

Program Nájemní bydlení

Příručka pro žadatele o podporu

Obsah

1. Úvod	6
2. Základní informace o programu	6
2.1. Komu je program určen	6
2.2. Na co lze podporu použít	7
2.3. Další podmínky programu	8
2.4. Podmínky provozu a nájmu bytů.....	8
2.5. Vyhlášení výzvy.....	10
2.6. Forma podpory	10
2.6.1. Dotace	10
2.6.2. Úvěr	11
2.6.3. Kombinace dotace a úvěru.....	11
2.7. Maximální výše podpory podle zvoleného režimu veřejné podpory.....	12
2.7.1. Investiční podpora na místní infrastrukturu	12
2.7.2. Podpora de minimis.....	13
2.8. Způsobilé náklady	14
3. Administrace žádosti o poskytnutí podpory.....	16
3.1. Žádost o poskytnutí podpory	16
3.2. Výběr zhotovitelů dle zákona o zadávání veřejných zakázek.....	23
3.3. Řízení o poskytnutí podpory	24
3.4. Smlouva o poskytnutí podpory	24
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	25
3.6. Závěrečné vyhodnocení projektu	30
3.7. Kontrola a sankce	30
3.8. Provádění změn a změnové řízení.....	31
4. Poučení.....	34
5. Seznam příloh.....	34

Přehled změn k 28. 4. 2023 (vydání 2.0)	
2.7. Maximální výše podpory podle zvoleného režimu veřejné podpory	Upraven popis – podpora je poskytována v rámci veřejné podpory, konkrétně v režimu de minimis anebo v režimu GBER (investiční podpora na místní infrastrukturu). Režim podpory si zvolí klient. Konkrétní podmínky, které je v rámci vybraného režimu podpory potřeba splnit, jsou uvedeny dále v příručce.
3.2. Řízení o poskytnutí podpory	Upraven postup administrace (posouzení žádostí) – podané žádosti jsou posuzovány průběžně, přičemž jsou posuzovány ty žádosti, které jsou již úplné a bez vad .
Přehled změn k 26. 5. 2023 (vydání 3.0)	
2.4. Podmínky provozu a nájmu bytů	Doplněn odkaz na seznam znalců, kde je možné nalézt znalce pro zpracování posudku o výši obvyklého nájemného podle vyhlášky č. 453/2013 Sb.
2.8. Způsobilé náklady	Upřesněn výpočet způsobilých nákladů v případě, kdy během výstavby vzniknou i nebytové prostory, byty, které nejsou předmětem podpory nebo byty nad 80 m ² . V takovém případě je výše způsobilých nákladů pokrácena podílem podlahové plochy. Výpočet je prováděn automaticky při vyplňování žádosti v Klientském portálu na základě zadaných údajů.
3.1. Žádost o poskytnutí podpory	Upřesnění dokladů, které je nutné předložit, pokud se pozemek nachází v záplavovém území – v takovém případě musí klient doložit souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu, a zároveň doložit, že bude taková stavba pojistitelná proti povodni a záplavě alespoň do výše poskytnuté podpory.
Přehled změn k 20. 6. 2023 (vydání 4.0)	
2.8. Způsobilé náklady	Zpřesněn postup – klient v žádosti vyplňuje způsobilé a nezpůsobilé náklady, přičemž v Klientském portálu zvolí, zda jsou způsobilé náklady určeny rozpočtem nebo podílem podlahové plochy.
3.1. Žádost o poskytnutí podpory	Upraven postup pro dokládání finančních prostředků na dofinancování projektu – v první fázi klient může předložit pouze čestné prohlášení o vlastnictví těchto prostředků, přičemž konkrétní doklad předkládá až po předběžném schválení žádosti (tzn. při dokládání příloh části II.)

Přehled změn k 22. 6. 2023 (vydání 5.0)	
2.6. Forma podpory	Upřesněn výklad ustanovení §5 odst. 2 NV č. 107/2023 Sb. k dostatečnému zajištění úvěru a schopnosti splácet.
Přehled změn k 28. 8. 2023 (vydání 6.0)	
2.2. Na co lze podporu použít 2.8. Způsobilé náklady	Upřesněny podmínky pro poskytnutí podpory v režimu de minimis – podporu lze poskytnutou na již probíhající výstavbu (na rozdíl od podpory v režimu GBER), tato výstavba však nesmí být dokončena před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory.
Přehled změn k 31. 10. 2023 (vydání 7.0)	
3.4. Smlouva o poskytnutí podpory	Upřesněny pokyny pro podpis smlouvy.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upraveny přílohy, které jsou předkládány před prvním čerpáním: • upřesněno dokládání pojištění proti povodni a záplavě, nachází-li se pozemek v záplavovém území • čestná prohlášení klienta přímo součástí formuláře v Klientském portálu, není předkládáno jako samostatná příloha
3.8. Provádění změn a změnové řízení	Uveden konkrétní postup pro provádění možných změn v projektu. Tento postup se liší dle okamžiku, kdy je změnové řízení zahájeno (tzn. před podpisem nebo po podpisu smlouvy).
Přehled změn k 21. 12. 2023 (vydání 8.0)	
2.6.2. Úvěr	Upřesněn postup pro hodnocení bonity klienta.
3.4. Smlouva o poskytnutí podpory	Upřesněn postup pro předkládání povinných podkladů před zahájením čerpání.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesnění dokládání pojištění stavby.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesněn postup pro čerpání podpory a dokládání vyčerpání vlastních povinných prostředků na způsobilé náklady.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesněn postup pro proplácení DPH.
Přehled změn k 24. 1. 2024 (vydání 9.0)	
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesněn postup pro čerpání podpory – způsobilé náklady uvedené na dokladu jsou propláceny v plné výši.
Přehled změn k 19.7. 2024 (vydání 10.0)	
2.4. Podmínky provozu a nájmu bytů	V případě, že je klientem jiná právnická osoba než obec, kraj, dobrovolný svazek obcí nebo

	právnícká osoba, v níž má nadpoloviční majetkovou účast územní samosprávný celek, musí být alespoň 25 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí obec, na jejímž území se nájemní byt nachází. Bylo upřesněno, jak podmínku dodržovat v průběhu doby udržitelnosti.
2.7.2. Podpora de minimis	S účinností od 1. 1. 2024 došlo k navýšení maximální možné podpory v režimu de minimis z 200 000 EUR na 300 000 EUR za tříleté období.
3.4. Smlouva o poskytnutí podpory	Upřesněno, že v případě poskytnutí úvěru jsou společně s návrhem smlouvy zasílány také smluvní dokumenty k zajištění úvěru.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesněny podmínky pro dokládání pojištění stavby.
3.5. Čerpání poskytnuté podpory	Upřesněny podmínky pro kontrolu ze strany Fondu, konkrétně kontroly prostavěnosti proinvestovaných prostředků prostřednictvím technického dozoru investora (TDI).
3.6 Závěrečné vyhodnocení projektu	Upřesněn postup pro předkládání závěrečného vyhodnocení projektu (vč. předkládaných příloh).
Přehled změn k 12. 2. 2025 (vydání 11.0)	
3.6 Závěrečné vyhodnocení projektu	Upřesněno, že v rámci závěrečného vyhodnocení projektu, je vyplňován přehled o čerpání peněžních prostředků na projekt, a ke každému uvedenému nákladu je dokládán konkrétní účetní doklad.
Přehled změn k 19.5. 2025 (vydání 11.1)	
2.4 Podmínky provozu a nájmu bytů	Upřesnění u podmínky výběru nájemníků – u podmínky, že fyzická osoba, se kterou má být uzavřena nájemní smlouva, nesmí vlastnit nemovitost určenou k bydlení, byl doplněn dovětek, že fyzická osoba nesmí vlastnit nemovitost určenou k bydlení, kterou může využít k zajištění vlastní bytové potřeby. Zároveň byl doplněn příklad.

1. Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o podporu na financování výstavby nájemního bydlení (dále jen „Příručka“) slouží jako manuál pro klienty. V dokumentu je uveden souhrn pravidel programu a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je program určen, k čemu je možné podporu využít, jak o ni požádat, náležitosti žádosti a jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání. V Příručce naleznete také vysvětlení charakteru veřejné podpory, výpočet výše podpory a další informace včetně definic pojmů.

