

Program Dostupné nájemní bydlení

Příručka pro žadatele o podporu

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Základní informace o programu.....	10
2.1	Komu je program určen.....	10
2.2	Na co lze podporu použít	12
2.3	Další podmínky programu	13
2.4	Podmínky provozu a nájmu bytů.....	17
2.4.1	Stanovení nájemného a jeho navyšování	17
2.4.2	Nájemní smlouva.....	19
2.5	Forma podpory	21
2.5.1	Úvěr	22
2.5.2	Kombinace dotace a úvěru	23
2.6	Veřejná podpora	25
2.7	Způsobilé náklady	26
3	Administrace Žádosti o poskytnutí podpory	32
3.1	Vyhlášení výzvy k podávání žádostí.....	32
3.2	Žádost o poskytnutí podpory	32
3.3	Řízení o poskytnutí podpory	47
3.3.1	Podání Žádosti o poskytnutí podpory	47
3.3.2	Posouzení formálních náležitostí.....	47
3.3.3	Hodnotící kritéria	48
3.3.4	Vyhodnocení Žádosti o poskytnutí podpory	49
3.4	Smlouva o poskytnutí podpory	49
3.5	Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek	50
3.5.1	Klient, který je zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek.....	50
3.5.2	Klient, který není zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek	51
3.6	Čerpání podpory	52
3.6.1	Povinné podklady před zahájením čerpání podpory.....	52
3.6.2	Obecná pravidla čerpání podpory	58
3.6.3	Postup pro čerpání podpory v případě výstavby.....	59
3.6.4	Postup pro čerpání v případě nákupu	60
3.6.5	Proplácení DPH	60
3.6.6	Kontrola prostavěnosti proinvestovaných prostředků klienta ze strany SFPI	61
3.7	Závěrečné vyhodnocení projektu	62

3.8	Kontrola a sankce	64
3.9	Provádění změn a změnové řízení.....	64
3.9.1	SFPI jako iniciátor změny	64
3.9.2	Klient jako iniciátor změny.....	64
4	Poučení.....	68
5	Seznam příloh.....	68

Přehled změn k 26. 9. 2024 (vydání 1.1)	
3.5. Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek	Upravena kvalifikační kritéria pro výběr zhotovitele pro případ, kdy klient není veřejným zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
Přehled změn k 30. 9. 2024 (vydání 1.2)	
2.4 Podmínky provozu a nájmu bytů	Upřesněny lhůty pro dokončení projektu v případě výstavby, a zároveň lhůty následné pro obsazení bytů.
2.7 Způsobilé náklady	Upřesněna definice způsobilých nákladů – způsobilé náklady jsou ty, které mají datum uznatelného zdanitelného plnění, 1. kalendářní den po podání Žádosti o poskytnutí podpory, a zároveň nespádají do definovaných nezpůsobilých nákladů.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upraven požadavek u přílohy Ekonomické údaje – kromě územních samosprávných celků nedokládají ani církve a neziskové organizace soubor s tabulkou/ami k vyplnění, včetně vysvětlivek (dle vzoru zde). Zbylé části přílohy nedokládají pouze územní samosprávné celky, ale církve a neziskové organizace je dokládají. Konkrétní pokyny jsou uvedeny u dané přílohy.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Projektová dokumentace výstavby a vizualizace projektu, je-li vizualizace k dispozici – vizualizace tak není povinnou součástí Žádosti o poskytnutí podpory.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Rozpočet (položkový, agregovaný nebo souhrnný) – Pokud jsou součástí projektu další náklady, které nejsou součástí stavebního rozpočtu (např. náklady na technický dozor, náklady na projektovou přípravu apod.), doložte předběžný rozpočet i k těmto nákladům. Zároveň upřesněno členění způsobilých a nezpůsobilých nákladů pro případ, kdy se v bytovém domě nacházejí i jiné prostory, které nejsou předmětem podpory.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upraven požadavek u přílohy Posudek o obvyklé ceně budoucího stavu bytu nebo bytového domu – posudek může být zpracován znalcem, znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem podle zákona upravujícího činnost znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů nebo osobou s oprávněním pro oceňování majetku podle živnostenského zákona.
Přehled změn k 11. 10. 2024 (vydání 1.3)	
2.2 Na co lze podporu použít	U popisu motivačního účinku výstavby přidáno upozornění, že v případě realizace průzkumných prací se jedná o zahájení stavebních prací.

3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Doplněna informace, že v případě více novostaveb na jednom pozemku (jedno parcelní číslo) je možné podat jednu Žádost o poskytnutí podpory na všechny stavby.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněny informace u přílohy Model Nákladové nájemné a veřejná podpora – Ze strany SFPI probíhá kontrola přiměřenosti doplněných provozních nákladů. V případě, že buňka zčervená, je nutné písemně odůvodnit výši daných nákladů. Limity jsou stanoveny u krátkodobých a dlouhodobých oprav a správy movité věci. U pojištění nemovité věci je dokládán návrh pojistné smlouvy nebo nabídky pojištění, u daně z nemovitých věci je v případě jiné právnické osoby dokládáno modelové přiznání k dani.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Rozpočet výstavby (položkový, agregovaný nebo souhrnný) – týká se projektů, které mají kromě nákladů uvedených ve stavebním rozpočtu také další náklady (např. náklady na technický dozor).
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Ekonomické údaje – v případě, že klientem je nově založená společnost bez historie.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Formulář hodnotících kritérií – upřesněno, kde klient nalezne v Klientském portálu informaci o celkových nákladech projektu, na základě kterých je vybírána verze Formuláře hodnotících kritérií.
Přehled změn k 14. 10. 2024 (vydání 1.4)	
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Model nákladové nájemné a veřejná podpora upřesněno, že pokud klient do nákladů uvedl cenu pozemku nebo práva stavby v případě vzniku novostavby nebo cenu budovy v případě rekonstrukce za účelem jeho zahrnutí do nákladového nájemného, je nutné doložit o tomto doklad dle pokynů uvedených v modelu.
Přehled změn k 4. 11. 2024 (vydání 1.5)	
2.4. Podmínky provozu a nájmu bytů	Upřesněna informace k cílové skupině Fyzická osoba, která je členem domácnosti, jejíž členové dosáhli jednotlivě věku nejvýše 35 let, a zároveň jejíž průměrný příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností. Věk jednotlivých členů domácnosti bude posuzován k datu uzavření nájemní smlouvy. V bytě pak budou jednotliví členové domácnosti bydlet po dobu platnosti nájemní smlouvy, kterou již nebude možné prodloužit v případě překročení věkové hranice.

2.7 Způsobilé náklady 3.2 Žádost o poskytnutí podpory 3.6 Čerpání podpory	Upřesněn požadavek ke způsobilým nákladům na parkovací stání. Pokud projektová dokumentace neobsahuje výpočet minimálního počtu parkovacích stání dle platné legislativy, je nutné doložit výpočet projektanta, ze kterého bude patrný povinný počet parkovacích stání. Tato informace byla upřesněna také v kapitole týkající se Žádosti o poskytnutí podpory, u přílohy Projektová dokumentace. Zároveň v rámci předkládání povinných podkladů před zahájením čerpání (blíže viz kapitola 3.6.1.) upřesněno u přílohy Smlouva o provedení výstavby uzavřená se zhotovitelem, že klient předloží položkový rozpočet s vyčleněním nákladů na parkovací stání, pokud v předkládaném rozpočtu při podání Žádosti o poskytnutí podpory, ještě vyčleněny nebyly.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Znalecký posudek o výši srovnatelného nájemného v daném místě bylo upřesněno, že posudek nesmí být starší než 1 rok. Zároveň pokud k nájemnímu bytu náleží i další prostory jako je parkovací stání, uzamykatelné komory či sklepy, musí být tyto prostory zohledněny ve výpočtu srovnatelného nájemného (tzn. že srovnatelné nájemné ve znaleckém posudku je vypočteno včetně těchto prostor). Důvodem je, že tyto prostory, které jsou součástí bytu, nemohou být pronajímány samostatně.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněna informace, když předmětem jedné Žádosti o poskytnutí podpory je více novostaveb na jednom pozemku (jedno parcelní číslo). Na každou tuto stavbu je nutné doložit zvlášť Zprávu o plnění zásady DNSH, PENB budovy nebo bytové jednotky, Formulář hodnotících kritérií. V případě, že předmětem této Žádosti o poskytnutí podpory bude navýšení dotace o 5 procentních bodů, je nutné, aby danou podmínku splnily všechny stavby.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněn požadavek u přílohy Formulář hodnotících kritérií – Formulář je předkládán podepsaný architektem nebo projektantem, přičemž se nemusí vždy nutně jednat o architekta či projektanta daného projektu.
Přehled změn k 25. 11. 2024 (vydání 1.6)	
2.7 Způsobilé náklady	Upřesněn požadavek ke způsobilým nákladům na parkovací stání. V případě, že je předmětem podpory nákup bytu nebo bytového domu, jehož součástí jsou parkovací stání, je nutné splnit obdobné podmínky pro parkovací stání jako v případě výstavby. Pokud jsou součástí parkovací stání nad povinný počet, musí být zařazeny náklady na jejich pořízení do nezpůsobilých nákladů.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu upřesněno, že v případě, kdy bude klient uplatňovat nárok

