parametry úvěru a doplňující informace

Splatnost úvěru

Splatnost úvěru lze nejméně 10 let a nejvýše 30 let ode dne ukončení výstavby.

Změny podmínek

V době platnosti úvěrové smlouvy lze na žádost dlužníka učinit tyto změny:

- ✓ Prodloužení doby splácení maximálně na dobu 30 let ode dne dokončení výstavby;
- ✓ Předčasné splacení;
- ✓ Mimořádná splátka.
- \- výše uvedené změny nejsou zpoplatněny

Příklad stanovení výše úvěru

Jsou-li rozhodné výdaje 35 mil. Kč, je maximální možná výše úvěru 31,5 mil. Kč (90% z 35 mil. Kč).

Pokud ke dni podpisu úvěrové smlouvy nebyly ještě uhrazeny žádné faktury z vlastních zdrojů žadatele, budeme proplácet 90% z předložených faktur.

Pokud již k nějakým úhradám došlo a zbývá uhradit např. 33 mil. Kč z rozhodných výdajů, je procentní podíl pro čerpání úvěru 95,45 % (tj. 33mil./35mil.) a budeme Vám tedy proplácet výdaje do výše 95,45 % fakturované částky.

Skutečná výše čerpání samozřejmě nesmí překročit schválenou celkovou výši úvěru v úvěrové smlouvě. Bude-li ve skutečnosti celková čerpaná částka nižší než schválená celková výše úvěru (v případě nedočerpání úvěru), dohodneme s Vámi po ukončení čerpání splátkový kalendář podle skutečně vyčerpané výše úvěru. Případné zkrácení doby splácení úvěru se řeší dodatkem k úvěrové smlouvě.

3.8 Žádost o úvěr

Žádosti o úvěr se podávají Fondu v listinné podobě. Žádost je možné podat osobně či poštou na pracoviště Fondu v Praze.

Státní fondu podpory investic	**Úřední hodiny podatelny**
Vinohradská 1896/46 120 00 Praha 2 tel.: 221 771 647 (referent) 221 771 630 (referent)	Pondělí – Čtvrtek: 8.00–16.00 Pátek: 8.00–14.00

Formulář žádosti o úvěr je dostupný zde:

Žádost o poskytnutí úvěru

Povinné náležitosti žádosti o úvěru

Formulář žádosti obsahuje:

a) jméno, popřípadě jména, příjmení, adresu místa trvalého pobytu a datum narození, je-li žadatelem fyzická osoba;

b) jméno, popřípadě jména, příjmení, obchodní firmu, případně místo podnikání, liší-li se od adresy trvalého pobytu, je-li žadatelem podnikající fyzická osoba;

c) obchodní firmu nebo název a sídlo, je-li žadatelem právnická osoba.

d) povinné přílohy.

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

Rozdělení:

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

Přílohy žádosti část I.*:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu

	Vytištěný a vyplněný formulář **Žádosti o úvěr** s vyznačením doložených příloh podepsaný žadatelem	**Formulář** je dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Žadatel vyplní formulář žádosti a doručí žádost spolu s povinnými přílohami na SFPI pracoviště Praha (případně prostřednictvím datové schránky) Originál, podepsaný žadatelem
1	Doklad o výlučném vlastnictví pozemku, příp. budovy, kde bude provedena výstavba nebo bytu, ve kterém budou provedeny stavební úpravy - výpis z katastru nemovitostí	Úředně vyhotovený **výpis** z katastru nemovitostí (dále „LV“) Originál nebo ověřená kopie – ne starší 3 měsíců
2	Doklad o tom, že žadatel nemá evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky, nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění a nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti	Originál potvrzení – ne starší 1 měsíce
3	Prohlášení žadatele, že v době podání žádosti není nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl v úpadku nebo v likvidaci ani mu úpadek nehrozí, konkurz na jeho majetek nebyl v této době zrušen proto, že by byl majetek zcela nepostačující, a není ani nebyl v této době proti žadateli veden výkon rozhodnutí	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál
4	Prohlášení žadatele, že nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, pro trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo pro trestný čin nepřímé úplatkářství; za osobu, která nebyla odsouzena pro trestný čin, se považuje i osoba, na kterou se podle trestního zákoníku hledí, jako by nebyla odsouzena	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál
5	Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis	Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál
	Finanční projekt • rozpočet stavby v položkovém členění zpracovaný autorizovaným inženýrem nebo technikem pro obor pozemní stavby	• Originál **položkového rozpočtu** (potvrzený autorizovanou osobou pro pozemní stavby) podepsaný žadatelem.