Pravidla uvedená v tomto dokumentu mohou být v průběhu trvání programu aktualizována. Aktuální verze pravidel bude vždy dostupná [na webových stránkách Státního fondu podpory investic](#) (dále jen „Fond“). Veškeré podrobné podmínky programu vycházejí z nařízení vlády č. 107/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NV“).

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

2. Základní informace o programu

Program Nájemní bydlení je program spravovaný Fondem. NV upravuje podmínky použití finančních prostředků Fondu formou dotace, úvěru nebo kombinací dotace a úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nájemního bydlení.

Účelem programu je podpořit zvýšení kapacit nájemního bydlení v České republice, a tím přispět k řešení současné krize v oblasti bydlení.

2.1. Komu je program určen

Klientem může být **právnícká osoba**, která má své sídlo na území:

1. některého z členských států EU,
2. státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
3. Švýcarské konfederace.

Podporu lze poskytnout pouze pokud klient:

- ✓ **je výlučným vlastníkem pozemku**, na kterém bude provedena výstavba, **nebo má právo stavby** po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu následujících 20 let,
- ✓ **je výlučným vlastníkem stavby**, ve které budou pořízeny nájemní byty, **nebo má právo stavby** po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu následujících 20 let,
- ✓ má zajištěny peněžní prostředky na **dofinancování výstavby**,
- ✓ **nemá** ke dni podání Žádosti o poskytnutí podpory **evidován nedoplatek** s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky (u orgánů Finanční správy a Celní správy České republiky, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, u státního fondu a u orgánu územního samosprávného celku),
- ✓ **není v úpadku nebo v likvidaci** a v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku,

- ✓ není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory **podnikem v obtížích** podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹,
- ✓ **není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce,**
- ✓ **není** ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory **podnikem, na který byl** v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise **vystaven inkasní příkaz**²,
- ✓ **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.

2.2. Na co lze podporu použít

Podporu lze použít na **výstavbu**, kterou vznikne **nájemní byt** nebo **bytový dům**.

Výstavbou se přitom dle § 2 NV rozumí:

1. **novostavba** nájemního bytu v bytovém domě,
2. **stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení**, kterou vznikne nájemní byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě,
3. **nástavba nebo přístavba**, kterou vznikne nájemní byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům,
4. **stavební úprava rodinného domu, který je nezpůsobilý k bydlení**, pokud vznikne bytový dům s byty způsobilými k bydlení,
5. **stavební úprava bytového domu s byty**, které nejsou způsobilé k bydlení, pokud vznikne bytový dům s byty způsobilými k bydlení,
6. **stavební úprava bytu, který je nezpůsobilý k bydlení**, pokud vznikne byt způsobilý k bydlení.

Podporu lze tedy využít na vznik nových bytů či na rekonstrukci bytů, které nejsou způsobilé k bydlení. Naopak podporu nelze získat na rekonstrukci bytů, které jsou způsobilé k bydlení.

DŮLEŽITÉ

Pokud je podpora poskytována v režimu GBER (viz kapitola 2.7.1.), musí být dodržen motivační účinek podpory (tzn. že poskytnutím podpory dojde k intervenci, ke které by bez podpory nedošlo). To znamená, že je možné žádat podporu pouze na projekt, jehož výstavba zatím nezapočala (za zahájení prací se nepovažují nákup pozemků a přípravné práce, jako je získání povolení a zpracování studií proveditelnosti.).

Pokud je podpora poskytována v režimu de minimis (viz kapitola 2.7.2.), je možné poskytnout podporu na již probíhající výstavbu. Výstavba však nesmí být ukončena před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory.

¹ Čl. 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, v platném znění.

² Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

Bytový dům – dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek.

Podlahová plocha – součet podlahových ploch všech místností bytu (tzn. bez příslušenství bytu jako jsou např. uzamykatelné komory a sklepy, a zároveň bez dalších společných prostor jako jsou např. balkony, terasy a lodžie).

2.3. Další podmínky programu

Podporu lze poskytnout pouze za podmínky, že:

- ✓ **na pozemku a stavbě nevázne věcné břemeno**, které by bránilo řádnému užívání nájemních bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu, nebo zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý na výstavbu těchto bytů,
- ✓ pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena stavba s nájemními byty, **není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni** a vodoprávní úřad pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
- ✓ výstavba je povolena podle **stavebního zákona**,
- ✓ podlahová plocha nájemního bytu **nepřekročí 120 m²**, přičemž **podporu lze poskytnout** pouze do výše nákladů **na výstavbu 80 m² podlahové plochy nájemního bytu**.

2.4. Podmínky provozu a nájmu bytů

Doba udržitelnosti je stanovena **na dobu minimálně 20 let od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu**. V případě poskytnutí úvěru je doba udržitelnosti **po dobu splácení úvěru (tzn. 20-30 let)**. Po tuto dobu se klient zavazuje dodržovat následující podmínky:

- ✓ **nájemní byt bude sloužit nájemnímu bydlení**,
- ✓ **vlastnické právo** k nájemnímu bytu **nebude** po dobu, po kterou bude nájemní byt sloužit k nájemnímu bydlení (tzn. minimálně po dobu 20 let následujících od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu), **převедeno na jinou osobu** a nájemní byt **nebude zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby**, s výjimkou zástavního Fondu, nebo pokud k tomu Fond udělil předchozí souhlas,
- ✓ **nájemní byt či bytový dům bude pojištěn** nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení projektu tak, že bude pojištěn po dobu, po kterou má sloužit nájemnímu bydlení, alespoň **proti živelním pohromám (nájemní byt či bytový dům v záplavovém území musí být navíc pojištěn i pro případ povodně a záplavy)** – pojištění musí být sjednáno v takové výši, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory, s vinkulací pojistného plnění ve prospěch Fondu do výše poskytnutého úvěru.

Podmínky nájmu:

- ✓ **kritéria pro výběr nájemníků** klient zveřejní dálkovým přístupem minimálně 30 dní před záměrem uzavřít nájemní smlouvu, přičemž se musí jednat o otevřené, transparentní a nediskriminační podmínky,
- ✓ **nájemné** bude sjednáno **ve výši obvyklého nájemného v daném místě** (v případě poskytnutí podpory v režimu de minimis, bude nájemné **nejvýše** ve výši obvyklého nájemného v daném místě – režimům podpory se věnuje dále kapitola 2.7.), klient toto dokládá prostřednictvím znaleckého posudku o výši obvyklého nájemného v daném místě, který přikládá jako přílohu k Žádosti o poskytnutí podpory,
- ✓ **nájemní smlouva** bude uzavřena **alespoň na dobu 1 roku**, v případě následného prodloužení nájemní smlouvy (či uzavření nové smlouvy) s totožným nájemcem, musí být nájemní smlouva sjednána **alespoň na 2 roky** (může být tedy sjednána i na delší období, tzn. i na dobu neurčitou),

Definice

Obvyklé nájemné v daném místě – konkrétní postup pro zjišťování obvyklého nájemného je stanoven vyhláškou č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě se pro konkrétní byt a pro účely tohoto nařízení použije jako způsob zjištění **pořízení posudku znalce** (seznam znalců je k dispozici [zde](#), jedná se primárně o znalce z oboru ekonomika).

Uzavřít nájemní smlouvu je možné pouze s fyzickou osobou, která ke dni počátku nájmu:

- ✓ **nevlastní nemovitost** určenou k bydlení, kterou může využít k zajištění vlastní bytové potřeby,
- ✓ **není členem bytového družstva** s právem nájmu družstevního bytu, které může využít k zajištění vlastní bytové potřeby.

Tyto podmínky musí splnit i další členové domácnosti v tomto nájemním bytě.

