



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic

Program Úsporné bytové domy

Příručka pro žadatele o podporu



Obsah

Přehled změn	4
Pojmy a zkratky	8
1. Úvod	9
2. Základní informace o Programu	9
2.1. Komu je program určen	9
2.2. Na co lze podporu použít	11
2.3. Další podmínky programu	11
2.4. Forma podpory	12
2.4.1. Úroková sazba	12
2.4.2. Splácení	12
2.5. Způsobilé náklady	13
2.5.1. Samostatně způsobilé náklady	13
2.5.2. Kombinovatelné způsobilé náklady	16
2.5.3. Související způsobilé náklady	17
2.5.4. Nezpůsobilé náklady	18
2.6. Veřejná podpora – režim de minimis	19
2.7. Doba udržitelnosti	21
3. Administrace Žádosti o poskytnutí podpory	22
3.1. Vyhlášení Výzvy k podávání žádostí	22
3.2. Žádost o poskytnutí podpory	22
3.2.1. Povinné náležitosti Žádosti o poskytnutí podpory	22
3.2.1.1. Přílohy – část I.	22
3.2.1.2. Přílohy – část II.	29
3.3. Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek	32
3.3.1. Klient, který je zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek	32
3.3.2. Klient, který není zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek ..	32
3.4. Řízení o poskytnutí podpory	33
3.4.1. Podání Žádosti o poskytnutí podpory	33
3.4.2. Posouzení formálních náležitostí	33
3.4.3. Předběžné vyhodnocení žádosti	34
3.4.4. Vyhodnocení žádosti	34



3.5.	Smlouva o poskytnutí podpory.....	34
3.5.1.	Zajištění úvěru	35
3.6.	Čerpání podpory	36
3.6.1.	Povinné podklady před zahájením čerpání podpory	36
3.6.2.	Obecná pravidla čerpání podpory	37
3.6.3.	Postup pro čerpání podpory	38
3.6.4.	Povinnosti účetního zařídění	39
3.6.5.	Proplácení DPH.....	40
3.7.	Závěrečné vyhodnocení projektu	41
3.8.	Kontrola a sankce.....	42
3.9.	Provádění změn a změnové řízení	43
3.9.1.	SFPI jako iniciátor změny	43
3.9.2.	Klient jako iniciátor změny	43
3.9.2.1.	Podmínky pro schválení změny.....	43
3.9.2.2.	Provádění změn dle doby zahájení.....	43
3.9.2.3.	Podstatné a nepodstatné změny	45
4.	Poučení	46
5.	Seznam příloh.....	47



Přehled změn

Přehled změn k 30. 4. 2026 (vydání 1.1)	
Celý dokument	Změněn formát a loga v souladu se zaváděním jednotného vizuálního stylu státní správy.
2.1. Komu je program určen	Upřesněno, že žadatelem nemůže být svěrenský fond, protože nemá právní osobnost a není vlastníkem v tradičním slova smyslu.
2.5.4. Nezpůsobilé náklady	Upřesněno, že nezpůsobilými budou i náklady uhrazené z vlastních zdrojů klienta a že výjimkou jsou pouze související způsobilé náklady dle kapitoly 2.5.3., u kterých je klientovi umožněno žádat o jejich zpětné proplacení. Dále byl uveden další příklad nezpůsobilých nákladů, a to pořízení plynového kotle nebo jiného zdroje, které ke svému provozu využívá neobnovitelné zdroje energie.
2.7. Doba udržitelnosti	Doplněno, že pro nemovitost bude po dobu splácení úvěru platit zákaz zcizení a zatížení. U povinnosti klienta nepřevádět bez souhlasu SFPI vlastnické právo k bytovému domu, kdy výjimkou je změna vlastníka bytové jednotky v případě SVJ, bylo doplněno, že zákaz se netýká ani převodu členského podílu v případě bytového družstva. Také byly doplněny podmínky, za kterých SFPI udělí souhlas s převodem.
3.2.1.1. Přílohy – část I.	Příloha (č. 16): <u>Doklady sloužící k vyhodnocení úvěruschopnosti</u> Upřesněno, že klient <u>bytové družstvo</u> má doložit také podklady k dlouhodobým zálohám, pokud existují. Pro klienty <u>fyzické osoby</u> doplněn požadavek na předložení výpisů z registrů BRKI a NRKI. Upřesněno, klient dokládá potvrzení o příjmu spolu s výpisy z bankovního účtu (za období posledních 6 měsíců) i za členy domácnosti (pokud je to relevantní). Dále upřesněno, že daňové přiznání fyzické osoby nepodnikající se dokládá za poslední uzavřené období včetně relevantních příloh.
3.2.1.2. Přílohy – část II.	Příloha (č. 2): <u>Doklad o pojištění bytového domu</u> Bylo doplněno, že pokud není možné pojistné plnění sjednat do výše úvěru, ale je sjednáno do nejvyššího dosažitelného pojistného limitu, je potřeba doložit potvrzení pojišťovny (pokud to není možné ověřit přímo z pojistné smlouvy).



3.2.1.2. Přílohy – část II.	Byl doplněn požadavek na přílohu č. 7: <u>Znalecký posudek o obvyklé ceny nemovitosti (odhad tržní hodnoty)</u> včetně specifikace přílohy.
3.5. Smlouva o poskytnutí podpory	Bylo doplněno, že v případě <u>klienta fyzické osoby, který vlastní majetek ve společném jmění manželů (SJM)</u> , bude Smlouvu o poskytnutí úvěru podepisovat také druhý z manželů. Uvedené neplatí, pokud mají manželé uzavřenou dohodu o zúžení společného jmění formou notářského zápisu.
3.5.1. Zajištění úvěru	Doplněno, že alternativou k zajištění zástavním právem k nemovitosti po posouzení SFPI může být na žádost klienta notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti (netýká se klientů SVJ).
3.6.2. Obecná pravidla čerpání podpory	Upřesněno, že čerpání na uhrazené faktury bude možné pouze na související způsobilé náklady dle kapitoly 2.5.3. (uhrazené z vlastních zdrojů klienta). V ostatních případech bude čerpání možné pouze na neuhrazené faktury, a to přímo na účet zhotovitele. Dále bylo doplněno upozornění, že je potřeba při nastavení délky splatnosti faktur se zhotovitelem zohlednit, že v případě bezchybné Žádosti o čerpání probíhá čerpání na účet zhotovitele do 30 dnů od podání. Požadovanou dostatečnou délkou splatnosti faktur (pro kontrolu faktur na straně klienta a pro podání Žádosti o čerpání až po její schválení a čerpání) je možné uvést již v podkladech pro výběr zhotovitele. Také bylo doplněno, že v případě ne zahájení čerpání ve lhůtě dle Smlouvy o poskytnutí podpory (např. klient se rozhodne úvěr nečerpat), může být uplatněna smluvní pokuta ve výši až 5 % sjednané výše úvěru.
3.6.3. Postup pro čerpání podpory	Doplněno, že je možné pro přehlednější sledování čerpání a aktuální prostavěnosti využít bezplatnou platformu BIM a Průběh výstavby. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Postup pro čerpání podpory přes BIM platformu a Průběh výstavby .
3.6.3. Postup pro čerpání podpory	U přílohy (č. 3) <u>Bankovní výpis/y</u> upřesněno, že má být předložena v případě klientem uhrazených dokladů na související způsobilé náklady dle kapitoly 2.5.3.)
3.9.2.3. Podstatné a nepodstatné změny	Do příkladů podstatných změn byl uveden převod vlastnického práva, který se týká předmětné nemovitosti.
5. Seznam příloh	Do seznamu dokumentů dostupných na webu SFPI byl přidán Informativní vzor Smlouvy o poskytnutí úvěru a Postup pro čerpání podpory přes BIM platformu a Průběh výstavby.



Přehled změn k 18. 5. 2026 (vydání 1.2)

2.5.2. Kombinovatelné způsobilé náklady	b) zařízení pro ukládání energie Upřesněno spolu s příkladem výpočtu, že kapacita instalovaného zařízení pro ukládání energie nesmí překročit 1,5násobek výkonu připojeného zdroje na výrobu energie. Splnění podmínky potvrdí energetický specialista v příloze Podklady pro hodnocení – indikátory , která byla v souladu s touto podmínkou také upravena (vydání 1.1).
2.5.3. Související způsobilé náklady	d) vyhotovení dokladu, který prokazuje celkovou výši úspory spotřeby energie Doplněno, že kromě vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy (PENB) je způsobilým nákladem také vyhotovení přílohy Podklady pro hodnocení – indikátory .

Přehled změn k 3. 6. 2026 (vydání 1.3)

Celý dokument	K možnosti kombinace úvěru od SFPI s dotací z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) doplněno, že se může jednat o dotaci anebo úvěr z NZÚ.
2.5.1. Samostatně způsobilé náklady	Upozornění o nutnosti splnění úspory spotřeby energie realizací projektu alespoň o 20 % bylo upřesněno, že jde o úsporu spotřeby celkové dodané energie.
3.1. Vyhlášení Výzvy k podávání žádostí a 3.2. Žádost o poskytnutí podpory	Upraven datum zahájení příjmu žádostí o poskytnutí podpory z 1. 7. 2026 na 7. 7. 2026.
3.2.1.1. Přílohy – část I.	U přílohy Souhlas s realizací projektu bylo specifikováno, že se má jednat o aktuální doklad o souhlasu s realizací projektu, ale také s úvěrem od SFPI.
3.9.2.3. Podstatné a nepodstatné změny	Příklady podstatných změn – změny termínů Upřesněno, že předpokládaný termín dokončení projektu uvedený v žádosti o poskytnutí podpory má pouze informativní povahu. Kvůli změně tohoto termínu není potřeba podávat žádost o změnu. Závazný je termín stanovený ve Smlouvě o poskytnutí podpory.



Přehled změn k 9. 6. 2026 (vydání 1.4)

2.5.1. Samostatně způsobilé náklady	<u>Zateplení</u> Byly upraveny požadavky na energetické parametry zateplení. Některé původní požadavky byly proměnlivé dle požadavku ČSN 73 0540-2, nově jsou stanoveny jednoznačně jako pevné hodnoty. Současně došlo ke zmírnění některých požadavků. Dále bylo v poznámce upřesněno, co je míněno venkovním prostředím. V návaznosti na změny byla upravena také příloha Podklady pro hodnocení – indikátory – vydání 1.2.
--	---

Přehled změn k 1. 7. 2026 (vydání 1.5)

Pojmy a zkratky	Přidána definice zálohového dokladu.
2. Základní informace o Programu	Odstraněna uvedená výhoda ohledně možnosti kombinace financování s jinou veřejnou podporou jako je Nová zelená úsporám (NZÚ, realizuje SFŽP), a to vzhledem tomu, že se s ohledem na podmínky nově vyhlášené NZÚ předpokládá pouze možnost kombinace s dotací NZÚ, o kterou bylo možné žádat do roku 2025.
2.5.4. Nezpůsobilé náklady	V poznámkách pod čarou ke způsobilosti nákladů a výpočtu podpory pro případ kombinace s podporou z programu Nová zelená úsporám (NZÚ) bylo upřesněno, že uvedené platí pouze pro kombinace s dotací NZÚ, o kterou bylo možné žádat do roku 2025.
3.2.1.1.	Příloha (č. 20) <u>Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu</u> Upraveno, že v případě dokladu o přislíbené/poskytnuté podpoře na realizaci projektu z jiného zdroje se může jednat např. o dotaci z programu NZÚ, o kterou bylo možné žádat do roku 2025.
3.6.2. Obecná pravidla čerpání podpory	Upřesněno, zda a jak je umožněno čerpání v případě konečné faktury s přehledem uhrazených záloh.