6.a	• cena pozemku, příp. cena stávající budovy určená k rekonstrukci (v případě zahrnutí části ceny pozemku či stavby do celkových rozhodných výdajů) • Členění celkových výdajů projektu • Prohlášení žadatele k finančnímu krytí celkových rozpočtových nákladů a k posouzení schopnosti žadatele úvěr splácet	• Originál nebo ověřená kopie příslušného dokumentu k doložení pořizovací ceny pozemku (vč. výdajů souvisejících s jeho pořízením). Originál nebo ověřená kopie znaleckého posudku stávající stavby. Znalecký posudek vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, nesmí být starší 1 roku a musí obsahovat ocenění nákladovou metodou. Takto stanovená cena pozemku, případně pozemku, jehož součástí je stavba, může tvořit nejvýše 10 % rozhodných výdajů a musí se jednat o ocenění pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo nemovitostí, na které bude použit úvěr. • Vyplněná tabulka **Členění výdajů** podepsaná žadatelem, formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ • Formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál podepsaný žadatelem
6.b	1. počet bytů a podlahová plocha jednotlivých nájemních bytů (vč. příslušenství bytů) 2. podlahová plocha společných prostor domu užívaných výhradně nájemníky bytů 3. podlahová plocha nebytových prostor vč. příslušenství nebo byty, které nejsou předmětem úvěru 4. podlahová plocha ostatních společných částí domu	Vyplněná **Tabulka podlahových ploch v bytovém domě** s uvedením počtu, plochy a upravitelnosti jednotlivých nájemních bytů a plochy ostatních uvedených prostor (viz 3.4. Rozdělení ploch bytového domu této Příručky) formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál podepsaný žadatelem

7	Souhrnná technická zpráva s údajem o počtu nájemních a upravitelných bytů, celkový situační výkres, technická zpráva stavebně konstrukčního řešení, půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech nájemních bytů a vyznačením upravitelných bytů, řezy a pohledy	Z projektové dokumentace ve stupni pro stavební řízení (s razítkem autorizované osoby) Originál nebo prostá kopie
8	Pravomocné územní rozhodnutí	Kopie pravomocného územního rozhodnutí k danému projektovému záměru
9	Doklady k právní subjektivitě a ekonomické situaci žadatele - doklad o právní subjektivitě (např. výpis z obchodního či živnostenského rejstříku, popřípadě z rejstříku neziskových právnických osob, anebo obdobný dokument, jde-li o jinou právnickou osobu) – neplatí pro obce	Originál aktuálního výpisu (ne starší 3 měsíců)
	- je-li žadatelem právnická osoba, informace o identifikaci: 1. **osob** jednajících jeho jménem s uvedením, zda jednají jako jeho statutární orgán nebo jednají na základě udělené plné moci, 2. **osob** s podílem v této právnické osobě, 3. **osob**, v nichž má podíl a o výši tohoto podílu,	Vyplněná **Informace o identifikaci,** návod dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Informace poskytované dle zákona č.. 218/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů Originál podepsaný žadatelem
	- prohlášení o úvěrech a ostatních závazcích žadatele (vč. poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků žadatele (zástavními právy, blankosměnkami apod.)	Originál – stavy k 31.12. a k poslednímu uzavřenému čtvrtletí
	- přiznání k dani z příjmů (potvrzené FÚ) za období posledních 2 uzavřených účetních období žadatele, vč. výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce, vč. zprávy auditora, pokud byly účetní závěrky ověřeny auditorem	Ověřené kopie
	- účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku	V listinné podobě s originálním podpisem žadatele
	- ekonomické a doplňující údaje v písemné a elektronické podobě podle typu	V písemné podobě: originál podepsaný žadatelem

	žadatele – soubor s tabulkou/ami, včetně vysvětlivek k vyplnění, dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-o-uver-kestazeni/	v elektronické podobě: odeslat na adresu podatelna@sfpi.cz

* Případně další doklady vyžadované Fondem.