Příklad

Fyzická osoba nemůže využít nemovitost k zajištění vlastní bytové potřeby např. ve chvíli, kdy v nemovitosti bydlí rodiče a v katastru nemovitostí je zapsáno věčné břemeno doživotního užívání ve prospěch rodičů. V takovém případě je prokazatelné, že fyzická osoba (potencionální nájemník) nemůže nemovitost využít k zajištění bytové potřeby i přes to, že nemovitost vlastní.

DŮLEŽITÉ

V případě, že je klientem jiná právnická osoba než obec, kraj, dobrovolný svazek obcí nebo právnická osoba, v níž má nadpoloviční majetkovou účast územní samosprávný celek, musí být alespoň **25 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí obec, na jejímž území se nájemní byt nachází.**

V případě, kdy obec neurčí nájemce nebo neposkytne klientovi při obsazování nájemního bytu v přiměřené lhůtě součinnost, tak aby mohl být nájemní byt obsazen bez prodlení, určí nájemce

klient sám. Za přiměřenou lhůtu, do kdy se může obec vyjádřit, se považuje lhůta minimálně 30 dní před záměrem obsadit byty.

Při spolupráci s obcí si klient může předem stanovit, které byty budou po celou dobu udržitelnosti nabízeny k obsazování nájemníky určené obcí. V případě, že dojde k uvolnění některého z těchto předem určených bytů, klient vždy znovu osloví danou obec, kdy obci nechá přiměřenou dobu na vyjádření se (za přiměřenou dobu se považuje lhůta 30 dní před záměrem obsadit byty novými nájemníky). Pokud obec neurčí nájemce, nebo neposkytne klientovi při obsazování nájemního bytu v přiměřené lhůtě součinnost, tak aby mohl být nájemní byt obsazen bez prodlení, určí nájemce klient sám. Při opětovném obsazování bytu novým nájemníkem postupuje klient obdobně (tzn. osloví obec, pokud obec neurčí nájemce nebo neposkytne v přiměřené lhůtě součinnost, obsadí byt sám). Při následných kontrolách je klient povinen doložit, že při uvolnění předem určených bytů obec vždy prokazatelně požádal o stanovení nájemníků do bytů.

V případě, kdy při prvním obsazování bytů obec neurčila žádné nájemce a klient určil nájemce sám, měl by klient při uvolnění některého z předem určených bytů obec znovu oslovit.

Pokud obec byty obsadí nájemníky, je povinna při výběru akceptovat kritéria, která klient povinně zveřejnil dálkovým přístupem.

Při následných kontrolách je klient povinen doložit, že obec prokazatelně požádal o stanovení nájemníků do bytů.

2.5. Vyhlášení výzvy

Žádosti do programu budou přijímány v rámci vyhlášené výzvy k podání Žádosti o poskytnutí podpory. Fond uveřejní výzvu na internetových stránkách: <https://sfpi.cz/najemni-bydleni/>.

V rámci vyhlášené výzvy bude rozdělena alokace pro územní samosprávné celky a pro jiné právnické osoby. Konkrétní podmínky a výše alokace je stanovena ve [výzvě](#).

Výzva má průběžný charakter bez předem stanoveného data ukončení. O ukončení výzvy bude Fond informovat 30 dní před jejím ukončením.

2.6. Forma podpory

Podpora v rámci tohoto programu je poskytnuta formou:

1. dotace,
2. úvěru,
3. kombinace dotace a úvěru.

2.6.1. Dotace

Dotace může být poskytnuta až do výše **25 % celkových způsobilých nákladů**.

Nejvýše však **31 mil. Kč na projekt**. Další projekt od stejného klienta může být schválen pouze za předpokladu, že se nenachází ve stejném katastrálním území, na kterém je v rámci této výzvy již jeden projekt schválen. Kromě toho se maximální výše podpory odvíjí také od zvoleného režimu podpory (tzn. zda si klient vybere režim de minimis anebo režim GBER (investiční podpora na místní infrastrukturu), viz dále v kapitole 2.7.).

2.6.2. Úvěr

Úvěr může být poskytnut až do výše **90 % celkových způsobilých nákladů**.

Nejvýše však **111,6 mil. Kč** na projekt. Další projekt od stejného klienta může být schválen pouze za předpokladu, že se nenachází ve stejném katastrálním území, na kterém je v rámci této výzvy již jeden projekt schválen. Kromě toho se maximální výše podpory odvíjí také od zvoleného režimu podpory (tzn. zda si klient vybere režim de minimis anebo režim GBER (investiční podpora na místní infrastrukturu), viz dále v kapitole 2.7.).

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

Maximální doba splácení úvěru je 30 let.

Úroková sazba:

V případě poskytnutí úvěru se stanovuje úroková sazba, která je:

- ✓ ve výši základní sazby EU pro ČR platné ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory a příslušné rizikové přírážky určené podle aktuální úvěruschopnosti klienta a podle zajištění úvěru,
- ✓ snížené až o 3 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně – nejvyšší možná úroková sazba je tak ve výši 3 % ročně,
- ✓ fixní po celou dobu splácení úvěru.

Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

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

Zajištění úvěru

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

Navržené zajišťovací nástroje odpovídají vyhodnocení úvěrových rizik, bonitě klienta, výši a délce splatnosti úvěru. Posouzení klienta probíhá před podpisem Smlouvy o poskytnutí úvěru.

Bonita klienta je posuzována prostřednictvím iRatingu. V případě, kdy je na základě ratingu klient posouzen jako vysoce rizikový (tzn. ratingový stupeň C), je klient dále blíže posuzován na základě ekonomických údajů. V takovém případě si může Fond od klienta vyžádat dodatečné informace o vlastnické struktuře klienta a údaje o hospodářském výkonu klienta.

2.6.3. Kombinace dotace a úvěru

Celková podpora při kombinaci dotace a úvěru může být poskytnuta až do výše **90 % celkových způsobilých nákladů**.

Výši dotace a úvěru lze libovolně kombinovat, platí ovšem, že maximální výše dotace je opět do výše 25 % celkových způsobilých nákladů (tzn. že pokud bude klient požadovat maximální

možnou výši dotace 25 %, může žádat maximálně o úvěr ve výši 65 % celkových způsobilých nákladů).

Nejvýše však **dotace ve výši 31 mil. Kč** a **úvěr ve výši 80,6 mil. Kč** na projekt. Další projekt od stejného klienta může být schválen pouze za předpokladu, že se nenachází ve stejném katastrálním území, na kterém je v rámci této výzvy již jeden projekt schválen. Kromě toho se maximální výše podpory odvíjí také od zvoleného režimu podpory (tzn. zda si klient vybere režim de minimis anebo režim GBER (investiční podpora na místní infrastrukturu), viz dále v kapitole 2.7.).

2.7. Maximální výše podpory podle zvoleného režimu veřejné podpory

Podpora je poskytována v rámci veřejné podpory. Konkrétně lze podporu poskytnout ve dvou variantách režimu podpory:

1. v režimu investiční podpory na místní infrastrukturu – viz podkapitola 2.7.1.,
2. jako podporu malého rozsahu (de minimis) – viz podkapitola 2.7.2.

Klient si může při vyplňování žádosti vybrat, jakou formu zvolí, a to v závislosti na výši předpokládaných nákladů projektu, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle registru de minimis.

2.7.1. Investiční podpora na místní infrastrukturu

Právní předpis

Podpora dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem.

Investiční podpora na místní infrastrukturu je součástí Obecného nařízení o blokových výjimkách (dále jen angl. „GBER“). U této podpory se za dodržení určitých podmínek předpokládá jejich slučitelnost s vnitřním trhem EU a lze je poskytnout bez nutnosti detailního přezkumu ze strany Evropské komise.

Hlavním principem pravidel GBER je limitace výše podpory konkrétního podporovaného projektu či činnosti. Maximální výše podpory je dána rozdílem mezi rozsahem způsobilých investičních nákladů a předpokládaným či skutečně dosaženým provozním ziskem z investice (v tomto případě pronájmu nájemních bytů).