Přehled změn k 22. 7. 2026 (vydání 1.6)

3.2.1.2. Přílohy – část II.	Příloha (č. 7) <u>Posudek/odhad o obvyklé ceně nemovitosti (odhad tržní hodnoty)</u> Upraveno, že se může jednat o posudek nebo odhad, který bude vyhotovený znalcem, znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem nebo osobou s oprávněním pro oceňování majetku podle živnostenského zákona.
-----------------------------	--



Pojmy a zkratky

Pojem/zkratka	Popis
bytový dům	stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení podle § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; bytovým domem pro účely tohoto Programu není rodinný dům podle § 13 písm. c) tohoto zákona
IROP	Integrovaný regionální operační program; pokud není uvedeno jinak, je myšlen IROP 2014-2020
klient	Žadatel o podporu (před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory), dále Příjemce podpory (po podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory)
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
platnost Smlouvy o poskytnutí podpory	Smlouva o poskytnutí podpory mezi SFPI a klientem nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami
Program	program ve smyslu usnesení vlády ČR č. 440 ze dne 18. června 2025, který spravuje SFPI
projekt	realizace díla vedoucího ke snížení energetické náročnosti bytového domu provedená dle Žádosti o poskytnutí podpory (dále jen „žádost“) a případných následných změn schválených SFPI ve změnovém řízení dle kapitoly 3.9. této příručky.
ukončení realizace projektu	termín předání díla, který klient doloží předávacím protokolem o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání
účinnost Smlouvy o poskytnutí podpory	Smlouva o poskytnutí podpory mezi SFPI a klientem nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smlouvu v registru smluv zveřejňuje SFPI, a to po jejím uzavření; <u>v případě klienta fyzické osoby nepodnikající</u> Smlouva o poskytnutí podpory nabývá účinnosti dnem uzavření smlouvy, a to s ohledem na uplatnění výjimky z uveřejňování dle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o registru smluv (smlouva s fyzickou osobou nepodnikající nebude uveřejněna v registru smluv)
veřejná podpora	vypočtená část z poskytnuté podpory (úvěru), která odpovídá výši hrubého grantového ekvivalentu (HGE), dále viz kapitola 2.6.
zálohový doklad/ zálohová faktura/ daňový doklad k přijetí zálohy	samostatný zálohový list, výzva k úhradě platby předem, požadovaná zhotovitelem před dodáním zboží nebo poskytnutím služby, daňový doklad k přijetí zálohy. Tyto doklady nejsou akceptovatelnými doklady pro čerpání podpory.



1. Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o podporu (dále jen „Příručka“) slouží jako manuál **pro klienty**. V dokumentu je uveden souhrn pravidel Programu Úsporné bytové domy (dále jen „Program“) a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je Program určen, k čemu je možné podporu využít, jak o ni požádat, náležitosti žádosti, jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání a další.

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 „SFPI“).

Příručka dále navazuje na znění Výzvy k podávání žádostí (dále jen „Výzva“), která je také dostupná na [webu SFPI](#).

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

2. Základní informace o Programu

Program Úsporné bytové domy je program ve smyslu usnesení vlády ČR č. 440 ze dne 18. června 2025, který spravuje SFPI.

Program stanovuje podmínky **poskytnutí úvěru** ze strany SFPI na **podporu snížení energetické náročnosti bytových domů**.

Program je realizován jako 2. investiční cyklus finančního nástroje¹ [Integrovaného regionálního operačního programu](#) 2014–2020 (IROP). Zdrojem financování Programu jsou prostředky ESIF² a dále částečně vlastní prostředky SFPI.

2.1. Komu je program určen

Oprávněným žadatelem (klientem) je:

a) vlastník bytového domu nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům,³

¹ Program navazuje na již ukončený úvěrový program Zateplování a je financován ze splátek úvěrů z něj poskytnutých.

² [Evropské strukturální a investiční fondy](#), 2014–2020.

³ Svěřenský fond nelze z pohledu Programu považovat za vlastníka, nemovitost je pouze vložena do majetku svěřenského fondu. Svěřenský fond nemá právní osobnost, majetek ve fondu je samostatný a nemá vlastníka v tradičním slova smyslu. Současně není zcela zřejmá transparentnost vlastnictví, tedy kdo je skutečným příjemcem veřejné podpory, resp. způsobilost svěřenského fondu brát na sebe závazky, odpovědnost ze jejich splnění a prokázána schopnost poskytnutý úvěr splácet.

Výše uvedené vytváří právní nejistotu z pohledu podmínek Programu, proto svěřenský fond nesplňuje podmínky poskytnutí podpory.



- b) spoluvlastníci bytového domu nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, nebo
c) společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“).

DŮLEŽITÉ

V případě podílového spoluvlastnictví a v případě společného jmění manželů platí:

Pokud o podporu žádají spoluvlastníci bytového domu, musí žádost podat na základě plné moci, kterou klient dokládá jako přílohu žádosti viz kapitola 3.2.1. podkapitola Přílohy část I. Důvodem je skutečnost, že žádost podává vždy jen jeden subjekt.

Upozorňujeme, že členové bytových družstev nejsou spoluvlastníky bytového domu – dům je ve vlastnictví družstva (případně ve spoluvlastnictví družstva a dalšího subjektu), členové jsou pouze držitelé svých členských podílů. Družstvo jedná podle zákona a svých stanov a je samo klientem (pokud je jediným vlastníkem).

Dále pro uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory současně platí:

Pro případ podílového spoluvlastnictví platí:

Pokud bude žádost schválena, bude Smlouva o poskytnutí podpory (včetně smluvních dokumentů k zajištění) podepsána většinou spoluvlastníků v takovém poměru, jaký vyžaduje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na shora uvedené toto neplatí pro bytová družstva (s výjimkou případů, kdy je bytové družstvo spoluvlastníkem bytového domu spolu s dalším subjektem).

Pro případ společného jmění manželů platí:

Podal-li žádost jeden z manželů (na základě plné moci udělené druhým manželem viz výše) v případě, kdy je bytový dům v jejich společném jmění manželů, smlouvu uzavírají oba manželé. V případě spoluvlastnictví bytového domu v kombinaci spoluvlastnictví ve společném jmění manželů a spoluvlastnictví dalšího subjektu platí, jak je uvedeno shora.

Klient musí současně splňovat podmínky:

- a) **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,
- b) **není** nebo v posledních 3 letech před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nebyl v **úpadku** **nebo likvidaci**, konkurz na jeho majetek nebyl v této době zrušen proto, že by byl majetek zcela nepostačující, a ani mu úpadek nehrozí,
- c) **není** proti němu **vedeno** kolektivní **insolvenční řízení** ani nesplňuje kritéria podle vnitrostátního práva pro to, aby bylo proti němu na žádost jeho věřitelů zahájeno kolektivní insolvenční řízení,
- d) **není** osobou, proti které je **veden výkon rozhodnutí nebo exekuce**,
- e) **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, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen,

- f) ke dni podání žádosti **nemá nevypořádané finanční závazky** z jiných projektů financovaných z komunitárních programů nebo jiných fondů Evropské unie nebo z rozhodnutí Evropské komise k navracení finančních prostředků a ani na něj není vystaven inkasní příkaz.

Prohlášení a přílohy k prokázání splnění výše uvedených podmínek jsou uvedeny v kapitole 3.2.1.

2.2. Na co lze podporu použít

Podporu lze použít na projekty snížení energetické náročnosti bytových domů (včetně památkově chráněných), pokud realizací projektu **bude dosaženo celkové úspory spotřeby energie** bytového domu **nejméně o 20 %** oproti stavu před zahájením realizace.

DŮLEŽITÉ

Jako doklad prokazující snížení energetické náročnosti **je akceptován průkaz energetické náročnosti budov (PENB)**, respektive jsou vyžadovány PENB pro stavy před a po dokončení realizace projektu). Nejsou akceptovány jiné doklady jako např. energetický audit ani energetický posudek. PENB jako náležitost žádosti je uveden v kapitole 3.2.1., Přílohy část I.

Základní podmínky poskytnutí podpory, které musí být splněny současně:

- projekt bude realizován v bytovém domě, který se nachází **na území České republiky s výjimkou** území hlavního města **Prahy**,
- projekt bude realizován **na již existující nemovitosti** (podpora nové výstavby je vyloučena),
- **realizace** projektu **není ukončena před podpisem smlouvy** o poskytnutí podpory, současně ale bude ukončena **nejpozději 31. 12. 2032** (realizace projektu je ukončena uzavřením všech aktivit projektu včetně podpisu protokolu o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání).

Způsobilé náklady jsou uvedeny **podrobně v kapitole 2.5.**

2.3. Další podmínky programu

Úvěr lze poskytnout za současného splnění podmínek:

- a) **bytový dům bude pojištěn po celou dobu čerpání i 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**, nebo alespoň nejvyššího dosažitelného pojistného limitu, pokud je nižší než výše poskytnutého úvěru, a musí být



sjednáno jeho vyplacení ve prospěch SFPI (doklad o splnění podmínky je předkládán před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory viz kapitola 3.2.1., Přílohy část II.),

- b) klient prokáže **schopnost úvěr splácet a v případě velkých podniků** musí být v situaci srovnatelné s **úvěrovým ratingem alespoň „B-“**, přičemž při posuzování schopnosti splácet úvěr se hodnotí finanční rating klienta, případně osoby, která poskytuje finance na činnost klienta (požadované doklady jsou uvedeny v kapitole 3.2.1., Přílohy část I.; samotný rating provádí SFPI po podání žádosti na základě předložených ekonomických příloh),
- c) **úvěr bude** po celou dobu jeho čerpání i splácení dostatečně **zajištěn alespoň do jeho nesplacené výše** (podrobnosti v kapitole 3.5.1).

2.4. Forma podpory

Podpora v rámci tohoto Programu je poskytnuta **formou úvěru až do 90 % celkových způsobilých nákladů projektu**.

Výše úvěru musí být **nejméně 500 000 Kč** a nejvýše 50 000 000 Kč. Maximální výše úvěru je ale současně omezena režimem veřejné podpory de minimis, podrobnosti viz kapitola 2.6.

Úvěr se poskytuje na základě uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory viz kapitola 3.5.

2.4.1. Úroková sazba

Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru.

Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie (EU) pro Českou republiku (ČR) platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy snížené až o 3 procentní body, **nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně**.

Výše základní sazby EU pro ČR je zveřejněna a pravidelně aktualizována na webových stránkách SFPI: <https://sfpi.cz/zakladni-sazba-eu-pro-cr/>.

2.4.2. Splácení

Úvěr je splácen pravidelnými **měsíčními splátkami** zahrnujícími splátku jistiny a úroku.

Úročení vyčerpané části úvěru začíná **dnem zahájení čerpání** úvěru.

Maximální doba splácení úvěru může být sjednána na **20 let** ode dne nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory (účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv nebo v případě klienta fyzické osoby nepodnikající uzavřením smlouvy viz kapitola Pojmy a zkratky).

Klient má **právo úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv** po dobu trvání smlouvy, a to **bez jakýchkoli poplatků či sankcí**.



2.5. Způsobitelné náklady

Úvěr lze čerpat pouze na účelně vynaložené náklady uvedené v této kapitole, pokud současně povedou ke snížení energetické náročnosti bytového domu, a které klient doloží příslušným účetním dokladem podle kapitoly 3.6.3.

2.5.1. Samostatně způsobitelné náklady

Způsobitelnými náklady podle odst. 5.1 Programu jsou náklady na činnosti:

Zateplení

a) zvýšení tepelně technických parametrů obálky bytového domu nebo vnitřních vodorovných nebo svislých konstrukcí sousedících s venkovním prostředím⁴

b) výměna vnějších otvorových výplní

Pro činnosti a) a b) dále platí, že musí být splněny parametry:

Parametry zateplení	Zateplení památkově chráněné budovy	Dílčí zateplení ⁵	Celkové zateplení ⁶
Průměrný součinitel prostupu tepla obálkou budovy	bez požadavku	bez požadavku	≤ 1,0 U_{em,R}
Výměna výplní otvorů – okna, balkonové dveře, velkorozměrové posuvné výplně	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2 (ve znění pozdějších předpisů)	U _w ≤ 0,90 W/m².K	
Výměna výplní otvorů – střešní okna	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2 (ve znění pozdějších předpisů)	U _w ≤ 1,0 W/m².K	
Výměna výplní otvorů – vchodové dveře a výplně otvorů mezi vytápěnými a nevytápěnými prostory	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2 (ve znění pozdějších předpisů)	U _D ≤ 1,2 W/m².K	
Ostatní konstrukce na obálce budovy	Splnění požadavků zákona č. 406/2000 Sb. a ČSN 73 0540-2 (ve znění pozdějších předpisů)		

⁴ § 2 písm. c) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů, venkovním prostředím je tedy myšlen venkovní vzduch, vzduch v přilehlých nevytápěných prostorech, přilehlá zemina, sousední budova a jiná sousední zóna.

⁵ Zateplení pouze vybraných dílčích konstrukcí.

