

## Program Úsporné bytové domy

### 1. Vymezení obsahu Programu a účelu podpory, vymezení pojmů

- 1.1 Program Úsporné bytové domy (dále jen „Program“) upravuje podmínky použití finančních prostředků Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) formou úvěru poskytovaného na snížení energetické náročnosti bytových domů (dále jen „úvěr“).
- 1.2 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 minimis<sup>1</sup>. Výše podpory de minimis bude určena výpočtem hrubého grantového ekvivalentu.
- 1.3 Pro účely Programu se rozumí
- a) bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení<sup>2</sup>; bytovým domem pro účely tohoto Programu není rodinný dům podle § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),
  - b) projektem realizace díla vedoucího ke snížení energetické náročnosti bytového domu provedená dle žádosti o poskytnutí podpory (dále jen „žádost“) a případných následných změn schválených Fondem ve změnovém řízení dle odst. 10.9 Programu.

### 2. Žadatel o podporu

#### 2.1 Žadatelem o poskytnutí úvěru může být pouze:

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

#### 2.2 Úvěr lze poskytnout, jestliže žadatel splňuje následující 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 úvěru 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,

<sup>1</sup> Nařízení Komise (EU) č. 2023/2831 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, ve znění pozdějších změn.

<sup>2</sup> § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

- 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.

### **3. Podmínky poskytnutí podpory**

#### **3.1 Úvěr lze poskytnout při splnění těchto podmínek:**

- a) projekt bude realizován v bytovém domě nacházejícím se na území České republiky s výjimkou území hlavního města Prahy,
- b) realizací projektu bude dosaženo celkové úspory spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % oproti stavu před zahájením realizace,
- c) 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 Fondu,
- d) žadatel prokáže schopnost úvěr splácet a v případě velkých podniků musí být v situaci srovnatelné s úvěrovým ratingem alespoň „B-“, přičemž při posuzování schopnosti žadatele splácet úvěr se hodnotí finanční rating žadatele, případně osoby, která poskytuje finance na činnost žadatele a
- e) úvěr bude po celou dobu jeho čerpání i splácení dostatečně zajištěn alespoň do jeho nesplacené výše (např. zástavním právem, ručením podle občanského zákoníku, nebo ručitelským prohlášením).

#### **3.2 Podporu nelze poskytnout na projekt ukončený před podpisem smlouvy o poskytnutí podpory.**

### **4. Žádost o poskytnutí podpory**

#### **4.1 Žádost podává žadatel ve lhůtě a způsobem stanoveným Fondem ve výzvě k předkládání žádostí (dále jen „výzva“), kterou Fond vyhlašuje v souladu s § 9a odst. 1 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů.**

#### **4.2 K žádosti žadatel vždy přiloží doklady dle tohoto odstavce:**

- a) doklad o vlastnictví bytového domu, nemovitě věci, jejíž součástí je bytový dům, nebo jednotek v bytovém domě, pokud tento údaj není přístupný v katastru nemovitostí,
- b) výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, je-li žadatelem společenství vlastníků jednotek, pokud není dostupný ve veřejných rejstřících,

- c) doklad o souhlasu shromáždění společenství vlastníků jednotek s realizací projektu a s uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory (dále jen „smlouva“), je-li žadatelem společenství vlastníků jednotek,
- d) prohlášení žadatele o tom, že splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle odst. 2.2 Programu,
- e) dokumentaci navrhovaného projektu,
- f) doklad prokazující výši úspory spotřeby energie bytového domu v souladu s odst. 3.1 písm. b) Programu,
- g) položkový rozpočet a
- h) doklady prokazující schopnost žadatele splácet úvěr.

Podrobnosti a případné další přílohy může stanovit výzva.

4.3 Po předběžném vyhodnocení žádosti před uzavřením smlouvy žadatel dále na výzvu Fondu doloží:

- a) povolení podle stavebního zákona, jestliže realizace projektu nebo jeho část takovému povolení podléhá, nebo prohlášení, že realizace projektu povolení nevyžaduje,
- b) doklad o pojištění bytového domu v rozsahu podle odst. 3.1 písm. c) Programu,
- c) smlouvu, jejímž předmětem je provedení projektu a
- d) další dokumenty stanovené Fondem.

## 5. Náklady způsobilé k podpoře

5.1 Úvěr lze čerpat pouze na účelně vynaložené náklady dle tohoto článku, které příjemce doloží příslušným dokladem. Podrobnosti stanoví výzva. Způsobilými jsou níže uvedené náklady, jestliže povedou ke snížení energetické náročnosti bytového domu:

- a) zvýšení tepelně technických parametrů obálky bytového domu nebo vnitřních vodorovných nebo svislých konstrukcí sousedících s venkovním prostředím<sup>3</sup>,
- b) výměna vnějších otvorových výplní,
- c) pořízení a instalace prvků stínění v exteriéru,
- d) pořízení a instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla,
- 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,

---

<sup>3</sup> § 2 písm. c) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

- 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,
- 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,
- i) pořízení a instalace solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulčních nádrží,
- 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 zákona<sup>4</sup>, včetně její instalace,
- m) opatření ke zvýšení energetické účinnosti osvětlení společných prostor bytového domu,
- n) výměna výtahů podle nařízení vlády o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent<sup>5</sup>, včetně jejich instalace.