„Výše podpory nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice. Od způsobilých nákladů se odečte provozní zisk, a to buď ex-ante na základě odůvodněných předpokladů nebo uplatněním mechanismu zpětného vymáhání podpor.“

$\text{Maximální výše podpory} = \text{celkové způsobilé náklady} - \text{dosažený provozní zisk}$
--

Výpočet maximální výše podpory ex-ante

Klient společně s Žádostí o poskytnutí podpory předkládá model kalkulace maximální výše podpory. Model kalkulace je k dispozici [zde](#), klient ho vyplňuje podle pokynů, které jsou uvedeny na prvním listu modelu.

Do modelu jsou vyplňovány předpokládané náklady spojené s výstavbou a především s následným provozem (např. náklady na správu bytového domu, na následnou údržbu,

pojištění apod.). Kromě nákladů jsou do modelu zahrnuty i provozní výnosy, v tomto případě se jedná především o výnosy získané z pronájmu bytů. Veškeré provozní náklady a výnosy jsou do modelu zadávány ve stálých cenách, jelikož následně dochází k automatickému diskontování zadaných hodnot podle zvolené délky udržitelnosti, po kterou bude klient dodržovat podmínky programu (tzn. 20-30 let).

Stejný model klient předkládá ještě před prvním uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory (tzn. že ho předkládá v rámci příloh II. části, viz dále). V předloženém modelu jsou aktualizovány původní údaje, a to na základě vybraného zhotovitele, který bude výstavbu nájemních bytů realizovat. Zároveň v případě poskytnutí úvěru je do modelu doplněna také riziková přírážka, kterou stanovuje Fond na základě předložených podkladů k vyhodnocení úvěruschopnosti (rizikovitosti) klienta.

V obou případech probíhá ze strany Fondu kontrola předloženého modelu. Jedná se zejména o kontrolu toho, zda jsou předložené provozní náklady a výnosy přiměřené. V případě potřeby může být klient vyzván k odůvodnění výše daných nákladů, případně k úpravě modelu. Přiměřenost je kontrolována na základě zpracované odborné analýzy, konkrétní pokyny jsou opět uvedeny v samotném modelu.

Výpočet maximální možné výše podpory tak probíhá pouze předem (před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory), následný přepočet po vyplacení podpory již neprobíhá.

Definice základních pojmů pro režim GBER

Způsobilými náklady „jsou náklady na investice do hmotného a nehmotného majetku.“

Provozním ziskem „se rozumí kladný rozdíl mezi diskontovanými výnosy a diskontovanými provozními náklady za příslušnou dobu životnosti investice. K provozním nákladům patří např. osobní náklady, náklady na materiál, služby, komunikaci, energii, údržbu, nájemné a správní náklady, avšak pro účely tohoto nařízení (Nařízení Komise (EU) č. 651/2014) k nim nejsou zahrnovány odpisy a finanční náklady, pokud na ně byla poskytnuta investiční podpora.“

Hrubý grantový ekvivalent podpory představuje součet diskontovaných rozdílů mezi úrokem, který by úvěrováný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory, zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku, a úrokem, který mu je skutečně účtován (jedná se o vyjádření míry veřejné podpory v případě poskytnutí úvěru).

2.7.2. Podpora de minimis

Právní předpis

Podpora dle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 13. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.

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

Fond provede kontrolu čerpání podpory de minimis v registru de minimis po podání žádosti, druhá kontrola proběhne před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory.

Celkový součet podpor de minimis poskytnutých jednomu příjemci, **nesmí v žádném tříletém účetní období přesáhnout 300 000 EUR**. Pro přepočítání se použije měnový kurz Evropské centrální banky platný k datu účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory.

V případě poskytnutí úvěru se výše veřejné podpory stanoví jako hrubý grantový ekvivalent, tedy jako rozdíl mezi úrokem, který by úvěrovaný zaplatil v případě úrokové sazby rovné základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro ČR ke dni uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory, zvýšený o příslušnou rizikovou přírážku, a úrokem, který mu je skutečně účtován.

Maximální výši podpory lze spočítat prostřednictvím zjednodušeného modelu kalkulace maximální výše podpory. Model kalkulace je k dispozici [zde](#), klient ho vyplňuje podle pokynů, které jsou uvedeny na prvním listu modelu. Model je pouze orientační pro účely klienta, není nutné ho tedy oficiálně předkládat.

2.8. Způsobilé náklady

Za způsobilé náklady, na které lze čerpat podporu, lze považovat náklady vynaložené na výstavbu nájemního bytu nebo bytového domu včetně příslušenství, bez kterého nelze nájemní byt či bytový dům užívat (tzn. včetně příslušenství bytu a společných prostor). Způsobilé jsou i náklady na demolici, pokud je demolice nezbytná pro výstavbu.

Podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů na výstavbu 80 m² podlahové plochy nájemního bytu (podlahová plocha žádného z nájemních bytů nepřekročí 120 m², podpora je však poskytována pouze do výše nákladů na výstavbu 80 m² podlahové plochy nájemního bytu). Jedná se přitom o podlahovou plochu všech místností bytu, přičemž do této podlahové plochy není započítáváno příslušenství bytu (tzn. uzamykatelné komory, sklepy užívané společně s bytem apod.), a ani další společné prostory jako jsou např. balkony, terasy a lodžie.

V případě, kdy vzniknou i další nebytové prostory (např. komerční prostory) nebo byty, které mají více než 80 m², případně nebyly postaveny z poskytnuté podpory podle tohoto programu, budou způsobilé náklady určeny poměrnou částí podlahových ploch nájemních bytů (vč. příslušenství) vystavěných s podporou z tohoto programu k celkové podlahové ploše domu včetně nebytových prostor a ostatních bytů nepodpořených z tohoto programu (vč. příslušenství).

Při vyplňování žádosti klient může zvolit, zda způsobilé náklady určí:

- **podle rozpočtu** – v takovém případě je nutné mít v předloženém rozpočtu oddělené náklady na výstavbu bytů vč. příslušenství a případně nebytových prostor a bytů, které nejsou předmětem podpory dle tohoto programu,
- **podílem podlahové plochy** – v takovém případě je výpočet prováděn automaticky na základě zadaných údajů v Klientském portálu (maximální výše podpory je pokrácena podílem podlahové plochy).

Definice

Podíl podlahové plochy – prostor užívaný výhradně nájemníky bytů. Pokud tedy budou předmětem podpory pouze byty do 80 m², bude podíl podlahové plochy 100 %. V případě, kdy by se kromě bytů nacházely v bytovém domě i jiné prostory (např. komerční prostory), byty nad 80 m², případně byty, které nejsou předmětem podpory podle tohoto programu, je podíl podlahové plochy určen poměrově (výpočet je prováděn automaticky v Klientském portálu).

DŮLEŽITÉ

V případě, že je podpora poskytována v režimu GBER (investiční podpora na místní infrastrukturu) musí způsobilé náklady vzniknout až po podání Žádosti o poskytnutí podpory, a to z důvodu motivačního účinku podpory, tzn. že pro poskytnutou podporu platí, že musí vést k intervenci, ke které by bez podpory nedošlo. Proto je možné podat žádost pouze na projekt, jehož výstavba zatím nezapočala (za zahájení prací se nepovažují nákup pozemků a přípravné práce, jako je získání povolení a zpracování studií proveditelnosti).

Pokud je podpora poskytována v režimu de minimis (viz kapitola 2.7.2.), je možné poskytnout podporu na již probíhající výstavbu. Výstavba však nesmí být ukončena před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory.

Příklady způsobilých nákladů:

Způsobilými náklady **jsou** zejména náklady na:

- zařízení staveniště,
- pozemní úpravy a stavební práce (související s výstavbou budovy, nikoliv s okolím budovy),
- demoliční práce včetně uložení na skládce,
- stavební a technický dozor,
- revize a zkoušky,
- základní vybavení (WC, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska),
- DPH s výjimkou části DPH, u níž klientovi jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty. Konkrétní podmínky pro proplácení DPH jsou uvedeny v kapitole 3.4.