⁶ Zateplení konstrukcí bytového domu tak, aby byl zateplen jako celek (obvodové zdi, střecha/strop pod nevytápěným prostorem a případně další opatření).



Parametry zateplení	Zateplení památkově chráněné budovy	Dílčí zateplení ⁵	Celkové zateplení ⁶
Snížení výpočtové hodnoty celkové primární energie z neobnovitelných zdrojů dodané do budovy v MWh/rok	≥ 10 %	Nedojde ke zvýšení	≥ 10 %

Upozorňujeme, že realizací všech činností projektu musí být dosaženo celkové **úspory** spotřeby **celkové dodané energie** alespoň o **20 %** oproti stavu před zahájením realizace (viz kapitola 2.2.). To znamená, že pokud se v rámci projektu provádí pouze činnosti zateplení, musí samotné tyto činnosti vést k úspoře alespoň 20 %.

Splnění parametrů potvrdí energetický specialista klienta v příloze Podklady pro hodnocení – indikátory dostupné na [webu SFPI](#), kterou klient přikládá k žádosti.

Stínění

c) pořízení a instalace prvků stínění v exteriéru

Větrání

d) pořízení a instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla

Zdroje energie

- e) **výměna** stávajícího hlavního **zdroje tepla** na fosilní paliva pořízením a instalací nového hlavního zdroje tepla využívajícího obnovitelné zdroje energie nebo nového tepelného čerpadla
- f) **výměna** stávajícího hlavního **zdroje tepla** na fosilní paliva pořízením a instalací zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívající ke svému provozu obnovitelné zdroje energie
- g) **výměna** stávajícího hlavního **zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody** na fosilní paliva za nový zdroj, který ke svému provozu využívá obnovitelné zdroje energie, včetně jeho instalace

Pro činnosti e) až g) dále platí:

Není podporována náhrada centrálního zdroje tepla bytového domu více dílčími zdroji, například pro jednotlivé bytové jednotky.

Nahradit lze například následující zdroje využívající fosilní paliva:

- kotle na pevná paliva, nižší než 3. třídy dle ČSN EN 303-5,
- kotle na topné oleje,
- lokální topidla na pevná paliva, sloužící společně jako hlavní zdroj tepla pro vytápění v jednotlivých bytových jednotkách,



- plynové kotle a topidla za tepelné čerpadlo.

Jako nový zdroj tepla nebo vytápění využívající obnovitelné zdroje energie lze použít například:

- kotel na biomasu včetně akumulční nádrže nebo kotel na biomasu se samočinnou dodávkou paliva,
- lokální zdroj/zdroje na biomasu se samočinnou dodávkou paliva (sálavé, teplovzdušné nebo s teplovodním výměníkem),
- tepelné čerpadlo vzduch-vzduch,
- tepelné čerpadlo vzduch-voda,
- tepelné čerpadlo země-voda nebo voda-voda,
- kombinovaná výroba elektřiny a tepla.

Nový zdroj energie

h) pořízení a instalace **nového zdroje tepla, tepelného čerpadla nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla**, které ke svému provozu využívá obnovitelné zdroje energie

Solární energie

i) pořízení a instalace **solárních termických kolektorů, solárních soustav⁷** nebo akumulčních nádrží

Soustavy vytápění

j) pořízení a instalace **centrálního vytápění** v bytovém domě, který centrálním vytápěním dosud nebyl vybaven

k) ústřední regulace **otopné soustavy** bytového domu nebo modernizaci otopné soustavy včetně výměny rozvodů tepla nebo otopných těles

l) pořízení nebo výměna **předávací stanice** podle energetického zákona⁸, včetně její instalace

⁷ Doporučujeme, aby podporované fotovoltaické systémy byly odděleny od distribuční soustavy elektrické energie a vnitřních rozvodů propojených s distribuční soustavou a aby byla použita technologie pro účinnou optimalizaci systému v závislosti na zátěži – sledování maximálního bodu výkonu „MPPT“ (Maximum Power Point Tracking).

Dále v případě instalace fotovoltaických systémů doporučujeme, aby byl systém umístěn na bytovém domě či jiné stavbě plnící doplňkovou funkci ke stavbě bytového domu, či jiné speciální konstrukci uzpůsobené tak, aby neomezoval růst vegetace a její údržbu.

⁸ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.



Osvětlení společných prostor

m) opatření ke zvýšení energetické účinnosti **osvětlení společných prostor** bytového domu

Výtahy

n) **výměna výtahů** podle nařízení vlády o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent⁹, včetně jejich instalace

2.5.2. Kombinovatelné způsobilé náklady

Činnosti vyjmenované v kapitole 2.5.1. (odst. 5.1 Programu) lze dále kombinovat s následujícími činnostmi (a náklady na ně budou poté považovány také za způsobilé):

Výroba a ukládání energie

- a) instalace **integrovaného zařízení** na místě, které vyrábí elektřinu, vytápění nebo chlazení z obnovitelných zdrojů energie, mimo jiné včetně fotovoltaických panelů a tepelných čerpadel
- b) instalace **zařízení pro ukládání energie** vyrobené v zařízeních na výrobu energie z obnovitelných zdrojů na místě. Zařízení pro ukládání musí ročně přijmout alespoň 75 % své energie z přímo připojeného zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Pro podmínku uvedenou v bodě b) platí:

Podmínka směřuje k maximalizaci využití energie vyrobené v místě. **Splnění podmínky** bude prakticky **ověřováno** tak, že **kapacita** instalovaného zařízení pro ukládání energie **nesmí překročit 1,5násobek výkonu** připojeného zdroje na výrobu energie. Na každý 1 kWp výkon výrobního zařízení připadají maximálně 1,5 kWh kapacity zařízení pro ukládání energie.

Tedy pokud bude připojena fotovoltaická elektrárna o výkonu 10 kWp, může být pořízeno zařízení pro ukládání energie s kapacitou do maximálně 15 kWh.

Splnění podmínky potvrdí energetický specialista v příloze žádosti o poskytnutí podpory (a případně také v příloze závěrečného vyhodnocení projektu) Podklady pro hodnocení – indikátory.

Dálkové vytápění anebo chlazení

c) investice do připojení k soustavě energeticky účinného¹⁰ **dálkového vytápění a/nebo chlazení** a souvisejícího vybavení

⁹ Nařízení vlády č. 122/2016 Sb., o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Ve smyslu § 26e zákona č. 165/2012 Sb., zákon o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.



Dobíjecí stanice

d) výstavba a instalace infrastruktury **dobíjecích stanic** pro uživatele budovy a související infrastruktury, jako je například potrubí, pokud je parkoviště umístěno buď uvnitř budovy, nebo s budovou fyzicky sousedí

Digitalizace budovy

e) instalace **zařízení pro digitalizaci budovy**, zejména za účelem zvýšení její připravenosti pro chytrá řešení. Způsobilé investice mohou zahrnovat zásahy omezené na pasivní domovní rozvody nebo strukturovanou kabeláž pro datové sítě a doplňkovou část širokopásmové infrastruktury na pozemku, na němž se budova nachází, nikoli však rozvody nebo kabeláž pro datové sítě mimo pozemek

Zelené střechy a dešťová voda

f) investice do **zelených střech**¹¹ a do zařízení pro zadržování¹² a **využívání dešťové vody**

2.5.3. Související způsobilé náklady

Za způsobilé náklady se dále podle odst. 5.4. Programu považují náklady související s prováděním činností dle kapitol 2.5.1. a 2.5.2. (odst. 5.1. a 5.2. Programu):

- a) technický dozor stavebníka
- b) dozor projektanta
- c) dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů
- d) vyhotovení dokladu, který prokazuje celkovou výši úspory spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % oproti stavu před zahájením realizace
 - průkaz energetické náročnosti budovy – PENB a také
 - vypracování přílohy [Podklady pro hodnocení – indikátory](#)
- e) provedení hydraulické zkoušky otopné soustavy včetně vyhotovení protokolu o zkoušce
- f) 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 hodnoty¹³

¹¹ Doporučujeme, aby zelená střecha byla navržena v souladu s dokumentem Standardy pro navrhování, provádění a údržbu – Vegetační souvrství zelených střech, který vydal Svaz zakládání a údržby zeleně.

¹² Jako akumulční nádrž lze využít také stávající vyčištěné a těsné podzemní jímky (např. žumpy, které původně sloužily pro zachytávání odpadní vody) či speciálně upravená tělesa studní.

¹³ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.



2.5.4. Nezpůsobilé náklady

Nezpůsobilými náklady jsou náklady, které nejsou vynaloženy v souladu s pravidly hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti anebo nesouvisí přímo s účelem úvěru.

Nezpůsobilými jsou také vždy náklady:

- které jsou **podpořeny z jiných veřejných prostředků**¹⁴ (v rámci jednoho projektu lze různé náklady hradit z různých zdrojů, nelze ale žádat o podporu ze dvou či více zdrojů na ten samý náklad¹⁵),
- na částečné či úplné **splacení dříve poskytnutých úvěrů** (např. bankovních, ale i propojeného podniku aj.),
- **uhrazené z vlastních zdrojů klienta**,
 - **výjimkou** jsou pouze **související způsobilé náklady** dle kapitoly 2.5.3., u kterých je klientovi umožněno žádat o jejich zpětné proplacení.

Konkrétní příklady nezpůsobilých nákladů (nejsou přímo spojeny s dosažením vyšší úrovně energetické účinnosti):

- náklady na vypracování projektové dokumentace,
- pořízení plynového kotle nebo jiného zdroje, který ke svému provozu využívá neobnovitelné zdroje energie,
- náklady na přístavby a nástavby (např. podkroví, nové balkóny, lodžie), včetně jejich zasklívání,
- VRN – zařízení staveniště včetně nákladů na energie, provozní vlivy, vytýčení stávajících podzemních sítí, záборы veřejných ploch, dočasné dopravní značení, podklady pro kolaudaci, pojistné, poplatky, úklid,
- náklady na přípravu a zpracování Žádosti o poskytnutí podpory a náklady spojené s řízením a administrací projektu,
- uzavřené smlouvy s konzultanty nebo zprostředkovateli, u nichž je platba definována jako procentní sazba z celkových nákladů projektu,

¹⁴ Např. z programu [Nová zelená úsporám](#) (NZÚ), který realizuje SFŽP (MŽP), ze kterého je možné komplementárně čerpat podporu formou dotace (o kterou bylo možné požádat do roku 2025), tzn. že lze podporu z obou programů kombinovat navzájem, ale bez zdvojení či překrývání podpory na stejné způsobilé náklady.

Klient nesmí na způsobilé náklady uplatněné v tomto projektu dle tohoto Programu čerpat dotaci v rámci jiných projektů, financovaných z IROP, z jiného operačního programu ani jiných prostředků krytých z rozpočtu EU nebo českého dotačního programu/titulu. Dále ani z finančních mechanismů Evropského hospodářského prostoru, Norska a Programu švýcarsko-české spolupráce. K úhradě způsobilých výdajů rovněž nesmí využít nástrojů finančního inženýrství.

¹⁵ Pokud bude klient kombinovat financování projektu dotací z programu NZÚ (o kterou bylo možné žádat do roku 2025) a úvěrem z tohoto Programu UBD, na část způsobilých nákladů v hodnotě podpory z NZÚ není možné úvěr z tohoto Programu čerpat. Z celkové výše doložených nákladů, které by mohly být považovány za způsobilé, bude vypočteno 90 % (tedy maximální výše úvěru dle tohoto Programu) a z výsledku bude odečtena částka požadované dotace/dle vydaného rozhodnutí o poskytnutí dotace z NZÚ.



- rozpočtová rezerva,
- DPH s nárokem na odpočet nebo její část, pokud u ní klientovi vznikne nárok na odpočet daně na vstupu podle zákona o dani z přidané hodnoty¹⁶,
- správní poplatky,
- běžné provozní a režijní náklady,
- náklady odpovídající svým vymezením účetní kategorii mimořádných nákladů,
- náklady na audit projektu,
- sušáky, antény,
- okapové chodníky (pochozí vrstva), komunikace,
- elektroinstalace nesouvisející s činnostmi uvedenými v kapitole 2.5.,
- zemní práce nesouvisející s činnostmi uvedenými v kapitole 2.5. (terénní práce v okolí budovy),
- síť proti hmyzu, mříže do oken, repase oken, dveří, garážových vrat,
- vnitřní malby, vnitřní parapety,
- poplatek za uložení odpadu na skládku,
- další náklady, u kterých nejsou dodrženy podmínky pro způsobilost nákladů.