	na odpočet DPH (v plné nebo poměrné výši), není nutné ze strany klienta dokládat vlastní zdroje na tyto nezpůsobilé náklady.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Rozpočet výstavby (položkový, agregovaný nebo souhrnný) upřesněno, že k Žádosti o poskytnutí podpory nemusí být doložen rozpočet vč. první naskenované strany s podpisem zpracovatele.
2.1 Komu je program určen	Upřesněno, že pokud je účelem podpory nákup, tak v případě, že je klientem spolek, ústav, obecně prospěšná nadace nebo nadační fond, stačí plnit jednu ze dvou uvedených podmínek, podmínky není nutné plnit současně (tzn. klient buď nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo je registrovanými poskytovateli sociálních služeb).
Přehled změn k 12. 3. 2025 (vydání 1.7)	
2.2 Na co lze podporu použít	U popisu motivačního účinku upřesněno, že splnění motivačního účinku je sledováno ke dni podání Žádosti o poskytnutí podpory.
2.5 Forma podpory	U zajištění úvěru doplněna možnost zástavy obchodního podílu v případě, že je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek.
2.7 Způsobilé náklady	Upřesněn požadavek ke způsobilým nákladům na parkovací stání. V případě, že místní regulace upravuje počet parkovacích stání nad rámec normy dle vyhlášky č. 146/2024, klient předloží dokument (příp. odkaz na tento dokument), ve kterém je uvedena daná místní regulace parkovacích stání.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněna informace, že v případě více novostaveb na jednom pozemku je možné podat jednu Žádost o poskytnutí podpory na všechny stavby a současně není nutné dokládat na každou tuto stavbu zvlášť Zprávu o plnění zásady DNSH.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Projektová dokumentace výstavby upřesněno, že dokumentaci již není nutné dokládat potvrzenou autorizovanou osobou.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Investiční záměr byl upřesněn požadavek na podrobný popis projektu ve formuláři Žádosti o poskytnutí podpory.
3.6 Čerpání podpory	Doplněno, že v rámci povinných podkladů před zahájením čerpání je nutné doložit aktualizovaný Model Nákladové nájemné a veřejná podpora, ve kterém budou upraveny náklady na výstavbu dle vysoutěženého položkového rozpočtu, v případě nákupu dle uzavřené kupní smlouvy.

Přehled změn k 29. 5. 2025 (vydání 1.8)	
2.2 Na co lze podporu použít	U popisu motivačního účinku bylo přidáno upřesnění formou poznámky pod čarou: v případě, kdy je klient zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, může být zahájeno výběrové řízení bez nutnosti uvedení ustanovení o možnosti jeho zrušení v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI v zadávací dokumentaci. V případě uzavření smlouvy ale musí smlouva obsahovat rozvazovací podmínku, podle které lze od smlouvy bez sankcí odstoupit v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI.
2.5. Forma podpory	Byly doplněny možné formy zajištění úvěru a upřesněno, jakých klientů se týkají.
2.7 Způsobilé náklady	U způsobilých nákladů doplněno, že pokud je předmětem podpory nákup nemovitosti, jejíž součástí je pozemek, bude způsobilá ta část pozemku, která je maximálně 6x větší než výměra budovy (zastavěné plochy dle nahlížení do katastru nemovitostí), která je předmětem projektu.
2.3 Další podmínky programu, 3.2 Žádost o poskytnutí podpory 3.6 Čerpání podpory	Byl nahrazen odkaz na již neplatné Nařízení č. 2018/1046, které bylo nahrazeno Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509 ze dne 23. září 2024. Relevantní části pro tento program zůstávají stejné.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování výstavby doplněno, že v případě uplatnění nároku na odpočet DPH je tato část DPH nezpůsobilá k podpoře. Zároveň ale musí mít klient zajištěny vlastní peněžní prostředky na úhradu nezpůsobilé části DPH v souladu s koeficientem dle § 76 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to alespoň ve výši 25 % z roční výše předpokládané DPH.
3.9 Provádění změn a změnové řízení	Doplněn postup pro případ žádosti o podstatnou změnu spočívající v přenosu práv a povinností ze Smlouvy o poskytnutí podpory na právního nástupce klienta.
Přehled změn k 18. 6. 2025 (vydání 1.9)	
2.4 Podmínky provozu a nájmu bytů 3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněno, že je nyní pro stanovení srovnatelného nájemného v daném místě možné kromě znaleckého posudku využít také cenové mapy Ministerstva financí. Kalkulačka pro výpočet nájemného dle cenových map je k dispozici zde .
2.7 Způsobilé náklady	Upřesněno, že v případě nárokování nákladů na společné prostory užívané nebo sloužící obyvatelům bytů, které jsou předmětem podpory podle tohoto programu, a zároveň sloužící i jiným osobám, jsou tyto náklady způsobilé pouze v poměru podlahové plochy bytů (vč. příslušenství) a jiných prostor sloužící pouze obyvatelům bytů

	vůči podlahové ploše bytů (vč. příslušenství), jiných prostor sloužící pouze obyvatelům bytů a nepodpořeným prostorům.
2.7 Způsobilé náklady	Upřesněno, že v případě nástavby nebo přístavby je podpora poskytována vč. podílu na společných částech domu a společných částech domu využívaných pouze obyvateli domu. V tomto případě doporučujeme zvolit způsob určení způsobilých nákladů dle rozpočtu (tzn. nikoliv podílem podlahových ploch) a doložit výpočet, kterým bylo rozčlenění nákladů provedeno. Současně bylo upřesněno, kdy je potřeba náklady krátit.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	V případě výstavby více bytových domů v rámci jednoho projektu, z nichž je podpořena pouze část, je nutné podat jednu Žádost o poskytnutí podpory na všechny stavby.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory 3.6 Čerpání podpory	Upřesněno, že pokud projekt zahrnuje i další bytové domy, které nejsou předmětem podpory od SFPI, musí klient tuto skutečnost uvést v investičním záměru, který je součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory v Klientském portálu. Současně je nutné k žádosti přiložit finanční plán na financování celého projektu (tedy včetně nepodporovaných částí) a min. souhrnný rozpočet, ze kterého bude patrná celková cena díla nepodpořené části. Ostatní přílohy (např. model Nákladové nájemné a veřejná podpora) se musí vztahovat pouze na podporované bytové domy.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	U přílohy Doklady o ekonomické situaci klienta byla doplněna informace, že případě, kdy předchází účetní období klienta ještě nebylo uzavřeno, klient předloží předběžné účetní výkazy.
3.5 Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek	Doplněno upozornění, že klient se stane veřejným zadavatelem také v případě, že veřejná podpora (tzn. součet dotace a HGE z úvěru) přesáhne výši dle § 4 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
3.6 Čerpání podpory	Pokud jsou součástí projektu další náklady, které nejsou součástí smlouvy se zhotovitelem (např. náklady za dotační management, omezení vlastnických práv, náklady na výběrové řízení, podklady pro uvedení stavby do provozu, expertní a právní služby, apod.), je nutné předložit také závazné doklady prokazující výši těchto nákladů, tedy např. ve formě objednávky či smlouvy.
3.6 Čerpání podpory	U čerpání v případě výstavby upřesněno, že kromě účetních dokladů, soupisu provedených prací, fotodokumentace provedených prací a bankovního výpisu (pokud již byl účetní doklad uhrazen), je v případě, že je proplácen účetní doklad vystavený v režimu přenesené daňové povinnosti, je dokládáno také kontrolní hlášení DPH za příslušné uzavřené období, přiznání k DPH a doklad o zaplacení DPH.