Přílohy žádosti část II.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Platný doklad o povolení stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění: - pravomocné stavební povolení nebo - veřejnoprávní smlouva o provedení stavby - oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu - souhlas s provedením ohlášené stavby - prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení vč. projektové dokumentace povolené stavebním úřadem	Originál nebo ověřená kopie obsahující údaje o výstavbě upravitelných bytů dle podmínky uvedené v § 4 písm. k) Kopie
2	U výstavby podle § 2 písm. b) bodu 4 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby nebo znalecký posudek zpracovaný znalcem v oboru pozemní stavby nebo posudek autorizovaného inženýra v oboru statika a dynamika staveb dokládající nezpůsobilost bytového domu k bydlení	Originál nebo ověřená kopie

3	Smlouva o provedení výstavby uzavřená se zhotovitelem stavby nebo Prohlášení žadatele, že stavbu provádí sám, doložené oprávněním k podnikání ve stavebnictví Smlouva o technickém dozoru stavebníka (investora) s autorizovanou osobou dle zákona č. 360/1992 Sb.	Originál nebo ověřená kopie Originál podepsaný žadatelem Originál nebo ověřená kopie
4	Informace o plátci DPH	Vyplněný formulář dostupný na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/ Originál podepsaný žadatelem
5	Vyjádření příslušného vodoprávního úřadu o tom, že pozemek, na kterém se má výstavba nájemních bytů realizovat, se nenachází v záplavovém území	Originál nebo ověřená kopie
6	Podklady k zajištění úvěru: –zajištění nemovitostí, na kterou je poskytován úvěr – zajištění jinou stávající nemovitostí – jiné způsoby zajištění (pojistná smlouva, směnka, ….)	Originál nebo ověřená kopie znaleckého posudku (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší 1 roku a musí obsahovat ocenění výnosovou metodou. Originál nebo ověřená kopie znaleckého posudku (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší 1 roku. Originál nebo ověřená kopie pojistných smluv k nemovitostem, které budou předmětem zástavy, a originál potvrzení o vinkulaci pojistné smlouvy
7	U obcí - usnesení zastupitelstva obce, kterým bylo schváleno uzavření smlouvy o přijetí úvěru a zajištění tohoto úvěru. U jiných právnických osob doklady prokazující schválení uzavření smlouvy o úvěru a zajištění tohoto úvěru dostatečnou formou z hlediska požadavků na tyto úkony pro jejich platnost (např. zápis z valné hromady), žadatel předloží i dokumenty dokládající požadavky na formu těchto úkonů (např. výpis z obchodního rejstříku, stanovy apod.)	Originál nebo ověřená kopie

8	Nové členění celkových výdajů projektu, Prohlášení žadatele k finančnímu krytí celkových rozpočtových nákladů a k posouzení schopnosti žadatele úvěr splácet pokud, došlo ke změně	Pokud došlo ke změně údajů oproti původnímu Členění výdajů: Vyplněná tabulka **Členění výdajů** podepsaná žadatelem, dostupná na: https://sfpi.cz/najemni-byty-zadost-ouver-ke-stazeni/

3.9 Řízení o poskytnutí úvěru

Kontrola žádosti

U řádně podané žádosti bude provedena kontrola úplnosti a správnosti všech údajů a náležitostí žádosti.

Výzva k odstranění vad žádosti

V případě potřeby bude žadatel vyzván k doplnění žádosti se lhůtou 30 dnů. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, smlouvu o poskytnutí úvěru nelze uzavřít.

Vyhodnocení žádosti

Po kompletaci žádosti dojde ke zpracování návrhu na poskytnutí úvěru nebo k jejímu zamítnutí.

Vyhodnocení žádosti na poskytnutí úvěru v praxi představuje provedení standardního hodnocení bonity žadatele a úvěrových rizik, navržení výše úvěru, délky splatnosti a výše úrokové sazby. Tento proces, při němž jsou žádost a celý projekt hodnoceny externím hodnotitelem a následně nezávislou komisí odborníků, trvá přibližně 2 měsíce.

Pokud žádost hodnotící komise doporučí k poskytnutí úvěru a bude vedením Fondu schválen příslib úvěru, žadatel bude informován o podmínkách poskytnutí úvěru a současně vyzván k doložení dalších dokladů – na základě této výzvy žadatel doručí Povinné přílohy žádosti o poskytnutí úvěru – II. část.

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

Není-li žádost o úvěr úplná, vyzve Fond žadatele ve lhůtě 30 dnů od obdržení žádosti o úvěr, aby ji ve lhůtě stanovené Fondem doplnil. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, smlouvu o poskytnutí úvěru nelze uzavřít.