2.6. Veřejná podpora – režim de minimis

Úvěry budou poskytovány jako podpora **v režimu de minimis** podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis¹⁷. Výše podpory de minimis bude určena výpočtem hrubého grantového ekvivalentu (HGE).

Podmínka poskytnutí úvěru vyplývající z režimu de minimis:

Součet všech podpor malého rozsahu (de minimis) poskytnutých klientovi, resp. „jednomu podniku“¹⁸, **nesmí za období 3 let přesáhnout** částku v Kč odpovídající **300 000 EUR** v přepočtu [kurzem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou](#), platným ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory.

Podle čl. 5 bodu 2 nařízení 2023/2831 lze podporu de minimis udělenou v souladu s tímto nařízením kumulovat s podporou de minimis udělenou v souladu s nařízeními Komise (EU)

¹⁶ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ Dle Nařízení Komise (EU) 2023/2831 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (dále jen „nařízení 2023/2831“).

¹⁸ Ve smyslu čl. 2 odst. 2 nařízení 2023/2831. Jedním podnikem je myšlen podnik včetně propojených a souvisejících podniků ve smyslu Metodické příručky k aplikaci pojmu „jeden podnik“ dle pravidel de minimis, kterou vytvořilo MMR spolu s ÚOHS, a která je k dispozici také na jeho [webu](#) spolu s navazujícími materiály.



č. 1408/2013 a (EU) č. 717/2014 až do výše příslušného stropu stanoveného v čl. 3 odst. 2 nařízení 2023/2831.

Podle čl. 5 bodu 3 nařízení 2023/2831 nelze podporu de minimis udělenou v souladu s tímto nařízením kumulovat se státní podporou na tytéž způsobilé náklady nebo se státní podporou na tatáž opatření rizikového financování, pokud by taková kumulace překročila nejvyšší příslušnou intenzitu podpory či výši podpory, která je pro specifické okolnosti každého případu stanovena v nařízení o blokové výjimce nebo v rozhodnutí přijatém Komisí. Podporu de minimis, která není udělena na zvláštní způsobilé náklady či není těmto nákladům přičitatelná, lze kumulovat s jinou státní podporou udělenou na základě nařízení o blokové výjimce nebo rozhodnutí přijatého Komisí. Toto je potřeba zohlednit např. při současném čerpání veřejné podpory v programu Nová zelená úsporám. O souběhu podpor je příjemce podpory povinen informovat SPFI.

Klient by si tedy měl před podáním žádosti ověřit, že tuto podmínku splňuje, a to při započítání všech podpor, které za uvedené období obdržel jako „jeden podnik“.

Klient má k dispozici na [webu SFPI](#) **informativní model kalkulace**, pomocí kterého si může předem zkontrolovat, zda svou žádostí nepřesáhne maximální výši veřejné podpory. Splnění podmínky klient dokládá **čestným prohlášením** dle kapitoly 3.2.1., Přílohy část I., vzor je dostupný [zde](#).

Podpora de minimis se považuje za poskytnutou v okamžiku, kdy klient získá na podporu právní nárok (účinností Smlouvy o poskytnutí podpory, tedy jejím zveřejněním v registru smluv, nebo v případě klienta fyzické osoby nepodnikající uzavřením smlouvy), a to bez ohledu na to, kdy byla podpora de minimis klientovi vyplacena (čerpáním úvěru).

POUZE INFORMATIVNÍ

Výpočet HGE představuje součet diskontovaných rozdílů mezi úroky, které by konečný příjemce podpory (klient) zaplatil při úročení úvěru referenční sazbou EU pro ČR a které zaplatí při úročení úvěru zvýhodněnou sazbou poskytnutou SFPI. **SFPI realizuje výpočet jednorázově ke dni poskytnutí podpory** (zveřejnění smlouvy v registru smluv). Matematicky je **výpočet HGE** upraven takto:

$$HGE = \frac{P * (ZS + M - US)}{D} * \sum_{i=1}^D \frac{D + 1 - i}{(1 + DS)^i}$$

Vysvětlení k vzorci výpočtu:

- P** počáteční výše úvěru v Kč,
- D** počet let splácení úvěru (roky),
- US** použitá zvýhodněná úroková sazba úvěru (% p.a.),
- ZS** základní sazba EK (% p.a.),
- M** marže dle ratingové kategorie příjemce a úrovně zajištění úvěru – viz Sdělení EK 2008/C14/02,
- DS** diskontní sazba stanovená jako základní sazba EU pro ČR zvýšená o 100 bazických bodů viz Sdělení EK 2008/C14/02; % p.a.,
- i** konkrétní rok splácení.



2.7. Doba udržitelnosti

Doba udržitelnosti trvá **po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let** ode dne nabytí právní moci dokladu opravňujícího užívat stavbu podle stavebního zákona (tzn. kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí), pokud je takový doklad vyžadován, nebo **ode dne ukončení realizace projektu**.

Pro nemovitost, která bude předmětem zajištění dle kapitoly 3.5.1., bude po dobu splácení úvěru (včetně příslušenství) platit zákaz zcizení a zatížení.

Po dobu udržitelnosti klient:

- a) **musí zajistit**, aby bytový dům, v němž byl projekt realizován, nadále splňoval znaky bytového domu viz definice v kapitole Pojmy a zkratky,
- b) **nesmí bez předchozího souhlasu SFPI převést** na jinou osobu **vlastnické právo** k bytovému domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, jednotce bytového domu v domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek (SVJ), nebo podílu na nich (v případě SVJ není vyžadován souhlas při změně vlastníka bytové jednotky; stejně tak není vyžadován v případě bytových družstev při převodu členského podílu).

Upozorňujeme, že **není** nutné žádat o souhlas v případech:

SVJ při změně vlastníka bytové jednotky nebo

bytového družstva při převodu členského podílu.

- SFPI udělí souhlas s převodem, pokud jsou současně splněny podmínky:
 - nabyvatel souhlasí s převzetím všech práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí úvěru,
 - nabyvatel splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle Výzvy a Příručky,
 - převodem nedojde ke zhoršení zajištění poskytnutého úvěru,
- klient v rámci žádosti o souhlas dokládá smlouvu o převodu vlastnických práv,
- podrobnosti k postupu žádosti o podstatnou změnu, která je současně žádostí o udělení souhlasu, jsou uvedeny v kapitole 3.9.2. a 3.9.2.3.



3. Administrace Žádosti o poskytnutí podpory

3.1. Vyhlášení Výzvy k podávání žádostí

Výzva má průběžný charakter a podávání žádostí je možné od **7. 7. 2026** do **30. 6. 2027** nebo do vyčerpání disponibilních prostředků určených na Program.

Oznámení o ukončení Výzvy musí být zveřejněno na webu SFPI nejméně 30 dnů před ukončením příjmu žádostí. V tomto oznámení bude rovněž uveden poslední den pro příjem žádostí.

DŮLEŽITÉ

Vzhledem k tomu, že se jedná o průběžnou Výzvu, žádosti budou vyřizovány v pořadí, v jakém byly podány. Pokud podaná žádost nebude kompletní nebo bude obsahovat chyby, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování. Výsledné pořadí má přitom vliv na přiřazení alokovaných prostředků Programu k žádosti.

3.2. Žádost o poskytnutí podpory

Žádosti do Programu budou přijímány v rámci vyhlášené Výzvy **pouze elektronicky** prostřednictvím **Klientského portálu** SFPI. Přihlášení do Klientského portálu probíhá přes webovou stránku <https://portal.sfpi.cz/>.

Žádost o poskytnutí podpory bude na Klientském portálu dostupná k vyplnění **od 7. 7. 2026**.

V rámci **jedné žádosti** lze žádat o podporu pouze **jednoho bytového domu** (za jeden bytový dům je považován i dům s více vchody s různými čísly popisnými a více propojenými i nepropojenými schodišti). Pokud by klient chtěl požádat o podporu na více bytových domů, je potřeba podat žádost na každý bytový dům zvlášť.

Podrobnosti k podání Žádosti o poskytnutí podpory včetně informací k přihlášení do Klientského portálu jsou uvedeny v kapitole 3.4.1.

3.2.1. Povinné náležitosti Žádosti o poskytnutí podpory

Formulář v elektronické podobě, který klient vyplňuje v Klientském portálu, obsahuje všechny povinné náležitosti, které musí klient vyplnit (např. informace o projektu, prohlášení klienta, že splňuje uvedené podmínky aj.).

V Klientském portálu klient v posledním kroku **nahrává i všechny povinné přílohy** Žádosti o poskytnutí podpory, **a to elektronicky v prosté kopii**:

3.2.1.1. Přílohy – část I.

Jde o prohlášení a informace, které klient vyplňuje anebo nahrává společně s žádostí **při jejím podání**.



a) **Prohlášení¹⁹**, která **jsou součástí formuláře žádosti²⁰** v Klientském portálu, a které tedy klient nenahrává jako samostatnou přílohu:

č.	Název přílohy
1.	Čestné prohlášení klienta, že nemá ke dni podání Žádosti o poskytnutí podpory 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
2.	<u>Pokud je klientem jiná osoba než územní samosprávný celek:</u> Čestné prohlášení klienta, že není nebo v posledních 3 letech před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nebyl v úpadku nebo likvidaci , konkurz na jeho majetek nebyl v této době zrušen proto, že by byl majetek zcela nepostačující, a ani mu úpadek nehrozí
3.	<u>Pokud je klientem jiná osoba než územní samosprávný celek:</u> Čestné prohlášení klienta, že proti němu není vedeno kolektivní insolvenční řízení ani nesplňuje kritéria podle vnitrostátního práva pro to, aby bylo proti němu na žádost jeho věřitelů zahájeno kolektivní insolvenční řízení
4.	Čestné prohlášení klienta, že není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce
5.	Čestné prohlášení klienta, že 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, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen
6.	Čestné prohlášení, že ke dni podání žádosti nemá nevypořádané finanční závazky z jiných projektů financovaných z komunitárních programů nebo jiných fondů Evropské unie nebo z rozhodnutí Evropské komise k navracení finančních prostředků a ani na něj není vystaven inkasní příkaz
7.	<u>Pokud je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, která zároveň nemá povinnost zapisovat skutečné majitele do evidence skutečných majitelů:²¹</u> Identifikace skutečných majitelů
8.	Investiční záměr (popis projektu), kde klient stručně popíše, jaké úpravy bude v rámci projektu realizovat

¹⁹ Vyplývá zejména z odst. 2.2 Programu.

²⁰ Klient je vyplní anebo odsouhlasí přímo při vyplňování formuláře.

²¹ Informace o tom, kdo nemá skutečné majitele jsou uvedeny v § 7 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů.



b) Přílohy, které se samostatně nahrávají v Klientském portálu (**elektronicky v prosté kopii**).
Přílohy jsou nahrávány v posledním kroku před podáním žádosti:

č	Název a specifikace přílohy
9.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu SFPI, pokud nelze vlastnictví ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí:</u> Doklad o vlastnickém právu nebo o svěřeni do správy ▪ doklad o vlastnickém právu lze předložit ve všech případech, ▪ doklad o svěřeni do správy lze předložit v případě městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města, pokud je takový majetek svěřen do správy městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města.
10.	<u>Doklad předkládá pouze klient, který je SVJ, a to případně až na výzvu SFPI, pokud nelze splnění podmínek ověřit dálkovým přístupem ve veřejných rejstřících:</u> Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek
11.	<u>V případě, že je klientem SVJ, bytové družstvo nebo spoluvlastník:</u> Souhlas s realizací projektu Aktuální doklad o schválení musí vždy obsahovat souhlas s realizací projektu a s úvěrem od SFPI a dále musí být uveden zdroj financování. To je prokázáno těmito konkrétními doklady: <u>V případě SVJ:</u> ▪ Zápis ze shromáždění SVJ. Souhlas s realizací projektu musí být v souladu s platnými stanovami SVJ (musí být zřejmé a prokazatelné hlasování spoluvlastníků s procentuálním vyjádřením). <u>V případě bytového družstva:</u> ▪ Zápis z členské schůze družstva, popřípadě v případě družstva, které stanovami zřídilo shromáždění delegátů, zápis ze sjezdu delegátů nebo čestné prohlášení představenstva, kde bude uveden souhlas s realizací projektu. <u>V případě spoluvlastnictví:</u> ▪ Souhlas alespoň 2/3 většiny spoluvlastníků s realizací projektu. <u>SVJ, bytové družstvo i spoluvlastníci, pokud nemají vlastní vzor souhlasu viz formy uvedené výše v tomto bodě (např. zápis ze schůze), mohou využít (a případně si přizpůsobit):</u> ▪ vzor souhlasu dostupný zde.