Přehled změn k 1. 7. 2025 (vydání 2.0)	
3.6 Čerpání podpory	Upřesněno, že v případě nákupu a převodu peněz do úschovy se musí jednat o notářskou úschovu.
Přehled změn k 27. 8. 2025 (vydání 2.1)	
2.5 Forma podpory	V podkapitole týkající se možného navýšení dotace o 5 p.b. upraven odkaz u bonifikace za to, že se projekt nachází na území hospodářsky a sociálně ohroženého území (HSOÚ). Usnesením vlády č. 932 ze dne 11. 12. 2024 totiž došlo ke schválení aktualizace těchto území. Odkaz na Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ byl tedy nahrazen odkazem na přílohu schváleného usnesení vlády, kde je výčet HSOÚ aktualizován.
3.2 Žádost o poskytnutí podpory	Upřesněna informace k příloze Souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu a doložení pojistitelnosti stavby, že stavba nacházející se v záplavovém území musí být pojistitelná proti povodni a záplavě alespoň do výše poskytnuté podpory, nebo pokud to není možné do výše podpory, tak do maximálního možného limitu, přičemž nestačí pouze potvrzení e-mailem.
3.6 Čerpání podpory	U přílohy Pojistná smlouva o pojištění stavby a vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI upřesněno, že pojištění musí být vždy sjednáno do výše podpory, a pokud není možné sjednat pojištění do výše podpory, tak musí být sjednáno do maximálního možného limitu.
2.6 Veřejná podpora 3.6 Čerpání podpory	U přílohy Model Nákladové nájemné a veřejná podpora upřesněno, že klient musí v rámci podkladů před čerpáním doložit minimálně verzi modelu 2.8. Současně doplněna možnost aktualizace srovnatelného nájemného, pokud klient novou výši srovnatelného nájemného doloží příslušným podkladem (aktualizace tohoto údaje však není povinná).
3.6 Čerpání podpory	Upřesněna informace k podepsané kupní smlouvě, případně smlouvě o notářské úschově. Součástí dokumentů musí být popis převodu peněz, vč. informace, zda čerpání podpory proběhne na účet klienta či do notářské úschovy.
3.6 Čerpání podpory	Upřesněno, že řádně vyplněná a bezchybná Žádost o čerpání podpory je ze strany SFPI proplacena vždy nejpozději do 30 dní.
3.7 Závěrečné vyhodnocení projektu	Upřesnění příloh závěrečného vyhodnocení projektu – upřesněno v tabulce.

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o podporu na výstavbu či nákup dostupného 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 o poskytnutí podpory 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 „SFPI“).

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 Dostupné nájemní bydlení je program spravovaný SFPI. Program stanovuje podmínky využití finančních prostředků SFPI, které mohou být klientovi poskytnuty formou úvěru nebo kombinace dotace a úvěru, a které slouží ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo nákupem dostupných nájemních bytů.

Program je spolufinancován z prostředků Evropské unie (dále jen „EU“), konkrétně z fondu RRF (Recovery and Resilience Facility – RRF) neboli Nástroje pro oživení a odolnost zřízeného nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021. Za účelem využití těchto prostředků vznikl v ČR [Národní plán obnovy](#) (dále jen „NPO“). Součástí NPO je investice 2.10., jejíž cílem je právě podpora dostupného nájemního bydlení.

2.1 Komu je program určen

V případě **výstavby** může být klientem právnická osoba, která má své sídlo na území:

- ČR nebo jiného členského státu EU,
- státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- Švýcarské konfederace.

V případě **nákupu** může být klientem:

- obec,
- hlavní město Praha nebo městská část hlavního města Prahy,
- dobrovolný svazek obcí,
- kraj,
- právnická osoba zřízená nebo založená obcí, dobrovolným svazkem obcí nebo krajem,
- registrovaná církev nebo náboženská společnost nebo svaz církví a náboženských společností nebo jimi založená právnická osoba,

- spolek, ústav, obecně prospěšná nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení¹ **nebo** jsou registrovanými poskytovateli sociálních služeb. Stačí tedy plnit vždy pouze jednu z těchto dvou podmínek.

Zároveň podporu lze poskytnout pouze pokud klient:

- ✓ **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 ČR, Celní správy ČR, na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na sociální zabezpečení a na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, u státního fondu a u orgánů územního samosprávného celku),
- ✓ **není v úpadku nebo v likvidaci** a v posledních 3 letech před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku,
- ✓ **není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce**,
- ✓ **není** ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory **podnikem v obtížích** podle přímo použitelného předpisu EU² upravujícího veřejné podpory,
- ✓ **není** ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory **podnikem, na který byl** v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise³ **vystaven inkasní příkaz**,
- ✓ **nebyl pravomocně odsouzen** pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti klienta, trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo trestný čin nepřímého úplatkářství, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen,
- ✓ ke dni podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory je a po dobu splácení úvěru (nejméně však po dobu následujících 20 let) zůstane **výlučným vlastníkem pozemku a stavby**, nebo **má právo stavby**⁴. V případě stavební úpravy bytu zůstane po tuto dobu **výlučným vlastníkem bytové jednotky** vymezené podle zákona o vlastnictví bytů⁵ nebo podle občanského zákoníku⁶

¹ Upozorňujeme, že pokud bude v případě nákupu klientem tato osoba, bude SFPI prověřovat podmínku nepřetržitého poskytování sociálního bydlení po dobu 5 let bezprostředně před podáním žádosti. Klient bude muset doložit čestné prohlášení a minimálně 1 nájemní smlouvu uzavřenou s nájemcem za každý rok poskytování sociálního bydlení (tzn. 5 nájemních smluv).

² 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.

³ Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

⁴ Podmínka výlučného vlastnictví pozemku nebo stavby je v případě městské části hlavního města Prahy nebo městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města splněna, je-li takový majetek svěřen do správy městské části hlavního města Prahy nebo městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města podle jiného právního předpisu.

⁵ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 Na co lze podporu použít

Podporu lze využít na:

1. **novostavbu** bytu nebo bytového domu (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“),
2. změnu dokončené stavby, tzn. na rekonstrukci (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“, pokud není upřesněno jinak), konkrétně na:
 - a. **stavební úpravu**, kterou vznikne byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě, pokud stavební úpravou rodinného domu nevznikne bytový dům (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“),
 - b. **nástavbu nebo přístavbu**, kterou vznikne byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“),
 - c. **stavební úpravu** rodinného domu, kterou vznikne bytový dům (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“),
 - d. **stavební úpravu** bytu, s výjimkou bytu v rodinném domě (dále v textu souhrnně jako „**výstavba**“),
3. **nákup** bytu nebo bytového domu, s výjimkou nákupu bytu v rodinné domě.

Upozorňujeme, že v případě změny dokončené stavby musí vždy dojít ke snížení energetické náročnosti.

Definice

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.

DŮLEŽITÉ

Při poskytování podpory musí být dodržen motivační účinek podpory (tzn., že poskytnutím podpory dojde k intervenci, ke které by bez podpory nedošlo). To znamená, že Žádost o poskytnutí podpory může být podpořena pouze, pokud ke dni podání Žádosti o poskytnutí podpory:

- v případě **výstavby**:
 - nebyly zahájeny stavební práce, za zahájení stavebních prací se nepovažují nákup pozemků a přípravné práce jako je získání stavebního povolení a zpracování studií proveditelnosti (zároveň výstavba nesmí být dokončena před podpisem Smlouvy o poskytnutí podpory), ani
 - nevznikl právní závazek, v jehož důsledku se výstavba stává nezvratnou (vypsání výběrového řízení⁷ nebo podepsání smlouvy), za nezvratnou se výstavba nepovažuje, pokud je možné v případě nepřiznání podpory ze strany

⁷ V případě, kdy je klient zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, může být zahájeno výběrové řízení bez nutnosti uvedení ustanovení o možnosti jeho zrušení v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI v zadávací dokumentaci. V případě uzavření smlouvy ale musí smlouva obsahovat rozvazovací podmínku, podle které lze od smlouvy bez sankcí odstoupit v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI.

SFPI výběrové řízení zrušit nebo smlouvu bez sankce vypovědět či od smlouvy odstoupit.

