

Živel 3 - SFPI

Metodický pokyn pro zpracování

Dokladu o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí

Na základě požadavku programu Živel 3 -SFPI je pro potřeby stanovení odhadu škod na obydlí klient (žadatel) povinen k žádosti o podporu v případech stanovených Příručkou pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé náklady doklad o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí. Tímto dokladem je:

v případě, že klient nenaplní znaky podniku:

odborný odhad škod, ve kterém bude jasně stanoven **objemový ukazatel rozsahu škod v m³**. Objemový ukazatel musí zohlednit rozsah škod na konkrétním obydlí. Na základě m³ bude v žádosti o podporu v Klientském portálu SFPI automaticky vypočtena škoda přepočtem dle ceny za účelově měrné jednotky dle Příručky pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé výdaje:

Ceny za účelově měrné jednotky¹

Domy bytové	9 075 Kč/m ³
Domy rodinné jednobytové	8 665 Kč/m ³
Domy rodinné dvou až tři bytové	8 750 Kč/m ³
Chaty pro individuální rekreaci	7 815 Kč/m ³
Demolice budov	609 Kč/m ³

v případě, že klient naplní znaky podniku:

odborný odhad **s vyčíslením škod v Kč**, SFPI již v Klientském portálu další přepočet neprovádí.

Definice

Podnikem je pro potřeby tohoto programu každý subjekt vykonávající hospodářskou činnost, bez ohledu na jeho právní formu. Za hospodářskou činnost se obvykle považuje prodej výrobků nebo služeb za danou cenu na daném/přímém trhu.

V případě fyzických osob platí, že podnikem ve smyslu pravidel veřejné podpory jsou vždy fyzické osoby podnikající (na základě živnosti, licence či jiné autorizace), které v době povodně vykonávaly v místě poškozeného obydlí svoji podnikatelskou činnost a rovněž fyzické osoby, které nemovitost pronajímají (tj. nevyužívají danou nemovitost pouze pro uspokojování vlastních bytových potřeb sebe či osob blízkých). Za podnik se nepovažují fyzické osoby podnikající, které měly v době povodně a při podání žádosti o podporu pozastavenou nebo přerušenu živnost.

¹ Pro byty v jiných budovách než bytový nebo rodinný dům se použije cena jako pro bytové domy.

Zpracovatel

Vyčíslení škody provádí nezávislý odborník uznaný příslušným vnitrostátním orgánem nebo pojišťovnou (tj. autorizovaná osoba podle zákona č. 360/1992 Sb., nebo soudní znalec, odhadce nemovitosti, expert banky/pojišťovny).

Škoda musí být v obou případech vyčíslena pouze na obydlí (prostory, které jsou součástí stavby pro bydlení a byly poškozeny povodní), tj. bez zohlednění jakékoliv příslušenství budov. Terasy/zimní zahrady je možné uznat pouze v případě, kdy jsou přístupné přímo z obydlí a zároveň opláštěné za všech stran včetně zastřešení.

Definice

Obydlím se rozumí:

- a. nemovitá věc, jejíž součástí je alespoň jeden byt, která byla postižena povodní,
- b. stavba pro individuální rekreaci (chaty a chalupy), která byla postižena povodní, pokud v ní měla osoba klienta místo trvalého pobytu,
- c. rozestavěné obydlí, kterým je rozestavěná stavba pro bydlení, která byla postižena povodní.

Pokud jsou součástí škody další prostory, škody na pozemku nebo vybavení, které není součástí budovy pro bydlení nebo prostory podnikatelské činnosti klienta/spoluvlastníků nemovitosti, jsou tyto škody nezpůsobilými náklady a nesmí být zahrnuty do odhadu škod.

To platí také pro byty v jiných než bytových nebo rodinných domech, u kterých se odhad škody vztahuje pouze k obytnému prostoru.

Náležitosti odborného odhadu škod:

- a. identifikace nemovitosti
- b. objednatel posudku
- c. zpracovatel posudku
- d. datum a místo vyhodnocení posudku
- e. úkol

(uved'te: Odborný odhad škod způsobených povodní ve dnech 13. 9. 2024 – 18. 9. 2024)

Minimální rozsah posudku / Doporučená struktura:

- 1. Výčet použitých podkladů** (např. fotodokumentace poškozeného obydlí, projektová dokumentace, místní šetření, demoliční výměr)
- 2. Informace z katastru nemovitostí:**
 - a. Vlastník
 - b. Nemovitost

Upozornění

Pro stanovení rozsahu škod je nutné zohlednit zastavěnou plochu (popř. obestavěný prostor) stavebního objektu zapsanou v katastru nemovitostí.