Příklady nezpůsobilých nákladů:

Způsobilými náklady **nejsou** zejména náklady na:

- zpracování posudků a odhadů,
- zpracování projektové dokumentace,
- vypracování Žádosti o poskytnutí podpory,
- pořízení volně stojícího nábytku a vybavení (sedačky, stoly, postele, skříně, apod.),
- komerční prostory a jiné prostory, které nesouvisí s nájemním bydlením,
- úpravu okolí,
- DPH v případě, že je klient plátcem DPH a uplatňuje v rámci podpořeného projektu odpočet daně. Konkrétní podmínky pro proplácení DPH jsou uvedeny v kapitole 3.4.

3. Administrace žádosti o poskytnutí podpory

3.1. 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 dostupná k vyplnění od data **15. 5. 2023** na stránce <https://portal.sfpi.cz/>.

Povinné náležitosti Žádosti o poskytnutí podpory:

Formulář v elektronické podobě, který klient vyplňuje v Klientském portálu, obsahuje všechny povinné náležitosti, které musí klient vyplnit. K Žádosti o poskytnutí podpory nahrává klient i všechny povinné přílohy. Tyto přílohy jsou rovněž nahrávány prostřednictvím Klientského portálu, **a to elektronicky v prosté kopii.**

Dokládání příloh žádosti je rozděleno do dvou částí (část I. a část II.) z důvodu zjednodušení celého procesu. První část příloh dokládá klient ihned při podání Žádosti o poskytnutí podpory, druhou část příloh dokládá klient až na výzvu Fondu, a to následně po prvotním posouzení žádosti, kdy Fond vyzve ty klienty, u kterých žádost úspěšně prošla tímto posouzením.

V případě, že klient žádá o kombinaci dotace a úvěru, podává jednu žádost. Doklady, které jsou shodné pro dotaci i úvěr, předkládá klient pouze jednou.

Přílohy k žádosti (část I.):

Přílohy žádosti nahrává klient při vyplňování Žádosti o poskytnutí podpory v Klientském portálu:

Číslo	Název přílohy	Bližší specifikace dokladu
1.	<u>V případě, že je předmětem podpory stavební úprava bytu, rodinného nebo bytového domu, které jsou nezpůsobilé k bydlení:</u> Znalecký posudek prokazující nezpůsobilost bytu, rodinného nebo bytů v bytovém domě k bydlení	Posudek zpracovaný znalcem v oboru stavebnictví s náležitostmi dle zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb. Posudek nesmí být ke dni podání žádosti starší než 1 rok.
2.	Čestné prohlášení klienta, že na stejné způsobilé náklady nečerpal ani nečerpá jinou podporu z veřejných zdrojů	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>

3.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, která zároveň nemá povinnost zapisovat skutečné majitele do evidence skutečných majitelů³:</u> Čestné prohlášení klienta, obsahující informace o skutečném majiteli	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>
4.	Čestné prohlášení klienta, že není osobou proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>
5.	Potvrzení o neexistenci splatného nedoplatku, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky podle § 5 odst. 1 písm. a) NV	Potvrzení orgánu Finanční správy České republiky, Celní správy České republiky a České správy sociálního zabezpečení, nesmí být ke dni předložení starší než 30 dní.
6.	Čestné prohlášení klienta, že nemá ke dni podání žádosti evidován nedoplatek, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky u orgánu Finanční a Celní správy ČR, na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, sociální zabezpečení a na státní politiku zaměstnanosti, u státního fondu a u orgánu územního samosprávného celku	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>
7.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> Výpis z Rejstříku trestů právnických osob prokazující splnění podmínky podle § 5 odst. 1 písm. f) NV	To znamená, že klient 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

³ Informace o tom, kdo má povinnost zapisovat skutečné majitele do evidence skutečných majitelů jsou uvedeny v zákoně č. 37/2021 Sb. (Zákon o evidenci skutečných majitelů)

		nebo pro trestný čin nepřímého úplatkářství, pokud se na něj nehledí jako by nebyl odsouzen.
8.	<u>Nachází-li se pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena stavba v záplavovém území:</u> Souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu a doložení pojistitelnosti stavby <u>Nenachází-li se pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena stavba v záplavovém území:</u> Čestné prohlášení klienta, že se pozemek nenachází v záplavovém území	<u>Nachází-li se pozemek v záplavovém území:</u> Podle § 6 písm. b) NV. Navíc kromě souhlasného stanoviska vodoprávního úřadu je nutné prokázat, že bude taková stavba pojistitelná proti povodni a záplavě alespoň do výše poskytnuté podpory, přičemž nestačí pouze potvrzení e-mailem. <u>Nenachází-li se pozemek v záplavovém území:</u> Čestné prohlášení musí být podepsáno klientem. Vzor čestného prohlášení dostupný zde.
9.	Projektová dokumentace výstavby	Vyžadovaná podle stavebního zákona k vydání stavebního povolení, dokumentace pro stavební povolení/ohlášení stavby (min. ve stupni DSP/DOS), části: • Průvodní zpráva • Souhrnná technická zpráva • Situační výkresy • Architektonicko-stavební řešení Doložená v původním formátu pdf, včetně naskenované titulní strany, potvrzená autorizovanou osobou podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. 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.
10.	Rozpočet výstavby	Rozpočet je potřeba předložit ve formátu xls, včetně naskenované první strany rozpočtu (s viditelnou celkovou cenou díla). V rámci rozpočtu je nutné rozlišit způsobilé a nezpůsobilé náklady, a to buďto v samostatném rozpočtu, nebo na zvláštních krycích listech rozpočtu. Způsobilosti nákladů se blíže věnuje kapitola 2.8.
11.	<u>V případě, že je podpora poskytnuta v režimu de minimis:</u> Čestné prohlášení žadatele o podporu malého rozsahu	Čestné prohlášení podepsané klientem. Vzor čestného prohlášení dostupný zde.
12.	<u>V případě, že je podpora poskytnuta v režimu GBER:</u> Doplňný model kalkulace maximální výše podpory	Model kalkulace maximální výše podpory je k dispozici zde. Klient vyplňuje model kalkulace dle pokynů k vyplnění uvedených na prvním listu modelu. Do modelu jsou doplňovány předpokládané náklady na výstavbu a následných provozních nákladů a výnosů.
13.	Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu – <u>v této fázi je dostačující čestné prohlášení</u>	Klient dokládá podepsané čestné prohlášení o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu. V případě, že bude jeho žádost předběžně schválena, dokládá klient v další fázi (přílohy části II.) již konkrétní doklad o vlastnictví těchto prostředků (blíže viz dále přílohy část II. bod 8).
14.	<u>V případě, kdy klient žádá o úvěr, a zároveň je tímto klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> <u>Doklady o ekonomické situaci klienta:</u> • Údaje o úvěrech a ostatních	Doklady slouží ke zjištění úvěruschopnosti (rizikovosti) právnické osoby. Poslední z uvedených dokladů (tabulka s ekonomickými a doplňujícími údaji v elektronické podobě podle typu klienta) je

	závazcích klienta (vč. 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, vč. výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce, vč. zprávy auditora, pokud byly účetní závěrky ověřeny auditorem • Účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisku a ztráty) do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku • Ekonomické a doplňující údaje v elektronické podobě podle typu klienta – soubor s tabulkou/ami k vyplnění, včetně vysvětlivek, k dispozici zde.	předkládána ve formátu xls, přičemž tabulka slouží pro zjištění rizikovosti klienta a následného určení rizikové přírážky, která vstupuje do výpočtu veřejné podpory.
15.	Znalecký posudek o výši obvyklého nájemného v daném místě	Znalecký posudek dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. <u>Pozn.: v případě poskytnutí úvěru klient v další části (přílohy části II.) za účelem zajištění úvěru předkládá znalecký posudek o ceně obvyklé budoucího stavu. Tento posudek je možné předložit již v tomto kroku s tím, že v tomto posudku může být stanovena i výše obvyklého nájemného v daném místě. Důvodem je usnadnění administrace podpory, kdy klient může předložit jeden posudek, součástí kterého bude stanovení výše obvyklého nájemného, a zároveň stanovení obvyklé ceny bytu/bytového domu.</u>

Fond je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti a pro posouzení schopnosti klienta splácet úvěr.