č	Název a specifikace přílohy
12.	<u>V případě spoluvlastnictví ve formě společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví bytového domu:</u> Plná moc (souhlas spoluvlastníků) Ověřená plná moc se souhlasem dalších spoluvlastníků k jejich zastupování včetně uvedení rozsahu zastupování. Upozorňujeme, že na plné moci musí být vždy ověřen alespoň podpis zmocnitele. Vzor plné moci je k dispozici zde.
13.	Projektová dokumentace Vyžadovaná podle stavebního zákona, min. ve stupni odpovídající stupni dokumentace pro povolení záměru, části: ▪ průvodní zpráva, ▪ souhrnná technická zpráva, ▪ situační výkresy, ▪ architektonicko-stavební řešení. Doložená v původním formátu .pdf, včetně naskenované titulní strany potvrzené autorizovanou osobou. Nepodléhá-li podle stavebního zákona některá z činností v rámci výstavby stavebnímu povolení ani ohlášení, plán technologického postupu provedení této činnosti a související situační výkres. Všechny tyto podklady je potřeba předložit ve formátu .ZIP.
14.	PENB bytového domu Doklad prokazující výši úspory spotřeby energie bytového domu o minimálně 20 %. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je tak dokládán pro stávající (stav před realizací projektu) a plánovaný stav. V obou případech musí obsahovat podpis zpracovatele. Úsporu lze ověřit porovnáním hodnot v kWh/m².rok „celková dodaná energie“ uvedené v PENB pro stávající a plánovaný stav.²²

²² Příklad: Stávající stav (X) = 100 kWh/m².rok
 Budoucí stav (Y) = 80 kWh/m².rok
 Úspora = (X-Y)/X*100 % = (100-80)/100*100 % = 20 %

CELKOVÁ DODANÁ ENERGIE				
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy a u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm.b)				
Celková dodaná energie	kWh/m ² .rok	Budova jako celek	734,36	243,29
				NE

Důležitá je označená vypočtená hodnota, druhá je referenční (pro budovu stejného typu a velikosti).



č	Název a specifikace přílohy
15.	Položkový rozpočet Rozpočet je potřeba předložit ve formátu .xls. Stavební rozpočet musí být členěný tak, aby byly v rámci rozpočtu rozlišeny způsobilé a nezpůsobilé náklady, a to buďto v samostatném rozpočtu, nebo na zvláštních krycích listech rozpočtu. Způsobilosti nákladů se blíže věnuje kapitola 2.5. Pokud jsou součástí projektu další náklady, které nejsou součástí stavebního rozpočtu (např. náklady na technický dozor apod.), doloží klient kromě stavebního rozpočtu výstavby také předběžný souhrnný rozpočet zahrnující rovněž tyto položky s uvedením data vyhotovení.
16.	Doklady sloužící k vyhodnocení úvěruschopnosti <u>V případě, že je klientem právnická osoba (včetně SVJ a bytových družstev):</u> ▪ údaje o úvěrech a ostatních závazcích klienta (včetně poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků klienta (zástavními právy, blankosměnkami apod.), ▪ přiznání k dani z příjmů (potvrzené FÚ) za poslední dvě uzavřená účetní období klienta, včetně výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, pokud byly účetní závěrky ověřeny auditorem, ▪ účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku, ▪ přehled aktuálně uzavřených nájemních smluv (včetně uvedení data platnosti nájemní smlouvy a výše nájmu), pokud jsou uzavřeny nájemní smlouvy, ▪ měsíční rozpis tvorby fondu oprav, pokud existuje (v případě klienta bytového družstva podklady k dlouhodobým zálohám), ▪ vyplněné prohlášení k finančnímu krytí poskytnutého úvěru dle vzoru zde, ▪ ekonomické a doplňující údaje ve formátu .xls podle typu klienta – soubor s tabulkou/ami²³ k vyplnění, včetně vysvětlivek, k dispozici zde. Upozorňujeme, že SVJ a bytová družstva mají jinou tabulku ekonomických údajů (excel) než zbylé právnické osoby. Tabulky jsou na webu pojmenované dle typu klienta. Do tabulky je vždy potřeba doplnit aktuální období, za které je tabulka vyplňována dle pokynů v tabulce. V případě, kdy je klientem nově založená společnost bez historie, dostane automaticky nejhorší rating (tedy nejvyšší rizikovou přírážku). Klient předloží ekonomické podklady

²³ Tabulka slouží pro zjištění rizikovosti klienta a následného určení rizikové přírážky, která vstupuje do výpočtu veřejné podpory.



č	Název a specifikace přílohy
	za období, za které má doklady k dispozici, a vyplní tabulku ekonomických údajů za toto období. <u>V případě, že je klientem fyzická osoba, dokládá ty níže uvedené přílohy, které jsou pro něj relevantní:</u> ▪ <u>a pokud má klient anebo osoba ve společně hospodařící domácnosti příjmy ze závislé činnosti anebo jiné příjmy, které je možné doložit:</u> ■ vyplněné potvrzení o příjmu dle vzoru zde, případně jiný obdobný dokument (jako např. rozhodnutí o přiznání důchodu) – klient dokládá za sebe i členy domácnosti, ■ úplné výpisy z bankovního účtu klienta a případně jeho členů domácnosti, a to za období posledních 6 měsíců, ▪ údaje o úvěrech a ostatních závazcích klienta (včetně poskytnutého ručení), údaje o zajištění závazků klienta (zástavními právy, blankosměnkami apod.), ■ klient fyzická osoba nepodnikající v případě výdajů dokládá pouze smlouvu o úvěru, pokud do výdajů uvede, že splácí jiný úvěr, ▪ přiznání k dani z příjmů včetně relevantních příloh a potvrzení o doručení finančnímu úřadu, pokud ho klient podává, ■ klient fyzická osoba podnikající za poslední dvě uzavřená účetní období, ■ klient fyzická osoba nepodnikající za poslední uzavřené období, ▪ přehled aktuálně uzavřených nájemních smluv (včetně uvedení data platnosti nájemní smlouvy a výše nájmu), pokud jsou uzavřeny nájemní smlouvy, ▪ měsíční rozpis tvorby fondu oprav, pokud existuje, ▪ vyplněné prohlášení k finančnímu krytí poskytnutého úvěru dle vzoru zde, ▪ výpis z Bankovního registru klientských informací (BRKI), ▪ výpis z Nebankovního registru klientských informací (NRKI), <u>klient fyzická osoba podnikající doloží navíc také:</u> ▪ ekonomické a doplňující údaje ve formátu .xls podle typu klienta – soubor s tabulkou/ami k vyplnění, včetně vysvětlivek, k dispozici zde. <u>V případě, že je klientem územní samosprávný celek:</u> Klient nic nepředkládá a úvěruschopnost bude ze strany SFPI hodnocena na základě veřejně dostupných údajů.



č	Název a specifikace přílohy
17.	Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis podepsané klientem. Vzor je dostupný zde .
18.	Potvrzení o neexistenci splatného nedoplatku, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky ▪ Potvrzení orgánu Finanční správy ČR, ▪ Potvrzení orgánu Celní správy ČR, ▪ Potvrzení České správy sociálního zabezpečení. <u>Fyzické osoby nepodnikající:</u> Předkládají potvrzení pouze od Finanční a Celní správy ČR, nepředkládají potvrzení od České správy sociálního zabezpečení. Potvrzení nesmí být ke dni předložení starší než 3 měsíce. <u>V případě společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví:</u> Klient v rámci žádosti dokládá tuto přílohu i za ostatní spoluvlastníky.
19.	Výpis z evidence Rejstříku trestů <u>V případě, že je klientem právnická osoba (kromě územního samosprávného celku):</u> ▪ Výpis z evidence Rejstříků trestů právnických osob (týká se i SVJ, kde je dokládáno za SVJ jako celek, nikoliv za jednotlivé členy; stejně to platí pro bytové družstvo). <u>V případě, že je klientem fyzická osoba:</u> ▪ Výpis z evidence Rejstříku trestů fyzických osob. Výpisem klient dokládá, že nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti klienta, pro trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo pro trestný čin nepřímého úplatkářství, pokud se na něj nehledí jako by nebyl odsouzen. Potvrzení nesmí být ke dni předložení starší než 3 měsíce. <u>V případě společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví:</u> Klient v rámci žádosti dokládá tuto přílohu i za ostatní spoluvlastníky.
20.	Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu <u>V případě, kdy je klientem právnická (nikoliv územní samosprávný celek) nebo fyzická osoba:</u>



č	Název a specifikace přílohy
	▪ Doložení vlastních zdrojů klienta (např. výpisem z účtu), respektive jiných zdrojů (např. smlouvy o bankovním úvěru či úvěrový příslib), prokazujících schopnost dofinancovat projekt nad rámec poskytnuté podpory. <u>V případě, kdy je klientem územní samosprávný celek:</u> ▪ Schválený rozpočet obce obsahující položku projektu, případně schválené rozpočtové opatření nebo ▪ Výpis z bankovního účtu, pokud v době podání žádosti nedošlo ke schválení rozpočtu. <u>V případě příslibené/poskytnuté podpory na realizaci projektu z jiného zdroje (např. dotace z programu NZÚ, o kterou bylo možné žádat do roku 2025):</u> ▪ Doklad o příslibené/poskytnuté podpoře. Z dokladu musí být patrná zejména výše poskytnuté podpory.
21.	Podklady pro hodnocení – indikátory potvrzené energetickým specialistou (podpis). Vzor přílohy je dostupný zde .

SFPI je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti a pro posouzení úvěruschopnosti.

3.2.1.2. Přílohy – část II.

Po **předběžném vyhodnocení** Žádosti o poskytnutí podpory a před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory **klient doloží na výzvu SFPI další povinné přílohy**, a to opět **elektronicky v prosté kopii** prostřednictvím Klientského portálu:

č.	Název a specifikace přílohy
1.	Platný doklad o povolení záměru podle stavebního zákona nebo Čestné prohlášení, že projekt nevyžaduje povolení <u>V případě, kdy projekt vyžaduje povolení záměru podle stavebního zákona, klient předloží:</u> ▪ Pravomocné rozhodnutí o povolení záměru. <u>V případě, kdy projekt nevyžaduje povolení záměru, klient předloží:</u> ▪ Čestné prohlášení klienta, že realizace projektu nevyžaduje povolení. Vzor čestného prohlášení k dispozici zde.