V případě rodinných domů je nutné zohlednit Vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. V případě, kdy je v katastru nemovitostí zapsáno u rodinného domu více bytů (jednotek), je nutné pro účely programu Živel 3 stanovit typ stavby bytový dům / jiná stavba.

3. Způsob stanovení ceny za MJ (předpisy a metodiky použité pro ocenění):

- a. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění,
- b. vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- c. metodický pokyn pro zpracování Dokladu o odhadu nákladů na náhradu škod na obydlí pro výzvu Živel 3 – SFPI,
- d. jiné.

4. Stav obydlí po poškození způsobeném povodní ve dnech 13. 9. 2024 – 18. 9. 2024:²

Stanovení rozsahu poškození nemovitosti je provedeno na základě prohlídky dané nemovitosti a/nebo na základě informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti (viz výčet použitých podkladů). Na základě těchto informací je stanoven rozsah poškození a stanoveny celkové způsobilé náklady projektu, a to v souladu s kap. 2.5 Příručky pro žadatele.

5. Výpočet objemového ukazatele rozsahu škod/obestavěného prostoru pro stanovení nákladů na náhradu škod na obydlí:

V případě rodinného domu, bytového domu a chaty pro individuální rekreaci je škoda stanovena na základě výpočtu obestavěného prostoru (dle jednotlivých podlaží, viz Tabulka č. 1) a následného výpočtu rozsahu škod na obydlí (viz Tabulka č. 2), stanovené podílem jednotlivých konstrukcí a procenta reálného poškození dané konstrukce. Zpracovatel uvádí vlastní údaje, součet sloupce výchozího podílu konstrukce viz. Tabulka 2 musí být při použití vzorového výpočtu roven 1. Uvedené příklady jsou pouze vzorové, výpočet je vždy nutné uvést podle skutečné stavby a poškození.

nebo

zastavěná plocha stavby určené k bydlení v m² x skutečná výška zaplavení v m

V případě bytové jednotky zpracovatel použije výpočet:

Podlahová plocha bytové jednotky v m² x skutečná výška zaplavení v m, případně podlahová plocha bytové jednotky v m² x konstrukční výška x procento poškození dle skutečného stavu.

² Podporu je možné poskytnout na škody na obydlí vzniklé v přímém důsledku extrémních srážek na území České republiky vymezené ČHMÚ. Postižené území bylo vymezeno ČHMÚ, dokument je dostupný [zde](#).

6. Výpočet nákladů na náhradu škod na obydlí:

Stanovení rozsahu škod na původním poničeném obydlí zpracovatelem.

V případě, že klient nenaplní znaky podniku:

Odborný odhad škod, ve kterém bude jasně stanoven **objemový ukazatel rozsahu škod v m³ na obydlí** (viz bod 5). Na základě m³ bude v žádosti o podporu v Klientském portálu SFPI automaticky vypočtena škoda přepočtem dle ceny za účelově měrné jednotky dle Příručky pro žadatele, kap. 2.5 Způsobilé výdaje:

Ceny za účelově měrné jednotky¹

Domy bytové	9 075 Kč/m ³
Domy rodinné jednobytové	8 665 Kč/m ³
Domy rodinné dvou až tří bytové	8 750 Kč/m ³
Chaty pro individuální rekreaci	7 815 Kč/m ³
Demolice budov	609 Kč/m ³

V případě, že klient naplní znaky podniku:

Odborný odhad **s vyčíslením škod v Kč na základě výpočtu objemového ukazatele rozsahu škod na obydlí** (viz bod 5) a ceny/nákladů na obnovu obydlí stanovené zpracovatelem. Příklad výpočtu viz. Tabulka č. 2.

7. Závěr

V případě, že klient nenaplní znaky podniku:

Objemový ukazatel rozsahu škod v m³ obydlí poškozeného povodní.

V případě, že klient naplní znaky podniku:

Vyčíslení škody na obydlí v Kč, na základě objemového ukazatele rozsahu škod a ceny/nákladů na obnovu obydlí.