- v případě **nákupu** nesmí být podepsána kupní smlouva ani smlouva o smlouvě budoucí kupní, pokud neobsahuje rozvazovací podmínku, podle které lze od smlouvy bez sankcí odstoupit v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI.

Upozorňujeme, že v případě realizace průzkumných prací se jedná o zahájení stavebních prací.

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 SFPI nebo státu, nebo zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý na výstavbu těchto bytů,
- ✓ pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude stavba s nájemními byty, **není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a záplavě 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 nebo nákup 80 m² podlahové plochy nájemního bytu.

Definice

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).
--

Specifické podmínky vyplývající z NPO

Jedná se o specifické podmínky vyplývající z metodických pokynů, které vydává Ministerstvo průmyslu a obchodu jakožto koordinátor NPO v rámci ČR. V metodických pokynech k implementaci NPO jsou stanoveny povinnosti jak pro SFPI, který je poskytovatelem podpory, tak pro klienta jako pro příjemce podpory. Metodické pokyny NPO jsou k dispozici [zde](#). Zásadní podmínky jsou shrnuty zde:

Zásada DNSH (Do no Significant Harm, neboli zásada významně nepoškozovat)

- ✓ zásadou DNSH se blíže zabývá [Metodický pokyn k zásadě DNSH](#),
- ✓ klient musí zajistit, že v rámci výstavby i nákupu bude dodržována zásada DNSH (Do no Significant Harm) neboli „významně nepoškozovat“,
- ✓ dodržování zásady DNSH je dokládáno [Zprávou o plnění zásady DNSH](#), která je přikládána jako samostatná příloha při podání Žádosti o poskytnutí podpory a následně při podání závěrečného vyhodnocení projektu. Při podání Žádosti o poskytnutí podpory je vyplňován předpokládaný stav, při podání závěrečného vyhodnocení projektu je vyplňováno již na základě skutečného stavu.

Varovné signály „RED FLAGS“

- ✓ Varovnými signály „RED FLAGS“ se blíže zabývá [Metodický pokyn varovných signálů „RED FLAGS“ pro Národní plán obnovy na období 2021–2026](#),
- ✓ varovným signálem je zejména taková situace, která indikuje riziko vzniku závažných nesrovnalostí, tj. střetu zájmů, dvojího financování nebo podvodu a korupce, případně jiných typů incidentu, které by byly v rozporu se samotným nařízením, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost (RRF) nebo s právem EU a ČR. Klient tak musí dodržovat následující zásady v těchto oblastech:

Střet zájmů

- ✓ střet zájmů je ověřován již při podání Žádosti o poskytnutí podpory, a to na základě podepsaného čestného prohlášení k vyloučení střetu zájmů, které klient předkládá jako přílohu Žádosti o poskytnutí podpory, v případě, že je účelem podpory nákup, předkládá toto čestné prohlášení také prodávající. Obdobně je předkládáno čestné prohlášení k vyloučení střetu zájmů v případě výstavby u osoby zhotovitele a subdodavatele 1. řádu, a to v rámci povinných podkladů před zahájením čerpání podpory. Údaje uvedené v čestném prohlášení jsou ze strany SFPI ověřovány ve veřejně dostupných rejstřících (např. v evidenci skutečných majitelů, obchodním rejstříku apod.),
- ✓ při poskytování podpory bude kontrolováno dodržování § 4b a § 4c zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, v platném znění, a § 44 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění,
- ✓ zároveň na poskytování podpory bude aplikován článek čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509, sdělení Komise č. 2021/C, 121/01 Pokyny k zabránění střetu zájmů a jeho řešení podle Finančního nařízení a čl. 3 bodu 6 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu,
- ✓ v souladu s čl. 61 odst. 1 Finančního nařízení se všechny osoby zapojené do realizace projektu spojeného s NPO, včetně vnitrostátních orgánů na všech úrovních, podílející se na plnění rozpočtu v přímém, nepřímém a sdíleném řízení, včetně přípravy na tuto činnost, na auditu nebo na kontrole, zdrží jakéhokoli jednání, jež by mohlo uvést jejich zájmy do střetu se zájmy EU. Rovněž jsou povinny přijmout taková opatření, která u funkcí v rámci jejich odpovědnosti zamezí vzniku střetu zájmů a která řeší situace, jež lze objektivně vnímat jako střet zájmů,
- ✓ v souladu s čl. 61 odst. 3 Finančního nařízení ke střetu zájmů dochází, je-li:
 - z rodinných důvodů,
 - z důvodů citových vazeb,
 - z důvodů politické nebo národní spřízněnosti (např. členství v téže politické straně, občanství téhož státu, kterým není ČR),
 - z důvodu hospodářského zájmu (společná investice více zainteresovaných osob, zájem na provedení obchodu, platby, výdaje, z něhož plyne zisk více zainteresovaným osobám), nebo

- z důvodu jiného přímého či nepřímého osobního zájmu.
- ✓ na klienty se vztahuje informační povinnost tak, aby mohlo být odhaleno případné ohrožení finančních zájmů EU s ohledem na aplikaci střetu zájmů dle čl. 61 Finančního nařízení. Tato informační povinnost je klientem plněna zejména předložením již zmíněného čestného prohlášení k vyloučení střetu zájmů,
- ✓ klient je povinen v souladu s čl. 22 přímo použitelného předpisu EU⁸ zplnomocnit Evropskou komisi, OLAF, Účetní dvůr a Úřad veřejného žalobce k výkonu jejich pravomocí. Toto zplnomocnění je součástí Žádosti o poskytnutí podpory v Klientském portálu,
- ✓ pokud bude u klienta zjištěn střet zájmů, nebude mu přiznána podpora, případně dojde k odnětí podpory ze strany SFPI.

Dvojí financování

- ✓ projekt nesmí být spolufinancován z jiné veřejné podpory,
- ✓ klient musí řádně evidovat a prokazatelně odlišovat zdroje (ve svém analytickém účetnictví nebo detailní účetní evidenci) a vazby zdrojů na jimi podpořené náklady, nebo části.

Podvody a korupce

- ✓ při poskytování podpory bude probíhat kontrola klientů, zhotovitelů a subdodavatelů 1. řádu nebo osoby prodávajícího s cílem zamezit podvodům a korupci.

Za tímto účelem je klient povinen evidovat minimálně tyto základní údaje, kdy přehled těchto údajů zároveň vyplňuje v Klientském portálu v rámci dokládání povinných podkladů před zahájením čerpání:

- jméno zhotovitele či prodávajícího,
- jméno subdodavatele 1. řádu,
- jméno, příjmení a datum narození skutečných majitelů, ve smyslu čl. 3 bodu 6 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 (26), zhotovitele, subdodavatele 1. řádu či prodávajícího.

Pravidla pro publicitu

- ✓ Pravidly pro publicitu jsou shrnuta také [zde](#), na záložce Povinná publicita NPO,
- ✓ každý klient musí ve všech komunikačních činnostech dodržovat pravidla jednotné publicity stanovená Evropskou komisí pro práci s prostředky z evropského Nástroje pro oživení a odolnost (RRF), dle čl. 34 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241. V závislosti na charakteru aktivit musí umožnit viditelné označení spolufinancování prostředků z EU, tzv. financování z nástroje NEXT GENERATION EU,
- ✓ klient je povinen informovat veřejnost o podpoře získané z fondů EU tím, že splní minimálně jeden z níže uvedených bodů, ideálně však v kombinaci:

⁸ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost, v platném znění.

- ✓ **zveřejní na své internetové stránce**, pokud taková stránka existuje, **stručný popis projektu**, včetně jeho cílů a výsledků a zdůrazní, že je daný projekt spolufinancován EU – NextGenerationEU,
- ✓ **umístí po zahájení realizace** projektu **plakát, dočasný billboard či pamětní desku s informacemi o projektu**, jež bude po dokončení realizace projektu nahrazen stálou pamětní deskou nebo billboardem,
- ✓ **klient zajistí**, aby **subjekty**, které se na realizaci projektu podílejí, **byly o tomto financování informovány**, tzn. že:

Každý dokument týkající se realizace projektu, jenž je použit pro informování veřejnosti nebo pro cílové skupiny o podpořeném projektu nebo jeho části, včetně jakéhokoliv potvrzení účasti nebo jiného potvrzení, musí obsahovat prohlášení o tom, že projekt byl podpořen z evropského Nástroje pro oživení a odolnost (RRF). Tato povinnost je zcela splněna tím, že klient bude o podpořeném projektu referovat zobrazením znaku EU spolu s názvem SFPI⁹:



Obrázek č. 1: základní verze loga Evropské komise k Nástroji pro oživení a odolnost (RRF) (další verze k dispozici na <https://www.planobnovy.cz/ke-stazeni> v sekci Loga a publicita NPO)

Poslední uvedený způsob je doporučenou nejjednodušší variantou.