Přílohy (část II.) – dokládá klient až po prvotním vyhodnocení, tedy až na výzvu Fondu

Před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory doloží klient prostřednictvím Klientského portálu další povinné přílohy, a to opět **elektronicky v prosté kopii**:

Číslo	Název přílohy	Bližší specifikace dokladu
1.	Pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, souhlas s provedením ohlášené stavby, nebo prohlášení klienta, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení	
2.	Smlouva o provedení výstavby uzavřená se zhotovitelem stavby	Smlouva včetně všech příloh a položkového rozpočtu, nutno doložit ve formátu pdf a xls.
3.	Podklady k výběru zhotovitele stavby	Dokumentace k zadání veřejné zakázky na výběr zhotovitele dle § 217 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, která 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). Klient, který není zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., vybírá zhotovitele podle postupu uvedeného v následující kapitole 3.2.

		Tento postup musí také doložit příslušnými podklady.
4.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu Fondu:</u> Doklad o vlastnickém právu klienta podle § 5 odst. 1 písm. g) nebo h) NV nebo doklad o právu stavby	<u>Klient předkládá tuto přílohu pouze pokud k tomu bude vyzván Fondem, a to v případě, kdy nelze vlastnictví ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.</u>
5.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu Fondu:</u> Doklad o splnění podmínek podle § 6 písm. a) NV	<u>Klient předkládá tuto přílohu pouze pokud k tomu bude vyzván Fondem, a to v případě, kdy nelze splnění podmínek ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.</u> Jedná se o doklad prokazující, že na pozemku a stavbě nevázne: • věcné břemeno, které by bránilo řádnému užívání nájemních bytů, • exekuce, • zajišťovací převod práva ani zástavní právo (s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Fondu nebo státu, nebo zástavního práva, anebo jiného nástroje, kterým je zajištěno vrácení peněžních prostředků na zajištění úvěru poskytnutého na výstavbu těchto bytů.
6.	<u>V případě, že je podpora poskytnuta v režimu GBER:</u> Aktualizovaný model kalkulace maximální výše podpory	Model kalkulace maximální výše podpory je k dispozici zde. Jedná se o stejný model, který klient předložil při podání Žádosti o poskytnutí podpory. Údaje v modelu jsou aktualizovány na základě vybraného zhotovitele, který bude výstavbu nájemních bytů realizovat, a na základě rizikové přírážky, kterou stanoví Fond.

7.	<u>V případě poskytnutí úvěru, podklady k zajištění úvěru:</u> Znalecký posudek o ceně obvyklé budoucího stavu bytu/bytového domu.	Znalecký posudek (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) nesmí být starší než 1 rok. Odhad ceny obvyklé budoucího stavu.
8.	Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu	<u>V případě, kdy je klientem územní samosprávný celek:</u> Schválený rozpočet obce obsahující položku projektu, případně schválené rozpočtové opatření. <u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba:</u> Doložení vlastních zdrojů klienta (např. výpisem z účtu), resp. jiných zdrojů (např. smlouvy o bankovním úvěru resp. úvěrový příslib), prokazujících schopnost dofinancovat výstavbu nad rámec poskytnuté podpory.

Přílohy před podpisem úvěrové smlouvy v případě ratingu C:

1.	Doklady k posouzení schopnosti splácet	<u>Klient dodává na vyžádání Fondu:</u> Údaje o vlastnické struktuře a údaje o hospodaření společnosti.
----	---	--

Fond je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti a pro posouzení schopnosti klienta splácet úvěr.

3.2. Výběr zhotovitelů dle zákona o zadávání veřejných zakázek

Výběr zhotovitelů a dodavatelů stavebních prací, služeb a dodávek v rámci přípravy a realizace výstavby musí být prováděn v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Klient, který není zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, 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 tři 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.

Fond kontroluje jednotlivé veřejné zakázky v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, a to jak před poskytnutím podpory, tak také

v rámci následné kontroly. V souvislosti s tím si může od klienta vyžádat doplňující informace k zadávacímu řízení.

Fond kontroluje jednotlivé veřejné zakázky a výběr zhotovitele z hlediska jejich věcného, technického a ekonomického souladu s informacemi uvedenými v Žádosti o poskytnutí podpory a stanovenými závaznými ukazateli akce. V případě jednotlivých pochybení mohou být zavedeny korekce výše poskytnuté podpory dle ustanovení uvedených ve Smlouvě o poskytnutí podpory.

3.3. Řízení o poskytnutí podpory

Registrace žádosti a posouzení žádosti:

U řádně podané žádosti provede Fond formální a věcnou kontrolu úplnosti, správnosti všech údajů a dalších náležitostí žádosti. O úspěšném zaregistrování žádosti bude klient vyrozuměn v Klientském portálu.

DŮLEŽITÉ

Vzhledem k průběžné formě výzvy budou podané žádosti uspokojovány v pořadí, v jakém byly podány. V případě, že nebude podaná žádost kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této žádosti. Posuzovány jsou tak žádosti, které jsou již úplné a bez vad.

Vyhodnocení žádosti:

Po posouzení žádostí je klientovi zasláno:

- v případě zamítnutí žádosti Oznámení o zamítnutí žádosti o poskytnutí podpory, v němž bude uveden důvod zamítnutí.
- v případě schválení žádosti Oznámení o předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí podpory, v němž budou uvedeny předběžně schválené parametry podpory a současně v něm bude obsažena výzva k doplnění dalších podkladů (tzn. přílohy část II. – blíže viz kapitola 3.1.).

Na doplnění všech požadovaných dokladů je klientovi poskytnuta lhůta **6 měsíců**. Pokud přílohy části II. nesplňují formální náležitosti, je klient Fondem vyzván k jejich nápravě v přiměřené lhůtě. V případě, že tak klient neučiní, dojde k zamítnutí žádosti.

3.4. Smlouva o poskytnutí podpory

Fond zpřístupní v Klientském portálu klientovi návrh na uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory, jsou-li splněny podmínky pro její poskytnutí a zbývají-li Fondu peněžní prostředky na její poskytnutí, a to po dodání všech povinných příloh a konečném posouzení žádosti.

V případě poskytnutí úvěru je klientovi současně zaslán také návrh smluvních dokumentů pro zajištění úvěru (návrh zástavní smlouvy, a v případě zajištění blankosměnkou také návrh směnečného vyplňovacího prohlášení).

Navíc 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) a dle ust. § 23 zákona č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení),

ve znění pozdějších předpisů (tzn. doložka, ve které bude uvedeno, že o uzavření této smlouvy rozhodla Rada /Zastupitelstvo včetně čísla a dne vydání tohoto rozhodnutí).

Smluvní dokumenty klient podepisuje elektronicky prostřednictvím kvalifikovaného elektronického podpisu vč. časového razítka (podpis musí být viditelně umístěn), autorizované konverze podepsaných smluvních dokumentů zlistinné do elektronické podoby s ověřovací doložkou o provedení konverze, případně lze podepsat i vlastnoručně s úředně ověřeným podpisem. Výjimkou je směnečné vyplňovací prohlášení a blankosměnka, které jsou podepisovány vlastnoručně. Konkrétní instrukce, jak dokumenty podepsat, klient obdrží v průvodním dopise, který je zasílán společně s návrhem směnečného vyplňovacího prohlášení.

Po vrácení smluvních dokumentů ve stanovené lhůtě, které jsou podepsané oprávněným zástupcem klienta, podepíše smluvní dokumenty ředitel Fondu a podepsané dokumenty jsou neprodleně zpřístupněny v Klientském portálu.

Smlouva o poskytnutí podpory obsahuje vždy podmínky, za kterých se podpora poskytuje, a které je třeba následně dodržovat, dále musí obsahovat ujednání o čerpání a sankční ujednání.

Po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory je klientovi zaslána Výzva k doložení povinných podkladů před čerpáním (blíže viz kapitola 3.5), přičemž v případě úvěrové smlouvy je společně s touto výzvou klientovi zaslána i listina prokazující vinkulaci pojistného plnění.