Výběr dodavatelů dle ZVZ - v případě, kdy je žadatelem obec

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 stanovenu směrnici pro zadávání veřejných zakázek, musí být řízení vykonán v souladu s touto směrnicí,
- o postupu kontroly bude zadavatel informován.

3.10 Smlouva o poskytnutí úvěru

Jsou-li splněny podmínky stanovené NV a má-li Fond na poskytnutí úvěru finanční prostředky, zpracuje na základě vyhodnocení II. části povinných příloh návrh Smlouvy o poskytnutí úvěru a návrh ostatních zajišťovacích smluvních dokumentů.

Tento návrh Fond předloží žadateli nejpozději do 60 dnů od přijetí úplné žádosti.

Objem finančních prostředků na jednotlivé programy je dán rozpočtem schváleným poslaneckou sněmovnou. Informace o tom, jaký je objem financí na základě doručených a v první fázi vyhodnocených žádostí, budou vždy aktuálně přístupné na našich stránkách – https://sfpi.cz/najemni-byty/ nastavte si proto RSS kanál, aby Vám tyto informace neunikly, budete je mít přímo ve své e-mailové schránce.

Návrh úvěrové smlouvy zašle Fond žadateli poštou k podpisu s podmínkou ověření podpisů oprávněných osob, nebo může žadatel návrh vyzvednout spolu s ostatními zajišťovacími dokumenty osobně na pracovišti Fondu v Praze a po úředním ověření podpisů vše vrátit zpět.

K podpisu směnky je potřeba se dostavit osobně.

Následně dojde k podpisu úvěrové smlouvy a ostatních zajišťovacích dokumentů ředitelem Fondu a žadateli bude zaslán určený počet vyhotovení smluvních dokumentů (případně je možné si dokumenty vyzvednout osobně).

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.

Pokud Fond neposkytne úvěr, sdělí žadateli tuto skutečnost písemně a bez zbytečného odkladu.

3.11 Čerpání a splácení úvěru

Podmínky čerpání úvěru

Čerpání úvěru je nutné zahájit do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy.

Čerpání úvěru je možné pouze do dne dokončení výstavby – faktury lze proplatit pouze, pokud datum uskutečnění zdanitelného plnění předchází datu dokončení výstavby a zároveň pokud jsou tyto

faktury doručeny spolu se žádostí o čerpání, a to nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti dokladu prokazujícího schopnost užívání stavby.

Hradit lze pouze rozhodné výdaje (kromě části pozemku a stávající budovy) doložené daňovými doklady včetně soupisu provedených prací a položkového rozpočtu aktuálně čerpaných prací, případně jiných účetních dokladů prokazujících účel použití úvěru. Daňový, případně účetní doklad nebo soupis provedených prací musí být schváleny technickým dozorem stavebníka.

Pro čerpání úvěru je nutné založit čerpací účet, který bude žadatel využívat výhradně k bezhotovostní úhradě celkových rozhodných výdajů. Tento účet slouží k převodu finančních prostředků na účet dodavatelů a plateb DPH, přičemž bankovní poplatky a poplatky spojené s vedením tohoto účtu nepatří mezi rozhodné výdaje a hradit je tedy musíte z vlastních zdrojů. Obce musí mít čerpací účet veden u České národní banky.

Souběh s ostatními investičními podporami bydlení je omezen pravidly pro poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie.

Další podrobné podmínky pro čerpání úvěru budou sjednány v úvěrové smlouvě – a to zejména doložení dostatečného zajištění úvěru (například potvrzení o vzniku zástavního práva k nemovitostem, doložení smlouvy o vinkulaci pojistných plnění a podobně).

Podmínky splácení úvěru

Úvěr je splatný v době sjednané ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

Doba splácení úvěru činí nejméně 10 let a nejvýše 30 let ode dne ukončení výstavby.

Na žádost příjemce může Fond zkrátit dobu splácení úvěru.

Úvěr nesplacený ve sjednané době je úročen úrokem z prodlení a úrokovou sazbou stanovenou podle § 7 odst. 1 NV.

Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený ve smlouvě o poskytnutí úvěru se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

Fond může odstoupit od smlouvy o poskytnutí úvěru:

a) je-li příjemce úvěru v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení, nebo

b) je-li příjemce úvěru v prodlení se zaplacením měsíční splátky úvěru ve sjednané výši v průběhu 12 po sobě jdoucích měsíců alespoň třikrát, nebo

c) nedodrží-li příjemce úvěru podmínky uvedené v § 4 až 6 NV nebo vyjde-li najevo, že žadatel porušil nebo sdělil nepravdivé nebo neúplné údaje podle § 9 NV.

V případě, že Fond odstoupí od smlouvy o poskytnutí úvěru, vyzve příjemce úvěru k okamžitému splacení dlužné částky a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru.

3.12 Postup pro čerpání úvěru

Vždy jednou v měsíci, nejpozději 20 dní před požadovaným datem čerpání, zašle žadatel Žádost o čerpání úvěru, ve které bude uveden seznam všech výdajů hrazených z úvěru, jejichž proplacení za uplynulé období požaduje – takové podání lze učinit písemně nebo prostřednictvím datové schránky. V případě, že by požadovaný termín čerpání nastal dříve, než 20 dní po podání žádosti o čerpání úvěru, budeme se snažit žadateli vyhovět, ale z procesních důvodů nemůžeme čerpání v tomto dřívějším termínu zaručit.

Žadatel dále zašle Fondu současně se seznamem výdajů hrazených z úvěru i seznam ostatních výdajů nehrazených z úvěru za stejné období.

Přílohou seznamu celkových rozhodných výdajů musí být také kopie všech dokladů uvedených v seznamu, opatřené pořadovým číslem shodným s číslem v seznamu. Částka k úhradě samozřejmě musí respektovat stanovené procentní limity a musí být uvedena pro každý doklad zvlášť. Celková částka výdajů k úhradě nesmí včetně DPH překročit schválenou procentní ani nominální hodnotu úvěru.

Výdaje, nekryté úvěrem, budete hradit z vlastních zdrojů, vždy však ve stejných termínech – tento způsob úhrady zajistí podílové spolufinancování ve stejném čase a zachování poměru úvěru a vlastních zdrojů při financování výstavby bytů v případě vzniku méně prací.

Součástí Žádosti o čerpání je také fotodokumentace aktuálně provedených prací.
Na základě Žádosti o čerpání provede Fond formální kontrolu předložených vyplněných údajů.
Pokud nebudou všechny položky seznamu správně a řádně doloženy, vyzveme vás k nápravě a doplnění seznamu.

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

Žádné doklady předkládané k proplacení nesmí být po splatnosti. Výše stanovené doklady pak musejí být na vaší straně potvrzeny oprávněnou osobou, pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka (takové oprávnění dokládáte Smlouvu o zajištění technického dozoru). V případě, že je žadatel plátcem DPH, musí být na všech předložených daňových dokladech vyčíslena i její výše v Kč.

Úhradu výdajů hrazených z úvěru bude provedeno na čerpací účet na základě takto schváleného seznamu a Žádosti o čerpání nejpozději do 20 dnů od doručení.

Úhradu provádíme převodem celkové částky určené k čerpání (procentní podíl pro čerpání úvěru – viz výše) na čerpací účet, na nějž zároveň doplní žadatel zbývající část objemu faktury tak, aby na čerpacím účtu bylo před úhradou dodavateli 100% částka včetně DPH. Následně z čerpacího účtu žadatel uhradí dodavatelské faktury a odvedete příslušnou část DPH.

DŮLEŽITÉ!

Úhrada dodavatelům se provádí vždy bezhotovostně a pouze z čerpacího účtu, po připsání prostředků ze SFPI. Zároveň doloží žadatel Fondu pravidelně každý měsíc výpis z čerpacího účtu.

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.

4 Závěr

4.1 Výklad pojmů pro NV 2/2021 Sb.

Anuitní splátka – konstantní měsíční splátka zahrnující jak splátku jistiny úvěru, tak splátku úroků.

Byt – soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít tato místnost podlahovou plochu nejméně 16 m^2. V rámci podmínek programu musí být podlahová plocha bytu 25 m^2 až 90 m^2.

Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Čerpací účet – samostatný účet či podúčet k existujícímu běžnému účtu žadatele sloužící výhradně k bezhotovostním úhradám celkových rozhodných výdajů, které jsou hrazeny částečně z poskytnutého úvěru a částečně z vlastních zdrojů. Obce mají podle zákona čerpací účet povinně vedený u České národní banky.