č.	Název a specifikace přílohy
2.	Doklad o pojištění bytového domu proti živelním pohromám. <u>Navíc bytový dům nacházející se v záplavovém území:</u> pojištění bude vždy sjednáno navíc i pro případ povodně a záplavy. V případě, že je uzavřena rámcová pojistná smlouva, je třeba předložit doklad potvrzený pojišťovnou, ze kterého bude patrný rozsah pojištění a limit krytí pro bytový dům, který je předmětem podpory (např. v podobě pojistného certifikátu). Pojištění musí být vždy sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnutého úvěru, nebo alespoň nejvyššího dosažitelného pojistného limitu, pokud je nižší než výše poskytnutého úvěru (v takovém případě je potřeba doložit potvrzení pojišťovny, že je pojištění sjednáno v maximální možné výši pojistného limitu – pokud to není možné ověřit přímo z pojistné smlouvy) a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch SFPI. Bytový dům musí být pojištěn po celou dobu čerpání i splácení úvěru.
3.	Smlouva o dílo mezi klientem a zhotovitelem, jejímž předmětem je provedení projektu. Smlouva bude doložena včetně všech příloh a položkového rozpočtu, a to ve formátu .pdf a položkový rozpočet ve formátu .xls. V položkovém rozpočtu musí být jasně rozlišeny způsobilé a nezpůsobilé náklady.
4.	Podklady k výběru zhotovitele díla <u>V případě klienta, který není zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek:</u> Klient, který není zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., vybírá zhotovitele podle postupu uvedeného v kapitole 3.3.2. Tento postup musí také doložit příslušnými podklady, to znamená předložit: ▪ minimálně 3 poptávky, ▪ minimálně 1 nabídku, Navíc, pokud klient obdržel více než 1 nabídku: ▪ protokol o vyhodnocení předložených nabídek. <u>V případě klienta, který je zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek:</u> Dokumentace k zadání veřejné zakázky na výběr zhotovitele dle § 217 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, která



č.	Název a specifikace přílohy
	není uveřejněna dle požadavků zákona na profilu zadavatele ani ve věstníku veřejných zakázek – zejména protokol o jednání komise, zpráva o hodnocení nabídek, protokol o 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).
5.	Smlouva o výkonu technického dozoru Osoba zajišťující funkci technického dozoru stavebníka je autorizovanou osobou dle zákona č. 360/1992 Sb.²⁴ autorizovaný inženýr nebo stavitel v oboru odpovídajícímu účelu výstavby. Ve smlouvě musí být uvedeno jméno a členské číslo fyzické osoby, která bude technický dozor vykonávat.
6.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu SFPI, a to pouze v případě, pokud je v rámci projektu realizována investice do připojení k soustavě energeticky účinného²⁵ dálkového vytápění a/nebo chlazení a souvisejícího vybavení a současně nebude možné z veřejně dostupného přehledu energeticky účinných soustav zásobování energií²⁶ ověřit, že v podkladech žádosti uvedená soustava je energeticky účinná:</u> Potvrzení o energetické účinnosti soustavy potvrzené ze strany provozovatele soustavy dálkového vytápění a/nebo chlazení.
7.	<u>Klient SVJ dokládá až na výzvu SFPI, jinak platí, že</u> <u>pokud bude úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti viz kapitola 3.5.1. Příručky:</u> Posudek/odhad o obvyklé ceně nemovitosti (odhad tržní hodnoty) Odhad obvyklé ceny k předmětu zástavy (bez DPH, případně je potřeba uvést, že se jedná o částku včetně DPH), vyhotovený znalcem, znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem podle zákona upravujícího jejich činnost²⁷ nebo osobou s oprávněním pro oceňování majetku podle živnostenského zákona²⁸. Odhad nesmí být starší než 1 rok. (Úvěr musí být dostatečně zajištěn alespoň do jeho nesplacené výše.)

SFPI je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti a pro posouzení úvěruschopnosti.

²⁴ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵ Ve smyslu § 26e zákona č. 165/2012 Sb., zákon o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ Přehled je zveřejněn na [webu Energetického regulačního úřadu](#).

²⁷ Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.



3.3. Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek

Realizace projektu nesmí být prováděna svépomocí. Výběr zhotovitelů a dodavatelů stavebních prací, služeb a dodávek v rámci přípravy a realizace projektu musí být prováděn jedním z následujících postupů.

3.3.1. Klient, který je zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek

V úvodu upozorňujeme, že klient se stane zadavatelem dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), také v případě, že veřejná podpora (tzn. HGE z úvěru)²⁹ přesáhne výši dle § 4 odst. 2 ZZVZ.

Klient, který je zadavatelem dle § 4 ZZVZ je povinen výběr dodavatele nebo zhotovitele projektu, včetně přípravy a realizace projektu, provádět v souladu se ZZVZ.

SFPI kontroluje jednotlivé veřejné zakázky v souladu se ZZVZ, a to jak před poskytnutím podpory (po předběžném schválení Žádosti o poskytnutí podpory, v rámci doplnění náležitostí – Přílohy část II. viz kapitola 3.2.1.), tak také v rámci následné kontroly. V souvislosti s tím si může od klienta vyžádat doplňující informace k zadávacímu řízení.

Jedná-li se o zakázku malého rozsahu, musí územně samosprávný celek výběr dodavatele provést v souladu s § 6 ZZVZ.

3.3.2. Klient, který není zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek

Klient, který není zadavatelem dle § 4 ZZVZ, bude při výběru zhotovitele dodržovat zásady transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace. Klient:

- **osloví** prokazatelně (poštou, e-mailem, datovou schránkou nebo jiným prokazatelným způsobem) **minimálně 3 zhotovitele** s výzvou k předložení nabídky. Výzva musí obsahovat identifikační údaje klienta, popis předmětu zakázky a údaje o přístupu k zadávací dokumentaci a kritéria, na základě kterých bude zhotovitel vybrán a lhůtu a místo pro podání nabídky,
- následně **předloží přijaté nabídky (tedy minimálně 1 nabídku)**. Pokud byla klientovi předložena více než 1 nabídka, doloží také podklad k tomu, jak byla vybrána vítězná nabídka (protokol o vyhodnocení předložených nabídek).

²⁹ Definice veřejné podpory je uvedena v kapitole 2.6. V případě úvěru je veřejnou podporou hrubý grantový ekvivalent (HGE), protože samotný úvěr je návratný, a proto se za veřejnou podporu považuje úrokové zvýhodnění. Výši veřejné podpory (tzn. HGE) lze zjistit v příloze [Model kalkulace maximální výše podpory de minimis – pouze informativní](#).



3.4. Řízení o poskytnutí podpory

3.4.1. Podání Žádosti o poskytnutí podpory

Žádost o poskytnutí podpory musí být podána **přes [Klientský portál](#)**, a to v termínu **od 1. 7. 2026 do 30. 6. 2027 nebo do ukončení Výzvy** (musí být oznámeno na webu SFPI 30 dnů předem).

Upozorňujeme, že před podáním Žádosti o poskytnutí podpory **je nutné se do Klientského portálu přihlásit pomocí Identity občana nebo přes Bank ID**, popřípadě přidělit i přístup k právníkům osobám anebo k fyzickým osobám podnikajícím, a to na základě žádosti o přístup. Konkrétní postup je k dispozici v [uživatelské příručce přímo v Klientském portálu](#).

Pokud je klientem fyzická osoba, musí se tato fyzická osoba přihlásit vždy do Klientského portálu (nelze k tomu zplnomocnit jinou fyzickou osobu).

Po přihlášení je možné přes záložku Programy vybrat program Úsporné bytové domy, kdy se objeví možnost podat Žádost o podporu. Klientovi se následně zobrazí samotný formulář „Žádosti o poskytnutí podpory“, do kterého jsou vyplňovány informace o projektu (popis projektu, členění způsobilých a nezpůsobilých nákladů apod.) a následně je upozorněn, aby nahrál všechny povinné přílohy. O úspěšném zaregistrování žádosti do systému bude klient vyrozuměn v Klientském portálu.

3.4.2. Posouzení formálních náležitostí

U řádně podané žádosti SFPI provede nejprve kontrolu oprávněnosti klienta a území realizace. Pokud nejsou obě kritéria splněna současně, žádost je zamítnuta a klient je informován pomocí Klientského portálu.

SFPI dále ve lhůtě do 60 dní od podání provede formální a věcnou kontrolu úplnosti, správnosti všech údajů a příloh žádosti. V případě, že žádost obsahuje chyby nebo není úplná, SFPI zašle klientovi Výzvu k odstranění vad žádosti o poskytnutí podpory pomocí Klientského portálu.

Doplnění/oprava Žádosti o poskytnutí podpory ze strany klienta musí proběhnout ve stanovené lhůtě, která je vždy uvedena ve Výzvě k odstranění vad žádosti o poskytnutí podpory. V odůvodněných případech je možné požádat o prodloužení této lhůty. Klient může být výjimečně vyzván k doplnění opakovaně.

V případě, že nebude žádost doplněna/opravena ve stanovené lhůtě, bude zamítnuta a klient bude informován pomocí Klientského portálu.

Po doložení úplných podkladů žádosti SFPI provede posouzení přijatelnosti projektu, tzn. posouzení splnění podmínek Programu.



3.4.3. Předběžné vyhodnocení žádosti

Po posouzení z hlediska formálního, věcného a posouzení splnění podmínek Programu je klientovi zasláno pomocí Klientského portálu:

1. V případě zamítnutí **Oznámení o zamítnutí** žádosti o poskytnutí podpory, ve kterém je uveden důvod zamítnutí.
2. V případě předběžného schválení **Oznámení o předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí podpory**, ve kterém se současně uvádí:
 - předběžně schválená **výše podpory**,
 - informace o navrhovaném způsobu **zajištění úvěru**
 - **výzva k doplnění dalších náležitostí**, které je potřeba splnit před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory – tedy Přílohy část II., které jsou uvedeny v kapitole 3.2.1., spolu **se lhůtou** na jejich doplnění (3 měsíce).

Pokud dodané Přílohy část II. nebudou splňovat formální náležitosti, bude klient SFPI vyzván k jejich nápravě v přiměřené lhůtě. V odůvodněných případech je možné požádat o prodloužení této lhůty. V případě, že klient náležitosti nedoplní/neopraví ve stanovené lhůtě, žádost bude zamítnuta a klient bude informován pomocí Klientského portálu.

3.4.4. Vyhodnocení žádosti

Po formální kontrole Příloh část II., viz kapitola 3.4.3, jsou tyto přílohy posouzeny a následně je klientovi zasláno pomocí Klientského portálu:

1. V případě zamítnutí **Oznámení o zamítnutí** žádosti o poskytnutí podpory, ve kterém je uveden důvod zamítnutí.
2. V případě schválení je klient o schválení žádosti **notifikován** a následně mu je zaslán **návrh smluvní dokumentace**.

3.5. Smlouva o poskytnutí podpory

Smlouvu o poskytnutí podpory je možné uzavřít v případě splnění podmínek stanovených Programem, Výzvou a touto Příručkou.

SFPI úvěr neposkytne, nebude-li z důvodů na straně klienta **uzavřena smlouva nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení návrhu** na její uzavření klientovi.

Před podpisem smlouvy:

SFPI zpřístupní v Klientském portálu klientovi návrh na uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory a návrh ostatních smluvních dokumentů k zajištění úvěru, jsou-li splněny podmínky pro její poskytnutí a zbývají-li SFPI peněžní prostředky na její poskytnutí, a to po dodání všech povinných příloh a konečném posouzení žádosti.



Podpis smluvní dokumentace:

Smluvní dokumenty klient podepisuje elektronicky prostřednictvím kvalifikovaného elektronického podpisu včetně časového razítka (podpis musí být viditelně umístěn) a podepsané dokumenty nahraje do Klientského portálu. V případě, že klient nedisponuje kvalifikovaným elektronickým podpisem včetně časového razítka, nahraje klient do Klientského portálu smluvní dokumenty opatřené úředně ověřeným vlastnoručním podpisem a doložkou autorizované konverze podepsaných smluvních dokumentů z listinné do elektronické podoby. V případě, že klient nedisponuje kvalifikovaným elektronickým podpisem včetně časového razítka, ani možností autorizované konverze podepsaných smluvních dokumentů z listinné do elektronické podoby s ověřovací doložkou o provedení konverze, zašle smluvní dokumenty, opatřené úředně ověřeným vlastnoručním podpisem poštou, a do Klientského portálu nahraje pouze kopii těchto dokumentů.

Zároveň pokud je klientem územní samosprávný celek, musí do Klientského portálu nahrát jako samostatnou přílohu doložku platnosti právního úkonu dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů (tzn. doložka, ve které bude uvedeno, že uzavření této smlouvy schválila Rada /Zastupitelstvo včetně čísla a dne přijetí tohoto usnesení).

V případě klienta fyzické osoby, který vlastní majetek ve společném jmění manželů (SJM)³⁰, bude Smlouvu o poskytnutí úvěru podepisovat vždy také druhý z manželů.³¹

Po vrácení smluvních dokumentů ve stanovené lhůtě, které jsou podepsané oprávněným zástupcem klienta, budou smluvní dokumenty podepsány ředitelem SFPI, **zveřejněny v registru smluv** (tím nabudou účinnosti) s výjimkou smluvních dokumentů uzavřených s klientem fyzickou osobou nepodnikající, které v registru smluv nebudou zveřejněny³² (nabývají účinnosti jejich uzavřením). Smluvní dokumenty poté budou neprodleně zpřístupněny v Klientském portálu.

3.5.1. Zajištění úvěru

Úvěr lze poskytnout pouze za podmínky, že je a **po celou dobu splácení bude, dostatečně zajištěn** ve prospěch SFPI alespoň do jeho nesplacené výše.

Zajištění úvěru se stanovuje individuálně dle typu klienta a jeho úvěruschopnosti.

V případě klienta SVJ bude standardně využito:

- vinkulace pojistného plnění,
- ručení dle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ Uvedené neplatí, pokud mají manželé uzavřenou dohodu o zúžení společného jmění formou notářského zápisu.