3.5. Čerpání poskytnuté podpory

Před prvním čerpáním je klientovi zaslána Výzva k doložení povinných podkladů před čerpáním. Podklady klient nahrává do Klientského portálu, přičemž se konkrétně jedná o tyto podklady. Zároveň upozorňujeme, že čerpání je možné zahájit až po schválení těchto podkladů ze strany Fondu:

Číslo	Název přílohy	Bližší specifikace dokladu
1.	Pojistná smlouva o pojištění stavby	Pokud nedošlo k zahájení výstavby předloží klient stavebně-montážní pojištění stavby. V opačném případě klient doloží pojištění rozestavěné stavby. Pojištění může být sjednáno klientem nebo zhotovitelem stavby, přičemž musí být sjednáno na dané místo stavby a smlouva musí být platná po celou dobu výstavby. Dále pojištění musí být sjednáno do výše poskytnuté podpory, současně musí být

		sjednáno připojištění proti živelním pohromám. A zároveň nachází-li se tato stavba v záplavovém území, tak také pojistná smlouva o pojištění stavby proti povodni a záplavě. Dále v případě poskytnutí úvěru listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Fondu vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzená příslušnou pojišťovnou (formulář je klientovi zaslán prostřednictvím Klientského portálu).
2.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> Čestné prohlášení klienta, že: • není v úpadku nebo v likvidaci a v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku, • není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory⁴, • není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz⁵	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře v Klientském portálu. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>

⁴ Čl. 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, v platném znění

⁵ Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění

3.	Smlouva o výkonu technického dozoru	Osoba zajišťující funkci technického dozoru stavebníka je autorizovanou osobou dle zákona č. 360/1992 Sb. autorizovaný inženýr nebo stavitel v oboru odpovídajícímu účelu výstavby.
----	--	---

Fond je oprávněn požadovat po klientovi předložení dalších podkladů, pokud je to nezbytné k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti a pro posouzení schopnosti klienta splácet úvěr.

Čerpání podpory:

- ✓ probíhá prostřednictvím Klientského portálu,
- ✓ je možné realizovat jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory,
- ✓ je možné na uhrazené a neuhrazené faktury,
- ✓ je možné pouze na způsobilé náklady,
- ✓ probíhá na účet klienta zřízený u ČNB (je-li klientem územní samosprávný celek) nebo účet klienta u peněžního ústavu na území ČR (je-li klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek).

Čerpání podpory je možné pouze do termínu stanoveného ve Smlouvě o poskytnutí podpory, kde jsou uvedeny další podrobné podmínky pro čerpání.

Postup pro čerpání:

Po schválení podkladů před čerpáním ze strany Fondu může klient podat Žádost o čerpání podpory. Tato žádost se vyplňuje opět elektronicky prostřednictvím Klientského portálu (<https://portal.sfpi.cz/>).

Do Klientského portálu nahraje klient kopie účetních dokladů, které požaduje proplatit (vč. dalších dokladů jako je soupis provedených prací souvisejících s předmětem podpory, fotodokumentaci provedených prací, a pokud již byl předložený doklad uhrazen na účet zhotovitele, tak i bankovní výpis). Následně klient vyplní fakturovanou výši na dokladu, a kolik z této výše tvoří způsobilé náklady (tzn. kolik z této výše požaduje proplatit). Nezpůsobilé náklady se dopočítávají automaticky. Způsobilé náklady na předloženém dokladu jsou tak propláceny v plné výši.

V případě poskytnutí **dotace** jsou během čerpání způsobilé náklady uvedené na dokladu propláceny v plné výši. Následně je při závěrečném vyhodnocení investičního záměru nutné doložit kromě vyčerpání prostředků na nezpůsobilé náklady i vyčerpání vlastních prostředků na zbylé způsobilé náklady (tzn. nejméně 10 % celkových způsobilých nákladů).

V případě poskytnutí **úvěru** musí klient před zahájením čerpání vyčerpat povinné vlastní prostředky na způsobilé náklady. Vyčerpání těchto prostředků je klient povinen doložit bankovním výpisem, ze kterého bude patrná zaplacená částka na účet zhotovitele odpovídající

nejméně 10 % celkových způsobilých nákladů (v případě, že je poskytnutá i dotace, tak součtu 10 % celkových způsobilých nákladů a celé dotace, viz další bod).

V případě **kombinace dotace a úvěru** je první čerpána dotace. Způsobilé náklady jsou propláceny v plné výši, až do vyčerpání celé dotace. Před zahájením čerpání úvěru je klient povinen vyčerpat povinné vlastní prostředky na způsobilé náklady. Vyčerpání těchto prostředků je klient povinen doložit bankovním výpisem ze kterého bude patrná zaplacená částka na účet zhotovitele odpovídající nejméně součtu 10 % celkových způsobilých nákladů a celé dotace.

Definice

Povinné vlastní prostředky na způsobilé náklady – klient musí mít vždy zajištěnou povinnou část vlastních prostředků na způsobilé náklady (dokládáno již při podání Žádosti o poskytnutí podpory). Výše vlastních prostředků na způsobilé náklady odpovídá rozdílu výše celkových způsobilých nákladů a výše podpory (tedy součtu dotace a úvěru).

Klient musí k Žádosti o čerpání podpory jako přílohu předložit **kopii všech účetních dokladů**, které požaduje proplatit přičemž:

- ✓ 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,
- ✓ na každém dokladu musí být uvedeno registrační číslo smlouvy,
- ✓ částka k úhradě musí být uvedena pro každý doklad zvlášť,
- ✓ celková částka nákladů k úhradě včetně DPH nesmí překročit schválenou nominální hodnotu podpory,
- ✓ musí být doloženo uhrazení všech předložených účetních dokladů, a to prostřednictvím bankovního výpisu (pokud klient požaduje proplacení neuhrazené faktury, předloží tento bankovní výpis při následujícím čerpání),
- ✓ náklady nekryté poskytnutou podporou bude hradit klient z vlastních zdrojů,
- ✓ účetní doklady 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 stavebního povolení.

Dále klient jako přílohu k Žádosti o čerpání podpory přikládá **soupis provedených prací souvisejících s předmětem podpory, fotodokumentaci provedených prací**, a pokud již byl předložený doklad uhrazen na účet zhotovitele, tak i **bankovní výpis**:

- ✓ předložené doklady (faktura nebo soupis provedených prací) musí být potvrzeny osobou zodpovědnou za technický dozor stavebníka v souladu s § 152 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.,
- ✓ veškeré přílohy dokládá klient elektronicky v prosté podepsané kopii.

Na základě Žádosti o čerpání podpory bude provedena kontrola. Pokud žádost obsahuje nedostatky, vyzve Fond prostřednictvím Klientského portálu klienta k nápravě a doplnění v přiměřené lhůtě.

Úhrada nákladů hrazených z poskytnuté podpory na základě schválené Žádosti o čerpání podpory bude provedena nejpozději do 20 dní.

Kontrola prostavěnosti proinvestovaných prostředků klienta ze strany Fondu

Ze strany Fondu probíhá kontrola prostavěnosti proplacených prostředků technickým dozorem investora (dále jen „TDI“). O kontrole je klient předem informován, a to za účelem sjednání termínu fyzické kontroly. TDI na místě porovnává reálný stav oproti již předloženým fakturám k proplacení. Po provedení místního šetření zpracuje TDI záznam z kontroly nejpozději do 14 dnů. V případě, že:

- na místě TDI **nezjistí** žádné neoprávněné čerpání, je kontrola ukončena a klient může pokračovat v čerpání podpory,
- na místě TDI **zjistí** neoprávněné čerpání prostředků, je dané zjištění individuálně řešeno podle jeho závažnosti.

Upozorňujeme, že od momentu překročení částky uvedené v tabulce níže do ukončení kontroly TDI, nebudou klientovi proplaceny další prostředky.

Kontrola je standardně prováděna následovně:

V případě poskytnutí dotace:

Dotace do 20 mil. Kč	Dotace v rozmezí 20-100 mil. Kč	Dotace nad 100 mil. Kč
Kontrola prostavěnosti prostřednictvím TDI není realizována.	Kontrola prostavěnosti je provedena při 50 % vyčerpané částky.	Kontrola prostavěnosti je provedena při 35 % a při 80 % vyčerpané částky.