Obecná pravidla pro používání log¹⁰:

- ✓ kromě loga Evropské komise k Nástroji pro oživení a odolnost (RRF) nesmí být ke zviditelnění podpory ze strany EU primárně využita žádná jiná vizuální identita ani logo,
- ✓ znak musí zůstat zcela čitelný a samostatný a nelze jej upravit ani překrývat přidáním dalších vizuálních značek nebo textu,
- ✓ pokud je znak EU zobrazen ve spojení s jiným logem, musí mít znak EU nejméně stejnou velikost (měřeno na výšku nebo šířku) jako největší z těchto dalších použitých log a musí mít obdobné viditelné umístění,
- ✓ loga se vždy umísťují tak, aby byla zřetelně viditelná. Jejich umístění a velikost musí být úměrné rozměrům použitého materiálu nebo dokumentu,
- ✓ loga musí být zobrazována na internetových stránkách vždy v barevném provedení a ve všech ostatních případech musí být použito barevné provedení, kdykoli je to možné. Monochromatickou verzi lze použít pouze v odůvodněných případech. Je stanoveno, že za odůvodněný případ použití monochromatického loga lze považovat případy, kdy jsou materiály tištěny na běžných kancelářských tiskárnách a další případy, kdy materiál barvenou variantu neumožňuje, nebo by použití barevné verze loga bylo neekonomické, neekologické či neestetické,

⁹ Logomanuál je dostupný v elektronické podobě [zde](#).

¹⁰ Grafické normy k logům jsou dostupné [zde](#).

- ✓ pořízení černobílé kopie barevného originálu se nepovažuje za nedodržení pravidel publicity,
- ✓ povinnost uvedení loga se nevztahuje na malé předměty, kde zobrazení plné verze není technicky proveditelné.

2.4 Podmínky provozu a nájmu bytů

V případě **výstavby**:

- musí být byt či bytový dům dokončen nejpozději **do 4 let** od dne nabytí účinnosti smlouvy. Dokončením se rozumí okamžik předání a převzetí bytového domu/bytů bez vad a nedodělků bránících řádnému užívání. Následně musí být byty neprodleně obsazeny, nejpozději **do 6 měsíců** od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu,
- doba udržitelnosti je stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. **20-30 let**), minimálně však 20 let od kolaudace bytů nebo bytového domu či od obdobného aktu.

V případě **nákupu**:

- musí být byty obsazeny nejpozději **do 6 měsíců** od převodu vlastnických práv k bytu či bytovému domu na klienta,
- doba udržitelnosti je stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. **20-30 let**), minimálně však 20 let od zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Po dobu udržitelnosti se klient zavazuje, že byty budou sloužit dostupnému nájemnímu bydlení, přičemž bude dodržovat podmínky uvedené v následujících podkapitolách.

2.4.1 Stanovení nájemného a jeho navyšování

Stanovení nájemného

- ✓ nájemné bude sjednáno maximálně ve výši nájemného vypočteného z nákladů spojených s výstavbou nebo nákupem a provozem dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu (dále jen „**nákladové nájemné**“),
- ✓ zároveň ale platí, že **nájemné musí být nižší než nájemné obvyklé v daném místě¹¹**,

Definice

Nákladové nájemné – je nájemné vypočtené z nákladů spojených s výstavbou nebo nákupem a provozem dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu. Je to tedy takové nájemné, které v průběhu doby udržitelnosti projektu zaplatí náklady spojené s výstavbou nebo nákupem a provozem dostupných bytů výnosem z nájmu. Nákladové nájemné se liší podle velikosti bytů. V bytech, jejichž velikost je 52 m² a menší je nájemné navýšeno o 6 %. V rámci jednoho objektu budou tedy platit dva různé limity nájemného pro menší a větší byty.

¹¹ Podle podmínek programu je srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě znaleckým posudkem vypracovaným dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. nebo lze stanovit obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě vyhlášené Ministerstvem financí sdělením ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv, tzv. cenové mapy Ministerstva financí. Kalkulačka pro určení ceny nájemného dle cenových map je z dispozici [zde](#).

Výši nákladového nájemného lze zjistit po zadání údajů do [Modelu nákladové nájemné a veřejná podpora](#). Do modelu se zadávají základní údaje o bytu či bytovém domě, investiční náklady, provozní náklady a parametry požadované podpory (požadovaná výše podpory, úroková sazba a doba splácení). Na základě těchto údajů se automaticky vypočte nákladové nájemné. Tento model je povinnou přílohou Žádosti o poskytnutí podpory.

Srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě – konkrétní postup pro zjišťování obvyklého nájemného je stanoven nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Pro stanovení výše srovnatelného nájemného klient využije znalecký posudek. Seznam znalců je k dispozici [zde](#), jedná se primárně o znalce z oboru ekonomika.

Obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě – jedná se o obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě vyhlášené Ministerstvem financí sdělením ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv, tzv. cenové mapy Ministerstva financí. Kalkulačka pro určení ceny nájemného dle cenových map je z dispozici [zde](#).

Tzn. k Žádosti o poskytnutí podpory musí klient předložit jeden z možných podkladů ke stanovení nájemného v daném místě – buď znalecký posudek nebo .pdf výstup z kalkulačky cenových map.

To znamená, že nájemné se určí následujícím způsobem:

1. Klient zjistí **nájemné v daném místě**. Nájemné v daném místě určí na základě **znaleckého posudku** vyhotoveného podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb. (doporučujeme při zadání znaleckého posudku specifikovat, že srovnatelné nájemné má být stanoveno zvlášť pro byty do 52 m² a zvlášť pro byty nad 52 m², protože i nákladové nájemné se stanovuje pro tyto dvě kategorie. Tento postup však není povinný a v posudku může být uvedeno i jednotné nájemné na 1 m²/měsíc) **nebo** dle **kalkulačky cenových map**.
2. Znalecký posudek nebo výstup z kalkulačky cenových map klient nahraje do Klientského portálu jako povinnou přílohu Žádosti o poskytnutí podpory.
3. Klient zjistí výši **nákladového nájemného** vyplněním [Modelu nákladové nájemné a veřejná podpora](#). Vyplněný model klient nahraje do Klientského portálu jako povinnou přílohu Žádosti o poskytnutí podpory.
4. Výsledné nájemné může být **maximálně ve výši nákladového nájemného**, zároveň **nesmí být vyšší než nájemné obvyklé v daném místě** (tzn. nájemné **dle znaleckého posudku nebo cenových map**). To znamená, že pokud je nájemné obvyklé v daném místě nižší než nákladové nájemné, může být nájemné stanoveno maximálně ve výši nájemného v daném místě.

Navyšování nájemného

- ✓ nájemné může pronajímatel **zvyšovat o roční míru inflace** zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to i v součtu za více let, **nejvýše však o 2 % za 1 rok**,
- ✓ v případě, že pronajímatel ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení stanovil nájemné nižší než nákladové nájemné, může při uzavření nájemní smlouvy

s novým nájemcem stanovit nájemné dle postupu výše (tzn. maximálně ve výši nákladového nájemné navýšené o roční míru inflace, nesmí být však vyšší než nájemné obvyklé v daném místě), nejvýše však o 2 % za 1 rok, za období od prvního poskytnutí bytu do data uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem).

2.4.2 Nájemní smlouva

- ✓ uzavřít nájemní smlouvu je možné pouze s fyzickou osobou, která ke dni počátku nájmu **není vlastníkem nebo spoluvlastníkem** nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (např. družstevní podíl), přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby.