³¹ A to i pokud druhý z manželů není přímo uvedený jako spoluvlastník na listu vlastnictví předmětné nemovitosti.

³² V souladu s výjimkou z uveřejňování dle § 3 odst. 2 písm. a) zákona o registru smluv.



V případě klienta bytového družstva a ostatních typů klientů bude standardně využito:

- vinkulace pojistného plnění

a současně minimálně jedna z forem zajištění:

- **zástavní právo k předmětné nemovitosti**, případně k jiné nemovitosti,

nebo

- notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti (na žádost a náklady klienta, pokud toto zajištění klient preferuje před zástavním právem k nemovitosti),
- případně jiná forma zajištění.

3.6. Čerpání podpory

3.6.1. Povinné podklady před zahájením čerpání podpory

Po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory a před zahájením čerpání úvěru **je klient vyzván, aby prostřednictvím Klientského portálu doložil povinné podklady** před zahájením čerpání.

V případě, že podklady obsahují chyby nebo nejsou úplné, SFPI zašle klientovi výzvu k odstranění vad se stanovením lhůty. V odůvodněných případech je možné požádat o prodloužení této lhůty.

Po schválení podkladů je možné **zahájit čerpání úvěru**, a to na základě **Žádosti o čerpání podpory, kterou klient podává přes Klientský portál** podobně jako Žádost o poskytnutí podpory.

Upozorňujeme, že čerpání je možné zahájit až po schválení těchto podkladů ze strany SFPI. Jedná se konkrétně o tyto podklady (**elektronicky v prosté kopii**):

č.	Název a specifikace přílohy
1.	Vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI Listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch SFPI, nejméně do výše poskytnutého úvěru vyplývající z pojistné smlouvy potvrzená příslušnou pojišťovnou. Předvyplněný formulář k provedení vinkulace je klientovi zaslán ze strany SFPI v rámci výzvy k předložení povinných podkladů před čerpání. Tento formulář nechá klient potvrdit pojišťovnou a nahraje ho zpět do Klientského portálu.

SFPI je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci podkladů před čerpáním podpory.



3.6.2. Obecná pravidla čerpání podpory

Čerpání:

- probíhá prostřednictvím Klientského portálu,
- musí být zahájeno a ukončeno ve lhůtě stanovené ve Smlouvě o poskytnutí podpory, **ukončeno však nejpozději 31. 12. 2031**,
- je možné pouze **na účelně vynaložené způsobilé náklady** viz kapitola 2.5, které současně nebyly podpořeny z jiných veřejných prostředků,
- je možné **na neuhrazené faktury** (konečné nebo dílčí faktury o dodání zboží nebo poskytnutí služby) podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory, a to přímo **na bankovní účet zhotovitele**,
- v případě **souvisejících způsobilých nákladů** dle kapitoly 2.5.3. je možné **nejen na neuhrazené, ale i na uhrazené faktury** podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory, a to pouze, pokud faktury byly **uhrazeny z vlastních zdrojů klienta**³³,
- **není možné na zálohové doklady/zálohové faktury/daňové doklady k přijetí zálohy**

DŮLEŽITÉ

V případě konečné faktury za samostatně nebo kombinovatelné způsobilé náklady viz kapitola 2.5. (kdy je umožněna pouze úhrada předem na neuhrazené náklady), která obsahuje výši uhrazených záloh a výši doplatku, platí, že úvěr je možné čerpat **jen do výše doplatku** faktury.

V případě konečné faktury za související způsobilé náklady dle kapitoly 2.5.3. (kdy je umožněna úhrada zpětně), která obsahuje výši uhrazených záloh a výši doplatku, platí, že pokud sumarizace zálohových plateb a výše doplatku odpovídá celkové fakturované částce, tak lze úvěr čerpat **až ve výši celkové částky** (tedy nejen na doplatek faktury; a pokud zálohy byly uhrazeny pouze z vlastních zdrojů klienta).

Bankovní výpisy a podklady k DPH dle kapitoly 3.6.3. Příručky musí být doloženy k celkové fakturované částce.

- je možné realizovat **jednorázově nebo postupně** podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory,
- probíhá standardně **na účet zhotovitele** u peněžního ústavu **na území ČR**,
- v případě **DPH**, kdy se jedná o **způsobilý náklad** (bez nároku na odpočet DPH na vstupu probíhá čerpání částky DPH) **a o přenesenou daňovou povinnost**, probíhá čerpání na účet plátce DPH/konečného příjemce úvěru (pokud je DPH hrazena z účtu konečného

³³ Je **zakázáno refinancování** nákladů dříve uhrazených z jiných veřejných prostředků a z jiných úvěrů (včetně úvěrů z propojeného podniku). Možné je tak proplatit pouze náklady, které klient před obdržení prostředků z úvěru od SFPI uhradil z vlastních zdrojů.



příjemce úvěru), tedy klienta na účet u peněžního ústavu na území ČR **nebo** na účet klienta zřízený u **ČNB** (pokud je klientem územní samosprávný celek).

DŮLEŽITÉ

V případě bezchybné Žádosti o čerpání probíhá čerpání na účet zhotovitele do 30 dnů od podání. To je potřeba zohlednit při nastavení délky splatnosti faktur se zhotovitelem. Požadovanou dostatečnou délku splatnosti faktur (pro kontrolu faktur na straně klienta a pro podání Žádosti o čerpání až po její schválení a čerpání) můžete uvést již v podkladech pro výběr zhotovitele.

V případě ne zahájení čerpání ve lhůtě dle Smlouvy o poskytnutí podpory (např. klient se rozhodne úvěr nečerpat), může být uplatněna smluvní pokuta ve výši až 5 % sjednané výše úvěru.

3.6.3. Postup pro čerpání podpory

V úvodu si dovoluujeme informovat, že v rámci tohoto programu je možné pro přehlednější sledování čerpání a aktuální prostavěnosti využít bezplatnou **platformu BIM a Průběh výstavby**. Podrobnosti k tomuto naleznete v dokumentu [Postup pro čerpání podpory přes BIM platformu a Průběh výstavby](#). O této možnosti je klient informován už při předkládání podkladů před zahájením čerpání. V této fázi může také oznámit SFPI, že chce při čerpání využít Průběh výstavby.

Klient průběžně předkládá SFPI Žádosti o čerpání podpory spolu s přílohami (elektronicky v prosté kopii):

č.	Název a specifikace přílohy
1.	Daňové/účetní doklady (faktury) za provedené práce a materiál související s předmětem podpory. Ke každému dokladu je v Klientském portálu vždy vyplňována celková fakturovaná částka, a kolik z této částky tvoří způsobilé náklady. Po zadání těchto dvou údajů se automaticky dopočítá výše nezpůsobilých nákladů. Částka k úhradě musí být uvedena pro každý doklad zvlášť. Celková částka nákladů k úhradě včetně DPH ³⁴ nesmí překročit schválenou nominální hodnotu podpory. Náklady a faktury zakládající nárok čerpání a prokazující účel čerpání musejí být vystaveny zásadně po datu platnosti oprávnění k provádění stavby podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru.

³⁴ Daň z přidané hodnoty.



č.	Název a specifikace přílohy
	Upozorňujeme, že podporu nelze čerpat na zálohové doklady, SFPI může jako alternativu zálohového dokladu akceptovat pouze dílčí daňový doklad (zálohové doklady tak nelze předkládat ani v případě výměny výtahu). Každý doklad musí být označen číslem Výzvy (tzn. 1/UBD/2025).
2.	Soupisy provedených prací dle položkového rozpočtu. Soupisy musí být potvrzeny osobou pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka.
3.	<u>V případě předložení již klientem uhrazených dokladů na související způsobilé náklady dle kapitoly 2.5.3.):</u> Bankovní výpis/y s údaji o provedených platbách. <u>Standardně, v případě předložení neuhrazených dokladů (nebyl zatím uhrazen na účet zhotovitele):</u> SFPI hradí na účet zhotovitele. Bankovní výpisy tedy klient nedokládá.
4.	<u>Pokud je proplácen účetní doklad vystavený v režimu přenesené daňové povinnosti.³⁵</u> Kontrolní hlášení DPH, a pokud je k dispozici, i přiznání k DPH a doklad o úhradě DPH za dané uzavřené období Pokud klient při podání Žádosti o čerpání podpory nemá zatím k dispozici přiznání k DPH, doloží toto přiznání s další Žádostí o čerpání podpory (včetně dokladu o zaplacení).

SFPI je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci Žádosti o čerpání podpory.

3.6.4. Povinnosti účetního zatřídění

Pokud je klient subjektem, který je účetní jednotkou, je povinen ve svém účetnictví zajistit jednoznačné oddělení veškerých transakcí vztahujících se k projektu od svých ostatních transakcí, např. zavedením analytických účtů, nákladového střediska, zakázky, případně jiným průkazným způsobem.

Klient, který je **krajem, obcí nebo dobrovolným svazkem obcí**, je **povinen třídit** půjčené peněžní prostředky (úvěry) od SFPI a výdaje, které jsou půjčenými peněžními prostředky kryté, **podle účelového znaku od okamžiku nabytí účinnosti smlouvy**. Takto se zatřídí nejen

³⁵ Netýká se DPH, u které klientovi vznikne nárok na odpočet daně na vstupu.



výdaje, které budou realizovány v budoucnu, ale **i výdaje již realizované od začátku rozpočtově neuzavřeného roku.**

Účelovými znaky určenými pro Program jsou:

- pro neinvestiční výdaje - 92010,
- pro investiční výdaje - 92518.

Klient, který je krajem, obcí nebo dobrovolným svazkem obcí, zařídí přijatý úvěr na rozpočtovou položku 8123 - "Dlouhodobé přijaté půjčené prostředky".

3.6.5. Proplácení DPH

Postupy pro jednotlivé případy klientů plátců/neplátců DPH k uvádění nákladů, které požaduje proplatit, jsou následující:

1. Neplátce DPH

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

2. Plátce DPH

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

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

Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – klient v Klientském portálu zaškrtně, že faktura je vystavena v režimu přenesené daňové povinnosti a vyplní výši DPH k proplacení, tzn. že tuto výši vyplní do kolonky způsobilých nákladů.

b) který uplatní u předkládaných faktur nárok na odpočet DPH v částečné výši:

Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – klient v Klientském portálu zaškrtně, že faktura je vystavena v režimu přenesené daňové povinnosti a vyplní výši DPH k proplacení, tzn. že tuto výši vyplní do kolonky způsobilých nákladů (tu část u níž mu nevznikne nárok na odpočet dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o DPH“).

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



3.7. Závěrečné vyhodnocení projektu

Po dokončení realizace projektu musí klient doložit prostřednictvím Klientského portálu **závěrečné vyhodnocení projektu**, a to **nejpozději do 31. 12. 2032**.

Závěrečné vyhodnocení projektu **obsahuje doklady** prokazující, že realizace projektu byla ukončena a proběhla v souladu s požadavky stanovenými Výzvou a Smlouvou o poskytnutí podpory (elektronicky v prosté kopii):

č.	Název a specifikace přílohy
1.	Seznam všech daňových/účetních dokladů vztahujících se k realizaci projektu (to znamená způsobilé i nezpůsobilé náklady), včetně výpisů z bankovního účtu klienta prokazující jejich úhradu. <u>Seznam je součástí formuláře v Klientském portálu a není tak předkládán samostatně.</u>
2.	Doklad o ukončení realizace projektu Předávací protokol o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání.
3.	<u>Pokud je podle stavebního zákona vyžadován:</u> Doklad opravňující užívat stavbu (Oznámení o užívání stavby nebo povolení k užívání stavby.)
4.	Prohlášení autorizované osoby Prohlášení autorizované osoby jako technického dozoru stavebníka, že projekt byl proveden dle doložené projektové dokumentace a v souladu se smlouvou o dílo včetně jejich dodatků, případně uvede, že byly provedeny změny a stručně je popíše.
5.	<u>Pokud došlo při realizaci projektu ke změně projektové dokumentace, a tím i ke změně typu stavebních prací, ale stav energetické náročnosti budovy (výše energetické úspory) po dokončení projektu odpovídá plánovanému stavu (dle PENB, který klient doložil v Žádosti o poskytnutí podpory):</u> Písemné vyjádření energetického specialisty (potvrzené podpisem), že provedené změny neovlivnily doloženou energetickou úsporu, nedošlo k rozdílu technických parametrů, a proto není aktualizace PENB doporučena. <u>Pokud se liší stav energetické náročnosti budovy (výše energetické úspory) po dokončení projektu oproti plánovanému stavu při podání Žádosti o poskytnutí podpory (dle doloženého PENB), klient v rámci závěrečného vyhodnocení projektu v Klientském portálu doloží:</u> PENB bytového domu pro stav po dokončení realizace projektu



č.	Název a specifikace přílohy
	potvrzený osobou zpracovatele. Průkazem klient prokáže reálné snížení energetické náročnosti po dokončení realizace projektu.
6.	<u>Pokud došlo při realizaci projektu ke změně projektové dokumentace a provedené změny mají vliv na plánovanou výši energetické úspory (tedy klient dokládá PENB viz bod 5. výše) anebo má změna vliv na další údaje uvedené v předložené příloze žádosti Podklady pro hodnocení – indikátory, klient doloží také aktualizovanou přílohu:</u> Podklady pro hodnocení – indikátory potvrzenou energetickým specialistou (podpis). Údaje uvedené v příloze musí odpovídat stavu dle předloženého PENB pro stav po dokončení realizace projektu. Vzor přílohy je dostupný zde.