Čistý měsíční příjem – příjem zjišťovaný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu (zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu).

Den dokončení výstavby – den nabytí účinnosti dokladu prokazujícího schopnost užívání stavby. Pokud takovýto doklad není stavebním úřadem vydáván, pak je dne dokončení stavby den uvedený na čestném prohlášení úvěrovaného o dokončení stavby.

Hrubý grantový ekvivalent podpory - součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by úvěrovaný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření úvěrové smlouvy zvýšené o příslušnou rizikovou přirážku a úrokem, který mu je skutečně účtován.

Nájemní byt – byt postavený s využitím úvěru určený k zajištění bytové potřeby nájemce takového bytu a členů jeho domácnosti.

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

Podíl podlahové plochy – je součástí **Tabulky podlahových ploch v bytovém domě**. Celkem jsou zde definovány čtyři kategorie ploch dle účelu užívání. Na základě tohoto členění je vypočten podíl podlahových ploch potřebný pro určení nákladů, které lze hradit z úvěru. Používá se pouze v případě, pokud jsou v bytovém domě i nebytové prostory nebo bytové jednotky nestavěné podle tohoto nařízení vlády. Celkový součet těchto ploch musí odpovídat celkové podlahové ploše všech podlaží včetně balkonů a lodžií. Plochy volných sklepních kojí, balkónů, lodžií a garážových stání uvnitř domu užívaných výhradně nájemníky bytového domu, budou uvedeny v součtu podlahových ploch společných prostor.

Podlahová plocha nájemního bytu – součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

Podpora malého rozsahu (de minimis) – součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli nesmí v kterémkoliv po sobě jdoucím tříletém účetním období přesáhnout ekvivalent 200 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení poskytnutí podpory.

Povinné náležitosti k žádosti o poskytnutí úvěru – souhrn podkladů, dokladů a prohlášení, které budete potřebovat k žádosti, případně si je od vás Fond vyžádá v průběhu zpracování žádosti.

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

Rodinný dům – více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena. Může mít nanejvýš tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Rodinné domy nemohou být podle NV č. 2/2021 Sb., podporovány.

Rozhodné výdaje – výdaje rozhodné pro určení výše úvěru, jejichž výčet je uveden v Pokynu k nařízení vlády a jejichž výše je stanovena v Členění výdajů doloženém k žádosti o úvěr, například část výdajů spojených s pořízením pozemku či nemovitosti, kde bude stavba probíhat, dále stavební náklady, náklady na technologie a základní vybavení bytů.

Upravitelný byt – splňuje požadavky na bezbariérové bydlení podle právního předpisu upravujícího technické požadavky na bezbariérové užívání staveb (vyhláška č. 398/2009 Sb.).

Vestavba – nemění se půdorys stavby, nezvyšuje se počet podlaží. V tomto případě se nejedná o podporovanou stavební úpravu dle NV č. 2/2021 Sb.

Výdaje hrazené z úvěru – výdaje, na které je možné čerpat prostředky z poskytnutého úvěru.

Výdaje ostatní nehrazené z úvěru – jsou veškeré ostatní výdaje neuvedené v rozhodných výdajích a dále pořizovací ceny pozemku a stávající budovy.

Výstavba – výstavbou se pro účel přiznání úvěru rozumí novostavba bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty, dále pak stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě, dále také nástavba nebo přístavba, kterou vznikne nájemní byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě a konečně i stavební úpravy bytů v bytovém domě, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.

4.2 Otázky a odpovědi

1. **Je limitováno rozmezí velikosti bytu?**
   Pro poskytnutí úvěru je nutné dodržet podlahovou plochu bytu od 25 m² do 90 m². Projekt může obsahovat i byty s jinou velikostí, na ty se však nebude vztahovat výpočet výše úvěru.

2. **Lze považovat dvojdomek za nájemní dům (pokud by v 1 bytě žil majitel a druhý byt pronajímal)?**
   Nelze, jedná se o rodinný dům, na který se podpora nevztahuje.

3. **Lze žádat na řadovou výstavbu (domečky za sebou), když budou nájemní?**
   Nelze, podpora se nevztahuje na rodinné domky.