Zároveň tato fyzická osoba musí být z jedné z těchto cílových skupin:

Cílová skupina	Způsob ověření plnění podmínky
Fyzická osoba, která je členem domácnosti, jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu všech domácností.	Potencionální nájemník musí doložit čisté příjmy domácnosti, které nesmí přesahovat 8. příjmový decil. Pro zjištění výše příjmů nájemníka může klient nechat nájemce vyplnit příjmový dotazník . Upozorňujeme, že klient musí mít vždy k dispozici i konkrétní podklady, které prokazují výši příjmů domácnosti, a tyto podklady musí být schopen předložit v případě kontroly ze strany SFPI. Aktuální výše příjmových decilů je zveřejněna zde .
Fyzická osoba, která je členem domácnosti, jejíž členové dosáhli jednotlivě věku nejvýše 35 let a zároveň průměrný čistý příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností.	Potencionální nájemník musí doložit čisté příjmy domácnosti, které nesmí přesahovat 9. příjmový decil. Zároveň klient musí ověřit věk všech členů domácnosti. Pro zjištění výše příjmů nájemníka může klient nechat nájemce vyplnit příjmový dotazník . Upozorňujeme, že klient musí mít vždy k dispozici i konkrétní podklady, které prokazují výši příjmů a věk nájemníka, a tyto podklady musí být schopen předložit v případě kontroly ze strany SFPI. Věk jednotlivých členů domácnosti je posuzován k datu uzavření nájemní smlouvy. V bytě pak budou jednotliví členové domácnosti bydlet po dobu platnosti nájemní smlouvy, kterou již nebude možné prodloužit v případě překročení věkové hranice. Aktuální výše příjmových decilů je zveřejněna zde .
Fyzická osoba, která je zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech	Potencionální nájemník nemusí dokládat své příjmy, musí ale doložit, že je zaměstnancem nebo vykonává činnost v jednom z těchto oborů. Pro zjištění, zda

zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.	potencionální nájemník plní tuto podmínku, může klient využít seznam profesí. Upozorňujeme, že klient musí mít vždy k dispozici i konkrétní podklady, které prokazují, že nájemník je zaměstnancem či vykonává činnost v daném oboru, a tyto podklady je schopný předložit v případě kontroly ze strany SFPI.
---	---

- ✓ klient je povinen po celou dobu udržitelnosti evidovat **Přehled nájemníků dostupných nájemních bytů** v ročních přehledech. Přehledy nejsou každoročně předkládány, SFPI je ovšem oprávněn si po celou dobu udržitelnosti tyto přehledy na požádání kdykoliv vyžádat. Přehled k vyplnění je k dispozici [zde](#).
- ✓ **nájemní smlouva** bude uzavírána na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejdéle však v délce 2 let,
- ✓ při **prodloužení doby nájmu**, nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s týmž nájemcem, sjednává se doba nájmu na dobu určitou v délce 2 let, a to i opakovaně,
- ✓ v případě prodloužení doby nájmu, nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s týmž nájemcem, nájemce opětovně doloží, že splňuje podmínky, a to do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele. Výzva se zasílá nájemci alespoň 6 měsíců před skončením doby nájmu.

Pojištění

- ✓ byt nebo bytový dům **bude pojištěn**, přičemž v případě výstavby pojištění musí přímo navazovat na stavebně-montážní pojištění či pojištění rozestavěné stavby,
- ✓ pojištění bude aktivní a aktualizované po celou dobu, po kterou bude byt nebo bytový dům sloužit dostupnému nájemnímu bydlení,
- ✓ byt nebo bytový dům **v záplavovém území** bude pojištěn pro riziko záplava a povodeň do maximálního možného limitu,
- ✓ pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory s **vinkulací pojistného plnění** ve prospěch SFPI do výše poskytnutého úvěru.

Další podmínky

- ✓ vlastnické právo k nájemnímu bytu nebo bytovému domu, případně právo stavby nebo právo hospodařit se svěřeným majetkem, nebude po dobu, po kterou bude sloužit nájemnímu bydlení, převedeno na jinou osobu s výjimkou případu, kdy k tomu SFPI udělil předchozí souhlas,
- ✓ nájemní byt nebo bytový dům nebude po dobu, po kterou bude sloužit dostupnému nájemnímu bydlení, zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch SFPI, nebo pokud k tomu SFPI udělil předchozí souhlas,
- ✓ v případě, že klientem je jiná právnická osoba než územní samosprávný celek nebo právnická osoba, v níž má územní samosprávný celek nadpoloviční majetkovou účast,

musí se klient zavázat, že bude alespoň 25 % dostupných nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí:

- o obec, městská část hlavního města Prahy nebo městský obvod nebo městská část územně členěného statutárního města, na jejichž území se dostupný nájemní byt nachází (dále jen souhrnně „obec“), nebo
- o veřejná instituce vykonávající činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.

Klient může při obsazování nájemních bytů oslovit buď veřejnou instituci vykonávající činnost v oborech vyjmenovaných výše, nebo obec, na jejichž území se dostupný nájemní byt nachází. Pokud osloví veřejnou instituci a ta do 30 dnů neodpoví nebo neobsadí alespoň 25 % bytů, musí požádat i obec. Pokud klient osloví obec jako první, další kroky už nejsou potřeba.

Pro hlídání plnění podmínek doporučujeme klientovi si předem určit byty, které budou vždy nabízeny k obsazení přes obec nebo veřejnou instituci dle postupu uvedeného výše. Pokud se takový byt uvolní, musí obec nebo veřejnou instituci znovu oslovit a dát jim 30 dní na odpověď. Pokud obec nebo veřejná instituce nájemníky neurčí nebo nereagují, klient si je určí sám. Pokud obec/veřejná instituce byty obsadí nájemníky, je povinna při výběru akceptovat kritéria, která klient povinně zveřejnil dálkovým přístupem.

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

DŮLEŽITÉ

Při následných kontrolách je klient povinen doložit, že prokazatelně požádal o stanovení nájemníků do bytů (a to i v případě opakovaného oslovení v případě uvolnění některého z bytů).

2.5 Forma podpory

Podpora v rámci tohoto programu je poskytnuta formou:

1. úvěru,
2. kombinace dotace a úvěru.

V rámci této výzvy může být **jeden klient** (vč. partnerských nebo propojených podniků podle přímo použitelného předpisu EU¹²) podpořen maximální částkou **250 000 000 Kč** v součtu všech projektů (Žádostí o poskytnutí podpory). Za propojený nebo partnerský podnik je pro potřeby této výzvy považován i podnik propojený prostřednictvím fyzické osoby nepodnikající. V případě hlavního města Prahy se uvedený limit vztahuje na hlavní město Prahu a na každou městskou část a v případě statutárních měst na statutární město a na jeden městský obvod.

¹² 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.

Definice

Partnerské podniky – vytvářejí finanční partnerství s jinými podniky, aniž by jeden z nich ovládal přímo či nepřímo druhý podnik. Partnerské podniky jsou podniky, mezi kterými existuje následující vztah: podnik (mateřský podnik) vlastní sám nebo společně s jedním či více propojenými podniky 25 % nebo více procent základního kapitálu nebo hlasovacích práv jiného podniku (dceřiný podnik). Partnerský podnik není propojený s jiným podnikem, tzn. že hlasovací práva podniku v jiném podniku (či naopak) nepřesahují 50 %.

Propojené podniky – jsou podniky, které tvoří skupinu prostřednictvím přímého či nepřímého ovládání většiny hlasovacích práv v podniku jiným podnikem nebo prostřednictvím možnosti uplatňovat na podnik rozhodující vliv. Dva nebo více podniků je propojeno, existuje-li mezi nimi některý z těchto vztahů:

- a. jeden podnik drží většinu hlasovacích práv, která náležejí společníkům nebo akcionářům, v jiném podniku,
- b. jeden podnik má právo jmenovat nebo odvolat většinu členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného podniku,
- c. smlouva uzavřená mezi podniky nebo ustanovení v zakladatelské (společenské) smlouvě (listině) nebo ve stanovách některého z těchto podniků umožňuje jednomu z nich uplatňovat rozhodující vliv ve druhém podniku,
- d. jeden podnik ovládá na základě dohody sám většinu hlasovacích práv náležejících akcionářům nebo společníkům v jiném podniku.

Podniky, které mají jeden či více takových vztahů prostřednictvím fyzické osoby nebo prostřednictvím skupiny fyzických osob, které jednájí společně, jsou taktéž považovány za propojené podniky, pokud svou činnost nebo část své činnosti vykonávají na stejném relevantním trhu nebo na sousedních trzích. Za „sousední trh“ se považuje trh pro výrobky nebo služby, který bezprostředně navazuje na relevantní trh nebo mu předchází.

Více informací k partnerským a propojeným podnikům je k dispozici také [zde](#).