SFPI je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci závěrečného vyhodnocení projektu.

Pokud SFPI ve zprávě pro závěrečné vyhodnocení projektu **zjistí závady, upozorní na ně klienta** a určí lhůtu pro jejich odstranění. Pokud SFPI nezjistí nedostatky, **provede závěrečné vyhodnocení projektu.**

3.8. Kontrola a sankce

Použití poskytnuté podpory podléhá kontrole SFPI, řídicího orgánu IROP (MMR) a dalších kontrolních orgánů podle obecně platných předpisů. Nevyhovění požadavkům spojených s touto kontrolou (nepředložení doplňujících materiálů, znemožnění přístupu osobě provádějící kontrolu apod.) bude považováno za porušení rozpočtové kázně.

Klient, který poruší podmínky Programu nebo Smlouvy o poskytnutí podpory (která uvádí podrobnější vymezení sankcí za porušení rozpočtových pravidel), bude vyzván k jejich nápravě, pokud bude náprava z povahy věci proveditelná, k čemuž mu bude poskytnuta přiměřená lhůta. V případě neprovedení nápravy SFPI podá podnět na příslušný finanční úřad k podezření na porušení rozpočtové kázně podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů („rozpočtová pravidla“).

V případě, že podpora nebyla použita k účelu, na který byla poskytnuta, případně nebyly dodrženy rozhodující parametry projektu (viz ujednání v příslušné Smlouvě o poskytnutí podpory), vystavuje se klient sankcím podle zákona viz odst. výše.

Zjištění neoprávněného použití poskytnutých prostředků nebo nedodržení podmínek stanovených ve Smlouvě o poskytnutí podpory při kontrole ze strany SFPI bude předáno v souladu s ustanovením zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů, územně příslušnému finančnímu úřadu k zahájení řízení ve věci odvodů za porušení rozpočtové kázně.



SFPI zajišťuje kontrolu podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Kontrola může být prováděna ode dne podání Žádosti, a to administrativní i fyzická na místě. Při uplatnění sankcí při neoprávněném použití nebo zadržení podpory se postupuje podle rozpočtových pravidel.

SFPI může dále také uplatnit smluvní pokuty ve výši a případech stanovených Smlouvou o poskytnutí podpory.

3.9. Provádění změn a změnové řízení

3.9.1. SFPI jako iniciátor změny

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

3.9.2. Klient jako iniciátor změny

Klient může iniciovat změny v projektu od podání Žádosti o poskytnutí podpory do ukončení fyzické realizace projektu, popř. i v době udržitelnosti.

Jakékoliv změny v projektu (plánované či uskutečněné), které nastanou od podání Žádosti o poskytnutí podpory, **musí klient oznámit SFPI**.

Postup oznámení změny, resp. podání Žádosti o změnu, a administrace změnového řízení závisí na závažnosti změny a časovém okamžiku zahájení změnového řízení viz podkapitola níže **Provádění změn dle doby zahájení**.

3.9.2.1. Podmínky pro schválení změny

Posuzuje se, zda požadované změny splňují základní podmínky a jsou:

- podány oprávněnou osobou,
- v souladu s Programem, Výzvou a touto Příručkou,
- v souladu s výzvou k doplnění dalších náležitostí vydanou při posouzení žádosti (týká se změn prováděných před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory),
- v souladu se Smlouvou o poskytnutí podpory, případně je možné uzavřít dodatek k této smlouvě (týká se změn prováděných po podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory).

3.9.2.2. Provádění změn dle doby zahájení

a) Změnové řízení zahájené před předběžným vyhodnocením Žádosti o poskytnutí podpory (tedy před zasláním Oznámení o předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí podpory)



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

Pokud byl klient vyzván k odstranění vad Žádosti o poskytnutí podpory a plyne mu lhůta, může v rámci doplnění a oprav Žádosti o poskytnutí podpory provést změny v samotné Žádosti o poskytnutí podpory a jejích přílohách prostřednictvím Klientského portálu; není tedy nutné předkládat samostatný formulář Žádosti o změnu projektu.

Pokud klient nebyl vyzván k odstranění vad, využije k oznámení změny vzor formuláře dostupný [zde](#). Vyplněnou Žádost o změnu zasílá do datové schránky SFPI³⁶ (nebo poštou, pokud nemá zřízenou datovou schránku).

b) Změnové řízení zahájené v době po předběžném vyhodnocení Žádosti o poskytnutí podpory a před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory

V době po zaslání Oznámení o předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí podpory (tzn. v době dokládání Příloh část II.) do uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory je možné provádět změny.

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

V této fázi není nutné nahlašovat každou změnu zvlášť, ale je možné předložit jeden souhrnný formulář pro všechny provedené změny. Tento formulář klient předloží jako přílohu spolu s ostatními požadovanými Přílohami část II. v poskytnuté lhůtě před finálním vyhodnocením Žádosti o poskytnutí podpory (tzn. před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory), tedy prostřednictvím Klientského portálu.

Po přijetí přehledu změn projektu v rámci doplnění náležitostí provede SFPI formální a věcnou kontrolu úplnosti a správnosti všech údajů (např. zda klient doložil potřebné přílohy pro posouzení změny apod.). V případě, kdy přehled změn vykazuje formální nedostatky, je SFPI oprávněn klientovi vrátit tuto žádost k přepracování.

Pokud jsou provedené změny v souladu s Programem, Výzvou a touto Příručkou, jsou změny automaticky považovány za schválené.

c) Změnové řízení zahájené po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory

Po podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory je možné provádět změny.

V této fázi je již však třeba rozlišovat podstatné a nepodstatné změny. Podstatné změny mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí podpory, tzn. že vyžadují uzavření dodatku ke Smlouvě o poskytnutí podpory a hrozí příp. sankce za jejich neohlášení předem. Nepodstatné změny nezakládají změnu smluvních ujednání a nehrozí sankce za jejich neohlášení či pozdní ohlášení.

³⁶ Identifikátor datové schránky SFPI: wikaiz5



Po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory klient **nesmí provádět změny, které mají vliv na plnění závazků z této smlouvy** (např. změny, které mají vliv na financování projektu, splnění účelu projektu nebo na dobu realizace či udržitelnosti projektu) **bez předchozího souhlasu SFPI**. Současně není nikdy možné schválit změny, které by byly v rozporu s Programem.

Pokud změna nemá vliv na plnění účelu projektu, a tedy nezakládá změnu smluvních ujednání (tzn. nevyžaduje uzavření dodatku ke smlouvě) není změnu nutné oznámit předem a neuplatňuje se sankce za neoznámení nebo pozdní oznámení.

Podstatné i nepodstatné změny je nutné oznámit prostřednictvím samostatného formuláře Žádosti o změnu projektu. Vzor formuláře je dostupný [zde](#). Vyplněný formulář klient zasílá do datové schránky SFPI (nebo poštou, pokud nemá zřízenou datovou schránku).

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

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

Pokud klient opětovně podá Žádost o změnu s věcně shodným obsahem, jen po opravě formálních nedostatků změny, je pro posouzení včasnosti oznámení změny (tzn. posouzení, zda Žádost o změnu byla podána v době, kdy měla být dle pravidel podána), rozhodné datum podání první takové Žádosti o změnu.

Jakmile Žádost o změnu nevykazuje žádné formální nedostatky, SFPI změny nejpozději do 30 dní posoudí. Na základě posouzení rozhodne, zda se jedná o podstatnou či nepodstatnou změnu a danou změnu schválí nebo zamítne, o čemž je klient informován prostřednictvím Klientského portálu nebo datové schránky. Pokud se jedná o podstatnou změnu (tzn. změny vyžadují uzavření dodatku ke Smlouvě o poskytnutí podpory), je klientovi současně zaslán návrh tohoto dodatku.

3.9.2.3. Podstatné a nepodstatné změny

1. **Podstatné změny** mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí podpory, tzn. že vyžadují uzavření dodatku ke Smlouvě o poskytnutí podpory a hrozí případně sankce za jejich neohlášení předem.

Příklady podstatných změn:

- doplnění/změny čísla účtu, na který má být podpora vyplacena,
- změny termínů (na pozdější datum – tzn. prodloužení), pokud to Program a Smlouva o poskytnutí podpory umožňuje, týká se např. zahájení a ukončení čerpání podpory,



ukončení realizace projektu atd. (to se netýká změny předpokládaného termínu dokončení projektu, který je uvedený v žádosti o poskytnutí podpory³⁷),

- změny týkající se vlastnictví pozemku či stavby, zaměření a obecně dat uvedených v katastru nemovitostí,
- převod vlastnického práva k nemovitosti viz kapitola 2.7.,
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

2. Nepodstatné změny nezakládají změnu smluvních ujednání a nehrozí sankce za jejich neohlášení či pozdní ohlášení.

Příklady nepodstatných změn v případě:

- změny kontaktních údajů kromě názvu a sídla klienta,
- změny skutečného majitele nebo skutečných majitelů ve smyslu § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů,
- změny smlouvy o dílo (tzn. dodatky ke smlouvě o dílo),
- změny dodavatele, technického nebo autorského dozoru (to neplatí v případě, kdy je ve Smlouvě o poskytnutí podpory uveden název a číslo účtu dodavatele, v takovém případě se jedná o podstatnou změnu a je to potřeba připravit dodatek ke smlouvě),
- změny ve zplnomocnění a v zastupování či změna statutárního orgánu,
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

4. Poučení

Závěrem si dovoluujeme upozornit, že dle zákona č. 126/2024 Sb. není na poskytnutí prostředků ze SFPI právní nárok, a proto si SFPI vyhrazuje právo neuzavřít jakoukoliv smlouvu.

³⁷ Upozorňujeme, že předpokládaný termín dokončení projektu uvedený v žádosti o poskytnutí podpory má pro SFPI při podání žádosti pouze informativní povahu. Kvůli změně tohoto termínu není potřeba podávat žádost o změnu. Závazný je pouze nejzazší termín pro dokončení projektu, který je stanovený ve Smlouvě o poskytnutí podpory.



5. Seznam příloh

Příslušné dokumenty a vzory příloh jsou dostupné na [webu Programu](#):

- Souhlas s realizací projektu,
- Plná moc (souhlas spoluvlastníků),
- Prohlášení k finančnímu krytí poskytnutého úvěru,
- Ekonomické údaje dle typu klienta,
- Potvrzení o příjmu (pouze pro FO),
- Čestné prohlášení klienta o podporu malého rozsahu (de minimis),
- Model kalkulace maximální výše podpory de minimis – pouze informativní,
- Čestné prohlášení klienta o nepotřebnosti povolení záměru,
- Podklady pro hodnocení – indikátory,
- Žádost o prodloužení lhůty k odstranění vad žádosti o poskytnutí podpory,
- Přehled provedených změn v projektu,
- Žádost o změnu projektu po podpisu smlouvy,
- Postup pro čerpání podpory přes BIM platformu a Průběh výstavby,
- Informativní vzor Smlouvy o poskytnutí úvěru,
- Výzva č. 1/UBD/2025,
- Program Úsporné bytové domy schválený usnesením vlády č. 440/2025 Sb., ze dne 18. června 2025.