5.2 Činnosti, na které je možné uplatnit způsobilé náklady podle odst. 5.1 Programu, lze dále kombinovat s následujícími:

- 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;
- c) investice do připojení k soustavě energeticky účinného dálkového vytápění a/nebo chlazení a souvisejícího vybavení;
- 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;
- 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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Nařízení vlády č. 122/2016 Sb., o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent, ve znění pozdějších předpisů.

širokopásmové infrastruktury na pozemku, na němž se budova nachází, nikoli však rozvody nebo kabeláž pro datové sítě mimo pozemek;

f) investice do zelených střech a do zařízení pro zadržování a využívání dešťové vody.

5.3 Podpora bude poskytována pouze na činnosti realizované na již existujících nemovitostech, podpora nové výstavby je vyloučena.

5.4 Způsobilými náklady podle odst. 5.1 Programu jsou také náklady na

- 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 uvedeného v odst. 4.2 písm. f) Programu,
- 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 hodnoty<sup>6</sup>.

## **6. Smlouva o poskytnutí podpory**

6.1 Úvěr se poskytuje na základě smlouvy.

6.2 Smlouvu je možné uzavřít po splnění podmínek stanovených výzvou.

6.3 Smlouva obsahuje alespoň ustanovení o:

- a) podmínkách, za kterých se podpora poskytuje,
- b) podmínkách nakládání s výstupy projektu,
- c) sankčních ujednáních a ujednáních o snížených odvodech,
- d) ujednáních o čerpání, splácení a zajištění úvěru,
- e) podmínkách pro možné odstoupení od smlouvy.

6.4 Fond úvěr neposkytne, nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena smlouva nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení návrhu na její uzavření žadateli.

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

## **7. Výše úvěru, úroková sazba a splácení úvěru**

7.1 Výše úvěru činí nejméně 500.000,- Kč a nejvýše 50.000.000,- Kč.

7.2 Úvěrem nesmí být pokryto více než 90 % způsobilých nákladů projektu.

7.3 Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy snížené až o 3 procentní body, nejméně však

---

<sup>6</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

7.4 Doba splácení úvěru může být sjednána nejvýše na 20 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy.

7.5 Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku.

7.6 Úvěr je po dobu jeho splácení zajištěn alespoň do jeho nesplacené výše.

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

## **8. Podmínky čerpání a použití úvěru**

8.1 Před zahájením čerpání musí příjemce doložit dokumenty prokazující zajištění úvěru v souladu se smlouvou.

8.2 Čerpání úvěru musí být zahájeno ve lhůtě stanovené ve výzvě a smlouvě.

8.3 Úvěr lze čerpat na základě předložených dokladů (zejména faktury, smlouvy s dodavateli) jednorázově, nebo postupně podle postupu uvedeného ve výzvě a smlouvě.

8.4 Čerpání úvěru musí být ukončeno ve lhůtě stanovené ve výzvě a smlouvě, nejpozději však 31. 12. 2031.

8.5 Po celou dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí právní moci dokladu opravňujícího užívat stavbu podle stavebního zákona, je-li podle tohoto zákona takový doklad vyžadován, nebo ode dne ukončení realizace projektu,

- a) musí bytový dům, v němž byl projekt realizován, nadále splňovat znaky podle odst. 1.3 písm. a) Programu,
- b) nesmí příjemce bez předchozího souhlasu Fondu 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, nebo podílu na nich.

8.6 Fond udělí souhlas podle odst. 8.5 písm. b) Programu, jestliže

- a) nabyvatel souhlasí s převzetím všech práv a povinností vyplývajících ze smlouvy,
- b) nabyvatel splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle výzvy a
- c) převodem nedojde ke zhoršení zajištění poskytnutého úvěru.

8.7 Pro účely posouzení splnění podmínek udělení souhlasu ze strany Fondu podle odst. 8.6 Programu příjemce předloží Fondu v rámci žádosti o udělení souhlasu smlouvu o převodu vlastnického práva.

8.8 Pokud je příjemce subjektem, který je účetní jednotkou<sup>7</sup>, je povinen ve svém účetnictví zajistit jednoznačné oddělení veškerých transakcí vztahujících se k projektu od svých

---

<sup>7</sup> Ust. § 1 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

ostatních transakcí, např. zavedením analytických účtů, nákladového střediska, zakázky, případně jiným průkazným způsobem.

8.9 Příjemce, který je krajem, obcí nebo dobrovolným svazkem obcí, je povinen třídit půjčené peněžní prostředky (úvěry) od Fondu a výdaje, které jsou půjčenými peněžními prostředky kryté, podle účelového znaku od okamžiku nabytí účinnosti smlouvy. Takto se zatřídí nejen výdaje, které budou realizovány v budoucnu, ale i výdaje již realizované od začátku rozpočtově neuzavřeného roku. Účelovými znaky určenými pro Program jsou:

- a) pro neinvestiční výdaje - 92010,
- b) pro investiční výdaje - 92518.