2.5.1 Úvěr

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

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

Maximální doba splácení úvěru je 30 let.

Úroková sazba:

- ✓ je ve výši základní sazby EU pro ČR platné ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory, snižena 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. Výše základní sazby EU pro ČR je zveřejněna a pravidelně aktualizována [zde](#).
- ✓ fixní po celou dobu splácení úvěru,
- ✓ úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

Zajištění úvěru:

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

Bonita klienta je posuzována mimo jiné 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 SFPI od klienta vyžádat dodatečné informace o vlastnické struktuře klienta a údaje o hospodářském výkonu klienta.

Na základě vyhodnocení konkrétní Žádosti o poskytnutí podpory SFPI posoudí odpovídající zajištění – k tomu slouží standardní zajišťovací nástroje, jako jsou zejména zástavní smlouva k existujícím nemovitostem a vinkulace pojistných smluv. V případě, že je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, může být k zajištění využita rovněž blankosměnka společnosti avalovaná jednatelem (statutárním orgánem) či majiteli společnosti včetně směnečného prohlášení, zástava obchodního podílu či akcií, případně také notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti. V odůvodněných případech (platí pro všechny klienty) mohou být využity i další formy zajištění jako je např. zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovního účtu, smlouva o složení jistoty, vystavení záruční listiny, zřízení zástavního práva k pohledávkám nájemních smluv.

2.5.2 Kombinace dotace a úvěru

Úvěr

Pro úvěr platí podmínky uvedené v předchozí podkapitole.

Dotace

Dotace může být poskytnuta pouze současně s úvěrem, přičemž **úvěr musí dosahovat vždy minimálně výše dotace.**

Dotace může být poskytnuta až do výše **25 % celkových způsobilých nákladů**. Dotace může být dále navýšena o 5 procentních bodů, až **do maximálně výše 40 %**, pokud:

- změnou dokončené stavby bude dosažena nejméně 30% úspora neobnovitelné primární energie v porovnání se spotřebou neobnovitelné primární energie v původním stavu před zahájením výstavby, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy,

Jak je dokládáno:

SFPI ověří na základě dodaných podkladů k energetické náročnosti budovy pro stávající a plánovaný stav. Jedná se o podklady uvedené níže, a tyto podklady jsou přikládány jako příloha k Žádosti o poskytnutí podpory.

Pro stávající stav je možné předložit Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) nebo Protokol výpočtu energetické náročnosti budovy s podpisem zpracovatele. V případě, že není možné provést výpočet pro stávající stav, je možné provést výpočet pro referenční budovu (např. z důvodu odstranění zásadních částí stavby jako jsou okna, technické zařízení budovy apod.).

Pro plánovaný stav je dokládán PENB s podpisem zpracovatele.

- v případě vzniku novostavby bude spotřeba neobnovitelné primární energie podle průkazu energetické náročnosti každé jednotlivé budovy nejméně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby neobnovitelné primární energie pro každou jednotlivou budovu v souladu s vyhláškou č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů,

Jak je dokládáno:

SFPI ověří na základě dodaného PENB pro plánovaný stav s podpisem zpracovatele. PENB je přikládán jako příloha k Žádosti o poskytnutí podpory.

- výstavba nebo nákup nájemního bytu bude provedena v případě, kdy nejméně 10 % bytů bude vyčleněno pro bydlení domácnosti, jejíž členové nejsou vlastníky nebo spoluvlastníky nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (např. družstevní podíl), a jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se
 - v 6. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou osoby v bytové nouzi (seznam osob v bytové nouzi k dispozici [zde](#)), nebo
 - v 9. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou studenti prezenčního studia veřejné vysoké školy do 26 let,

Jak je dokládáno:

SFPI ověří v investičním záměru, který je vyplňován v rámci Žádosti o poskytnutí podpory (nejedná se tak o samostatnou přílohu).

- výstavba nebo nákup bytu či bytového domu bude provedena v hospodářsky a sociálně ohroženém území nebo v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji,

Jak je dokládáno:

SFPI ověří na základě zadaných pozemků, na kterých se bude nacházet byt nebo bytový dům. Pozemky jsou vyplňovány v rámci Žádosti o poskytnutí podpory. Zda se nájemní byty nebo bytový dům budou nacházet v hospodářsky a sociálně ohroženém území lze ověřit [zde](#).

- výstavba nebo nákup bytu či bytového domu bude proveden v kulturní památce nebo realizována v nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně.

Jak je dokládáno:

SFPI ověří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a v [památkovém katalogu Národního památkového ústavu](#).

Celková podpora při kombinaci dotace a úvěru může být poskytnuta až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů. Výši dotace a úvěru lze libovolně kombinovat, ovšem s ohledem na výše uvedené podmínky (tzn. maximální výše dotace je 40 % celkových způsobilých nákladů a výše úvěru musí být minimálně ve výši požadované dotace).

Příklad

Celkové náklady na výstavbu nového bytového domu jsou 70 000 000 Kč. Z toho 68 000 000 Kč tvoří způsobilé náklady (náklady, které lze proplatit, a ze kterých se tak počítá maximální výše podpory). Způsobilostí nákladů se blíže zabývá kapitola 2.7.

Klient požaduje kombinaci dotace a úvěru. Rozhodl se pro maximální možnou výši dotace, tzn. 25 % z celkových způsobilých nákladů (tzn. 17 000 000 Kč). Výstavba navíc proběhne v Moravskoslezském kraji, tzn. že klient má nárok na navýšení dotace o 5 p.b. Výsledná výše poskytnuté dotace je tak 30 % (tzn. 20 400 000 Kč).

K tomu se rozhodl požádat o úvěr v maximální možné výši, v tomto případě tedy 60 % z celkových způsobilých nákladů (tzn. 40 800 000 Kč). Celková výše poskytnuté podpory je tak 61 200 000 Kč (20 400 000 + 40 800 000).

2.6 Veřejná podpora

Podpora je poskytována v rámci veřejné podpory, přičemž pro tento program došlo k notifikaci režimu veřejné podpory na základě [rozhodnutí Evropské komise SA.106249](#).

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

Veřejnou podporou se v tomto případě rozumí:

- v případě **dotace** je poskytnutou veřejnou podporou dotace. Jedná se totiž o nenávratnou finanční podporu.
- v případě poskytnutí **úvěru** je poskytnutou veřejnou podporou tzv. hrubý grantový ekvivalent (HGE). Samotný úvěr je totiž návratný, a proto se za veřejnou podporu považuje úrokové zvýhodnění 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, zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku, a úrokem, který mu je skutečně účtován (v rámci tohoto programu mezi 1 % až 3 % ročně).

„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.“

Maximální výše podpory = celkové způsobilé náklady – dosažený provozní zisk

Definice

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.“
--

Výpočet maximální výše veřejné podpory

Klient společně s Žádostí o poskytnutí podpory předkládá **model Nákladové nájemné a veřejná podpora**. Model je k dispozici [zde](#), klient ho vyplňuje podle pokynů, které jsou uvedeny na prvním listu modelu. Výsledkem modelu je informace, zda dochází či nedochází k nadměrné výši veřejné podpory, a zda je tak možné podporu v dané výši poskytnout.

Do modelu jsou vyplňovány předpokládané náklady spojené s výstavbou nebo nákupem 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.

Zároveň je před uzavřením Smlouvy o poskytnutí podpory do modelu doplněna také riziková přírážka, kterou stanovuje SFPI na základě předložených podkladů k vyhodnocení úvěruschopnosti (rizikovosti) klienta.

Ze strany SFPI probíhá 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 veřejné podpory tak probíhá pouze předem, následný přepočít po vyplacení podpory již neprobíhá.

2.7 Způsobilé náklady

Náklady způsobilými k podpoře jsou pouze náklady vzniklé po podání Žádosti o poskytnutí podpory. Způsobilé náklady jsou tak ty, které mají datum uznatelného zdanitelného plnění, 1. kalendářní den po podání Žádosti o poskytnutí podpory, a zároveň nespadají do definovaných nezpůsobilých nákladů.

Při vyplňování Žádosti o poskytnutí podpory 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 (musí být rovněž uveden výpočet, jak byly náklady rozděleny a pokráceny, pokud rozpočet obsahuje i náklady na nepodporované části projektu),
- **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).

Při určení toho, jaké náklady jsou způsobilé platí následující podmínky:

Podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů na výstavbu nebo nákup **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 nebo nákup 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.