V případě poskytnutí úvěru:

Prvotní kontrola TDI (pouze u úvěru vyššího než 5 mil. Kč)	Průběžná kontrola TDI	Závěrečná kontrola TDI
Úvodní kontrola před zahájením čerpání (kontrola vlastních zdrojů).	Kontrola prostavěnosti je provedena při vyčerpání každých 20 mil. Kč úvěru.	Kontrola prostavěnosti je provedena při 95 % vyčerpaného úvěru nebo po jeho vyčerpání.

V případě kombinace dotace a úvěru:

Prvotní kontrola TDI (pouze u podpory, která je více než 5 mil. Kč)	Průběžná kontrola TDI	Závěrečná kontrola TDI
Kontrola prostavěnosti prostřednictvím TDI je provedena po vyčerpání dotace (tj. před zahájením čerpání úvěru).	Kontrola prostavěnosti je provedena při vyčerpání každých 20 mil. Kč úvěru.	Kontrola prostavěnosti je provedena při 95 % vyčerpaného úvěru nebo po jeho vyčerpání.

Fond si vyhrazuje v odůvodněných případech právo změnit milníky kontroly prostavěnosti.

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 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 dotace nebo úvěru. 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.

3.6. Závěrečné vyhodnocení projektu

Po ukončení realizace projektu doloží klient prostřednictvím Klientského portálu závěrečné vyhodnocení projektu, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků na projekt, tzn. přehled dokladů vztahující se ke způsobilým i nezpůsobilým nákladům. Ke každému nákladu uvedenému v přehledu musí být zároveň doložen konkrétní účetní doklad.

Klient dále doloží:

- předávací protokol prokazující předání díla bez vad a nedodělků bránících v jeho užívání,
- doklad prokazující schopnost užívání stavby,
- doklad o pojištění nájemního bytu nebo bytového domu,
- fotodokumentaci nájemního bytu nebo bytového domu s nájemními byty.

3.7. Kontrola a sankce

Použití poskytnuté podpory podléhá kontrole Fondu 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.

V případě, že podpora nebyla použita k účelu, na který byla poskytnuta, případně nebyly dodrženy rozhodující projektované parametry (včetně termínu dokončení výstavby), vystavuje se účastník programu sankcím podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů. Podrobnější vymezení sankcí za porušení rozpočtových pravidel je uvedeno ve Smlouvě o poskytnutí podpory.

Zjištění neoprávněného použití prostředků státního rozpočtu nebo nedodržení podmínek stanovených ve Smlouvě o poskytnutí podpory při kontrole ze strany Fondu, 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.

3.8. Provádění změn a změnové řízení

Fond jako iniciátor změny

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

Klient jako iniciátor změny

Jakékoliv změny v projektu (plánované či uskutečněné), které nastanou od podání žádosti, musí klient nahlásit Fondu.

Klient může iniciovat změny v projektu od podání Žádosti o poskytnutí podpory do ukončení fyzické realizace projektu, popř. i v době udržitelnosti. Postup administrace změnového řízení závisí na závažnosti změny a časovém okamžiku zahájení změnového řízení.

Po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory musí klient plánované změny oznámit Fondu s předstihem, pokud tak neučiní, může být uplatněna sankce za pozdní oznámení změny podle konkrétních ustanovení Smlouvy o poskytnutí podpory. To neplatí, pokud se klient chystá realizovat změnu, která nemá vliv na plnění účelu projektu, a která tedy nezakládá změnu smluvních ujednání (tzn. nevyžaduje uzavření dodatku ke smlouvě). V takovém případě není změny nutné oznámit předem a neuplatňuje se sankce za neoznámení nebo pozdní oznámení.

Změny, které mají vliv na znění Smlouvy o poskytnutí podpory (např. změny, které mají vliv na financování projektu, splnění účelu projektu nebo na dobu realizace či udržitelnosti projektu) nesmí klient provést bez předchozího souhlasu Fondu. Zároveň není nikdy možné schválit změny, které by byly v rozporu s NV.

Podmínky pro schválení změny

Posuzuje se, zda požadované změny splňují základní podmínky:

- jsou podány oprávněnou osobou,
- jsou v souladu s NV, výzvou pro podávání žádostí a příručkou pro žadatele,
- jsou v souladu s výzvou k doplnění vydanou při posouzení žádosti (týká se změn prováděných před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory),
- jsou 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).

Provádění změn dle doby zahájení

Změnové řízení zahájené před předběžným vyhodnocením Žádosti o poskytnutí podpory

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

V této fázi provádí klient změny v rámci samotné Žádosti o poskytnutí podpory a na základě obdržených výzev k odstranění vad žádosti, není tedy nutné předkládat samostatný formulář žádosti o změnu projektu.

Změnové řízení zahájené v době po předběžném vyhodnocení Žádosti o poskytnutí podpory, ale před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory

V době od předběžně schválené Žádosti o poskytnutí podpory (tzn. v době dokládání příloh části II.) do podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory je možné provádět změny.

Tyto změny je již 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 před finálním vyhodnocením Žádosti o poskytnutí podpory (tzn. před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory).

Po přijetí žádosti o změnu projektu provede Fond 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 vykazuje formální nedostatky, je Fond oprávněn klientovi vrátit tuto žádost k přepracování.

Pokud jsou provedené změny v souladu s NV, výzvou pro podávání žádostí a Příručkou pro žadatele, jsou změny automaticky považovány za schválené.

Změnové řízení zahájení po podpisu 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 případně sankce za jejich neohlášení předem. Nepodstatné změny nezakládají změnu smluvních ujednání a nehrozí sankce za jejich neohlášení či pozdní ohlášení.

Změny je opět nutné nahlásit prostřednictvím samostatného formuláře Žádosti o změnu projektu. Vzor formuláře dostupný [zde](#).

Po přijetí žádosti o změnu projektu provede Fond 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 Fond klienta k nápravě. Odstranění vad musí proběhnout ve stanovené lhůtě.

Pokud dojde po opravě formálních nedostatků k opětovnému podání Žádosti o změnu s věcně shodným obsahem změny, je pro posouzení včasného podání změny, tj. zda změna byla

podána v době, kdy měla být dle pravidel podána, rozhodné datum podání první Žádosti o změnu.

Jakmile Žádost o změnu nevykazuje žádné formální nedostatky, Fond 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. že je potřeba v důsledku změny uzavřít dodatek ke Smlouvě o poskytnutí podpory), je klientovi rovnou zaslán návrh tohoto dodatku.

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.

Zpravidla se jedná o podstatné změny v případě:

- doplnění/změny čísla účtu, na který má být podpora vyplacena,
- změny termínů (na pozdější datum – tzn. prodloužení), pokud to NV a Smlouva o poskytnutí podpory umožňuje, týká se např. zahájení a ukončení čerpání podpory, ukončení realizace projektu atd.
- změny způsobu zajištění poskytnuté podpory (vč. vinkulace pojistného plnění – změna pojistné smlouvy),
- změny týkající se vlastnictví pozemku či stavby, zaměření a obecně dat uvedených v katastru nemovitostí,
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

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

Zpravidla se jedná o nepodstatné změny 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,
- 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. 211/2000 Sb. § 3 odst. 8 není na poskytnutí prostředků z Fondu právní nárok, a proto si Státní fond podpory investic vyhrazuje právo neuzavřít jakoukoliv smlouvu.

5. Seznam příloh

Příslušné dokumenty a vzory příloh jsou dostupné na webových stránkách [programu](#):

- Čestné prohlášení k de minimis,
- Čestné prohlášení, že se pozemek, jehož součástí je nebo bude stavba s nájemními byty nenachází v záplavovém území,
- Doporučený obsah znaleckého posudku prokazující, že byt, rodinný dům nebo bytový dům není způsobilý k bydlení,
- Ekonomické a doplňující údaje v elektronické podobě podle typu klienta,
- Model kalkulace maximální výše podpory pro režim de minimis (pouze informativní dokument pro klienty),
- Model kalkulace maximální výše podpory pro režim GBER,
- Nařízení vlády č. 107/2023 Sb.,
- Výzva č. 1/NB/2023.