Příklad výpočtu obestavěného prostoru:

4.1 Výpočet obestavěného prostoru

I.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	10,00	11,30	2,25	113,00	254,25
Odečet	1,30	1,45	2,25	-1,89	-4,24
Celkem 1.PP				111,12	250,01

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	10,00	11,30	3,84	113,00	433,92
Odečet	1,30	1,45	3,84	-1,89	-7,24
Celkem 1.N				111,12	426,68

Rekapitulace	ZP	OP
	m	m ³
1. podzemní podlaží	111,12	250,01
1. nadzemní podlaží	111,12	426,68
Celkem	222,23	676,69

Tabulka 1

Rádek odečet je použitý např. u nepravidelného tvaru budovy, v případě zohlednění skutečných rozměrů budovy je nerelevantní,

Příklad výpočtu objemového ukazatele rozsahu škod / nákladů škod na obydlí (jedná se o vzorový příklad):

Vysvětlení použitých pojmů v Tabulce 2:

Cena za MJ na obnovu obydlí:

Cena za MJ na obnovu obydlí je stanovena zpracovatelem dle použitého předpisu/metodiky.

V případě, že je posudek vyhotoven pro klienta, který není podnikem, není cena za MJ v posudku stanovena. V žádosti o podporu je v Klientském portálu SFPI škoda stanovena automaticky přepočtem dle ceny za účelově měrné jednotky dle Příručky pro žadatele, kap. 2.5 Způsobitelné výdaje.

V případě, kdy je použita cena za MJ, která již obsahuje DPH, jedná se o konečnou cenu. V případě, kdy je použita cena za MJ, která neobsahuje DPH, je možné výsledné náklady škod na obydlí navýšit o DPH. Zpracovatel posudku vždy zohlední způsob stanovení ceny za MJ dle dané metodiky či předpisu.

Obestavěný prostor objektu:

Obestavěný prostor objektu je stanoven výpočtem obestavěného prostoru, viz Tabulka 1, či jiným prokazatelným způsobem.

Výchozí podíl konstrukce:

Výchozí podíl konstrukce je stanoven dle konstrukcí konkrétního obydlí dle použitého předpisu/metodiky. Součet jednotlivých konstrukcí musí být roven 1. Jednotlivé řádky je nutné upravit/doplnit dle konkrétního obydlí.

Procento poškození:

Procento poškození odpovídá skutečnému stavu obydlí způsobeném povodní.

Objemový ukazatel rozsahu škod:

Součin obestavěného prostoru objektu a celkového podílu poškozených konstrukcí.

Rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP							
Cena za MJ na obnovu obydlí			ZCU	Kč/m ³			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Výchozí podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento poškození	Podíl poškozené konstrukce
1	Základy	S	0,04300	1,00	0,04300	0	0,00000
2	Zdivo	S	0,24300	1,00	0,24300	20	0,04860
3	Stropy	S	0,09300	1,00	0,09300	20	0,01860
4	Střecha	S	0,04200	1,00	0,04200	10	0,00420
5	Krytina	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	1,00	0,00700	100	0,00700
7	Vnitřní ornítky	S	0,06400	1,00	0,06400	50	0,03200
8	Fasádní omítky	S	0,03300	1,00	0,03300	50	0,01650
9	Vnější obklady	C	0,00400	0,00	0,00000	0	0,00000
10	Vnitřní obklady	S	0,02400	1,00	0,02400	10	0,00240
11	Schody	S	0,03900	1,00	0,03900	0	0,00000
12	Dveře	S	0,03400	1,00	0,03400	20	0,00680
13	Okna	N	0,05300	1,54	0,08162	80	0,06530
14	Podlahy obytných místností	S	0,02300	1,00	0,02300	60	0,01380
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01400	1,00	0,01400	10	0,00140
16	Vytápění	S	0,04200	1,00	0,04200	30	0,01260
17	Elektroinstalace	S	0,04000	1,00	0,04000	5	0,00200
18	Bleskosvod	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
19	Rozvod vody	S	0,02800	1,00	0,02800	0	0,00000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01600	1,00	0,01600	0	0,00000
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	0	0,00000
22	Kanalizace	S	0,02900	1,00	0,02900	0	0,00000
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	0	0,00000
24	Vnitřní vybavení	S	0,05000	1,00	0,05000	0	0,00000
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	5	0,00020
26	Ostatní	S	0,03000	1,00	0,03000	0	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Celkový podíl poškozených konstrukcí				-	0,26640		
Objemový ukazatel rozsahu škod				-	180,27		
Výsledná cena nákladů škod na obydlí				Kč	1 083 588,56		
DPH v zákonné výši				12%	130 030,63		
Výsledná cena nákladů škod na obydlí s DPH				Kč	1 213 619,19		
Stanovená cena na obnovu obydlí s DPH (zaokrouhleno)				Kč	1 213 619,00		

Tabulka 2