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

## **9. Závěrečné vyhodnocení projektu**

9.1 Pro závěrečné vyhodnocení projektu (dále jen „ZVP“) předloží příjemce Fondu dokumentaci dle podmínek a v termínu stanoveném ve Výzvě. Nejzazší možný termín pro předložení ZVP je 31. 12. 2032.

9.2 Dokumentace ZVP obsahuje doklady prokazující, že realizace projektu byla ukončena a proběhla v souladu s požadavky stanovenými výzvou a smlouvou:

- a) seznam všech daňových dokladů vztahujících se k realizaci projektu, včetně výpisů z bankovního účtu příjemce, prokazující jejich úhradu;
- b) doklad o ukončení realizace projektu;
- c) doklad opravňující užívat stavbu podle stavebního zákona, je-li podle tohoto zákona uvedený doklad vyžadován;
- d) doklady prokazující snížení energetické náročnosti bytového domu v rozsahu stanoveném smlouvou;
- e) další doklady stanovené Fondem.

9.3 Zjistí-li Fond ve zprávě pro ZVP závady, upozorní na ně příjemce a určí lhůtu pro jejich odstranění. Nejistí-li nedostatky, provede závěrečné vyhodnocení projektu.

## **10. Postup při poskytování podpory**

10.1 Požadované informace vyplní žadatel po přihlášení do Klientského portálu v informačním systému Fondu, a to ve lhůtě stanovené Fondem ve výzvě.

10.2 Fond nejprve provede kontrolu oprávněnosti žadatele a území realizace. Jestliže alespoň jedno z uvedených kritérií není splněno, je žadatel informován o zamítnutí žádosti.

10.3 Jestliže jsou obě kritéria dle odst. 10.2 splněna, provede Fond posouzení formálních náležitostí žádosti včetně příloh. Je-li tímto postupem zjištěn nedostatek, je žadatel vyzván k jeho odstranění, které provede ve lhůtě stanovené Fondem; v případě neodstranění vad Fond žádost zamítne a informuje o tom písemně žadatele. Fond

žádost zamítne také v případě, že žadatel do stanoveného termínu nedoloží všechny náležitosti a nepožádá o prodloužení lhůty k jejich doložení.

- 10.4 Po doložení úplných podkladů žádosti Fond provede posouzení přijatelnosti projektu, tzn. posouzení splnění podmínek Programu.
- 10.5 Žadatelům, jejichž žádost byla schválena, bude Fondem zasláno Oznámení o předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí podpory s informací o náležitostech, které je potřeba splnit před uzavřením smlouvy.
- 10.6 Žadatel do termínu stanoveného Fondem doloží dokumenty podle článku 4.3 Programu.
- 10.7 Fond následně provede jejich formální a věcnou kontrolu; v případě zjištění vad je žadatel vyzván k jejich odstranění ve stanovené lhůtě; v případě neodstranění vad Fond žádost zamítne a informuje o tom písemně žadatele; jsou-li všechny doplňující náležitosti formálně i věcně správně, uzavře Fond se žadatelem smlouvu.
- 10.8 Pokud žadatel do stanoveného termínu nedoloží všechny náležitosti, a nepožádá o prodloužení lhůty k doložení všech náležitostí, bude jeho žádost zamítnuta a Fond smlouvu neuzavře.
- 10.9 Pokud příjemce zjistí, že není schopen zajistit realizaci projektu v souladu se smlouvou, neprodleně o tom informuje Fond a současně předloží žádost o změnu v rámci změnového řízení popsaného ve výzvě.
- 10.10 Před zahájením čerpání je příjemce povinen přeložit povinné podklady definované ve smlouvě; příjemce je případně vyzván k odstranění vad ve stanovené lhůtě.
- 10.11 Příjemce průběžně předkládá Fondu žádosti o čerpání podpory, faktury za provedené práce související s předmětem podpory, soupisy provedených prací potvrzené technickým dozorem stavebníka, a pokud již byl předložený doklad uhrazen na účet zhotovitele, tak i bankovní výpis.
- 10.12 Příjemce nejpozději v termínu stanoveném ve smlouvě doručí Fondu dokumentaci závěrečného vyhodnocení projektu podle článku 9 Programu.
- 10.13 Fond stanovuje termín předání díla jako termín ukončení realizace projektu, který příjemce podpory doloží předávacím protokolem o převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání.
- 10.14 Příjemce, který poruší podmínky Programu nebo smlouvy, bude vyzván k jejich nápravě, pokud bude náprava z povahy věci proveditelná, k čemuž mu bude poskytnuta přiměřená lhůta. V případě neprovedení nápravy bude Fondem podán podnět na příslušný finanční úřad k podezření na porušení rozpočtové kázně podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „rozpočtová pravidla“).
- 10.15 Fond 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.