4. **Musí se nájemníci vzdát družstevního podílu v bytě, a kdy?**
   S členem bytového družstva, který má právo nájmu k družstevnímu bytu, nemůže být uzavřena nájemní smlouva k bytu, jehož výstavba je podpořena podle Nařízení

6. **Musí se hlásit nový majitel domu, pokud se jedná o charitativní či prospěšnou společnost?**
   Změna majitele je možná pouze v případě okolností zvláštního zřetele a vždy s předchozím souhlasem Fondu.

7. **Může žádat nově založená společnost bez historie?**
   Ano, nicméně tato skutečnost se odrazí v ratingu žadatele a do podmínek úvěru (výše úrokové sazby, zajištění, bonita).

8. **Může žádat spolek nájemníků, který by následně v bytech bydlel?**
   Ne, vlastníci nemohou být zároveň nájemníky. Neumožňuje to nařízení vlády.

9. **Mohu žádat o úvěr v průběhu realizace (potřebují zahájit stavbu dříve, než bude otevřena výzva)?**
   Ano, po podpisu smlouvy budou propláceny rozhodné výdaje z neproplacených dodavatelských faktur.

10. **Mohu rozložit stavbu na etapy – jak a kdy žádat o úvěr (co etapa – nová žádost)?**
    Ano, ale každá etapa musí být samostatně funkční, tj., na každou etapu je nutná samostatná žádost a každá etapa má samostatnou kolaudaci.

11. **Rozpočet – jak se posuzuje výše úvěru (náklady vysoutěžené nebo projektové)?** V první etapě žádosti jsou předloženy rozpočtové náklady. Smlouva o úvěru se uzavírá na základě vysoutěžené, resp. jinak uzavřené smlouvy o dílo, pokud žadatel o úvěr není zároveň zhotovitelem stavby. Při čerpání jsou dokládány náklady skutečné a úvěr je u každé žádosti o čerpání proplácen v takovém poměru k celkové výši faktury, aby byla dodržena maximální výše poměru úvěru k celkovým způsobilým nákladům, jak byla uvedena ve smlouvě o úvěru.

12. **Nejsou problém památkáři (ve vztahu třeba k průtahu stavby apod.)?**

Podle NV je podmínka dokončení stavby do 3 let od podpisu smlouvy. Tyto situace by měly být ošetřeny již při přípravě projektu.

13. K žádosti se předkládá rozpočet od projektanta?

Ano. K žádosti se přikládá originál položkového rozpočtu potvrzený autorizovanou osobou pro pozemní stavby.

14. Je možný souběh více podpor (dotace MMR, Zelená úsporám)?

Ano, při dodržení podmínky de minimis a také podle podmínek jiných programů. V této souvislosti upozorňujeme, že Fond vždy musí trvat na zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti prvním v pořadí.

15. Jak se bude prokazovat plnění, pokud staví přímo majitel? Formou „vnitropodnikových dokladů – faktur".

16. Bude se předkládat kompletní přehled všech nákladů?

Ano, formou seznamů rozhodných a ostatních výdajů a kopií faktur.

17. Jak se bude postupovat při předkládání dokladů a jejich kontrole?

Bude doložen originál žádosti o čerpání a k němu v papírové nebo elektronické formě kopie potvrzené faktury a kopie soupisu provedených prací. Pracovník Fondu provede kontrolu vyplněných hodnot na žádosti o čerpání s hodnotami na fakturách a soupisech provedených prací.

18. Jaké budou sankce v případě pochybení nebo nesrovnalosti (kdo hodnotí úmysl či míru zavinění)?

Sankce jsou stanoveny v smlouvě o úvěru a zároveň mohou být porušení rozpočtové kázně podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech sankcionována finančním úřadem. Porušení je sankcionováno bez ohledu na to, zda šlo o úmyslné či neúmyslné pochybení.

19. Jak řešit „vícepráce" (jiné podloží než prokázala sonda apod. – lze žádat o zvýšení úvěru nebo musí být nová žádost nebo pouze změnou smlouvy? Kdo je bude posuzovat?

„Vícepráce" budou proplaceny pouze v případě, že se bude jednat o rozhodné výdaje a nebude překročena celková výše úvěru uvedená ve smlouvě o úvěru. Posuzovat tuto skutečnost bude technický dozor stavebníka. Ve vztahu k Fondu a podmínkám úvěru však nemají „vícepráce" vliv, pokud se jedná o výdaje, které je možné hradit z úvěru a nepřevýší rámec úvěru.

20. Je výše nájemného limitována?

Výše nájemného se sjednává dohodou.