Pokud vzniknou i další nebytové prostory (např. komerční prostory) nebo **byty, které mají více než 80 m², případně nebyly postaveny či nakoupeny z poskytnuté podpory**, musí být způsobilé náklady určeny poměrnou částí podlahových ploch nájemních bytů (vč. příslušenství) vystavěných či nakoupených s podporou z tohoto programu k celkové podlahové ploše domu včetně nebytových prostor a ostatních bytů nepodpořených z tohoto programu (vč. příslušenství). **U společných prostor, které slouží i jiným osobám než nájemníkům podpořených bytů**, jsou náklady způsobilé pouze v poměru podlahové plochy bytů (vč. příslušenství) a jiných prostor sloužících pouze obyvatelům bytů vůči podlahové ploše bytů (vč. příslušenství), jiných prostor sloužících pouze obyvatelům bytů a nepodpořeným prostorám.

V případě, že je účelem podpory stavební úprava jednoho bytu, nástavba nebo přístavba je podpora poskytována vč. podílu na společných částech domu a společných částech domu využívaných pouze obyvateli domu. V tomto případě doporučujeme zvolit způsob určení způsobilých nákladů dle rozpočtu (tzn. nikoliv podílem podlahových ploch) a doložit výpočet, kterým bylo rozčlenění nákladů provedeno. Náklady, které se vztahují k celému bytovému domu (např. nová střecha, fasáda, fotovoltaika) je nutné z rozpočtu vyčlenit a následně krátit podílem podlahové plochy. Naopak náklady přímo spojené s vybudováním podpořených bytů (např. nové příčky, podlahy, rozvody, okna, dveře) se tímto poměrem již dále nekrátí, a všechny tyto náklady jsou způsobilé. Výjimkou je situace, kdy jsou podpořeny byty větší než 80 m², poté je potřeba poměrově pokrátit i tyto náklady.

Způsobilé náklady v případě výstavby:

Způsobilé náklady jsou obecně **náklady vynaložené na výstavbu** bytu nebo bytového domu **včetně příslušenství**, bez kterého nelze byt nebo bytový dům užívat (tzn. včetně příslušenství bytu a společných prostor) a na **potřebnou infrastrukturu** nutnou k napojení stavby bytového domu na páteřní infrastrukturu, tedy přípojky energií, přístupové chodníky a silnice k domu a také úprava okolí domu.

Způsobilé jsou i **náklady na demolici**, pokud je demolice nezbytná pro výstavbu.

Konkrétní příklady způsobitelných nákladů:

Kategorie	Příklady nákladů způsobitelných k podpoře	Poznámka
vedlejší rozpočtové náklady	náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovu nebo nájemci nebo pachtýři nemovitě věci nebo za omezení v obvyklém užívání, dokumentace pro výběr zhotovitele, realizační dokumentace, PENB, podklady pro uvedení stavby do provozu, geodetické podklady, zkoušky, vyhodnocení zkušebního provozu, plán údržby a oprav stavby, expertní a právní služby, autorský a technický dozor	
přípravné práce a připojení	přípojky a přeložky přípojek inženýrských sítí	V rámci této kategorie nákladů je stanovena podmínka, že náklady na přípojky a přeložky přípojek inženýrských sítí způsobitelné k podpoře jsou omezeny. Mohou tvořit pouze 6 % ze základních rozpočtových nákladů. Pokud jsou náklady na přípojky a přeložky vyšší než 6 %, musí být zbylé náklady zařazeny mezi nezpůsobitelné náklady. Maximální možná výše je zobrazena při podání Žádosti o poskytnutí podpory při zadávání této kategorie nákladů do Klientského portálu.
stavební konstrukce	zemní práce, zakládání a zpevňování hornin, konstrukce, střechy, zařizovací předměty, nábytek pevně spojený se stavbou jako jsou vestavěné skříně nebo kuchyně	
venkovní a sadové úpravy	zpevněné plochy, venkovní a sadové úpravy, drobný mobiliář	V rámci této kategorie nákladů je stanovena podmínka, že náklady na venkovní a sadové úpravy způsobitelné k podpoře jsou omezeny.

		Mohou tvořit pouze 6 % ze základních rozpočtových nákladů. Pokud jsou náklady na venkovní a sadové úpravy vyšší než 6 %, musí být zbylé náklady zařazeny mezi nezpůsobilé náklady. Maximální možná výše je zobrazena při podání Žádosti o poskytnutí podpory při zadávání této kategorie nákladů do Klientského portálu.
technické zařízení budovy	větrání a klimatizace, vč. rekuperace, kanalizace, voda, plyn, bezpečnostní prvky, zvedací zařízení	
opatření ke snížení energetické náročnosti budovy	instalace integrovaných zařízení pro výrobu elektřiny, tepla nebo chlazení, která vyrábějí energii na místě z obnovitelných zdrojů, podpora využití odpadního tepla	
parkování	venkovní a podzemní stání (vč. komunikací)	Způsobilý k podpoře je počet parkovacích stání dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu nebo počet dle místní regulace. V případě, že místní regulace upravuje počet parkovacích stání nad rámec normy dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., klient předloží dokument (případně odkaz na tento dokument), ve kterém je uvedena daná místní regulace parkovacích stání. Pokud jsou součástí parkovací stání nad povinný počet, musí být

		zařazeny náklady na jejich výstavbu do nezpůsobilých nákladů. V případě, že projektová dokumentace neobsahuje výpočet minimálního počtu parkovacích stání dle příslušné legislativy, je nutné doložit výpočet projektanta, ze kterého bude patrný povinný počet parkovacích stání. V rámci předkládání povinných podkladů před zahájením čerpání klient předloží položkový rozpočet, který je již včetně vyčleněných nákladů na parkovací stání (blíže viz kapitola 3.6.1.).
DPH	DPH s výjimkou části DPH, u níž klientovi jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty	Podrobnosti ke způsobu proplácení DPH viz kapitola 3.6.5.
ostatní	rozpočtová rezerva	V rámci této kategorie nákladů je stanovena podmínka, že rozpočtová rezerva způsobilá k podpoře je omezena na 10 % z celkových investičních nákladů všech objektů stavby. Pokud jsou náklady na rozpočtovou rezervu vyšší než 10 %, musí být zbylé náklady zařazeny mezi nezpůsobilé náklady. Maximální možná výše je zobrazena při podání Žádosti o poskytnutí podpory při zadávání této

		kategorie nákladů do Klientského portálu.
--	--	--

Nezpůsobilé náklady v případě výstavby:

Nezpůsobilé náklady jsou obecně náklady, které nejsou bezprostředně nutné nebo nesouvisejí s výstavbou bytu nebo bytového domu. Nezpůsobilé jsou také náklady na výstavbu komerčních prostor, bytů, které nejsou předmětem podpory dle tohoto programu, bytů, které mají nad 120 m², nebo náklady na výstavbu jiných prostor, které nesouvisí s nájemním bydlením a neslouží tak výhradně obyvatelům domu.

Konkrétní příklady nezpůsobilých nákladů:

Kategorie	Příklady nákladů nezpůsobilých k podpoře	Poznámka
projektová příprava	náklady na projektovou přípravu před podáním Žádosti o poskytnutí podpory, tzn. náklady na přípravu projektové dokumentace pro povolení stavby	
pozemek	náklady na pořízení pozemku	
administrace projektu	náklady na zajištění stavebního povolení, podání Žádosti o poskytnutí podpory	
DPH	DPH v případě, že je klient plátcem DPH a uplatňuje v rámci podpořeného projektu odpočet daně	Podrobnosti ke způsobu proplácení DPH viz kapitola 3.6.5.

Náklady v případě nákupu

Klient je povinen společně s Žadostí o poskytnutí podpory doložit výši ceny sjednané v kupní smlouvě, zároveň doloží i znalecký posudek, kde bude uvedena výše obvyklé ceny. SFPI provede srovnání ceny sjednané v kupní smlouvě a obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku. Nákladem způsobilým k podpoře je pak cena nižší z těchto cen, z této částky je následně vypočtena výše podpory, na kterou je s klientem uzavřena Smlouva o poskytnutí podpory. Po nákupu předloží klient v rámci Žádosti o čerpání podpory doklad o skutečně uhrazené ceně. V případě bytových domů, ve kterých se nachází i plochy sloužící k jiným účelům než k dostupnému nájemnímu bydlení, jsou předmětem ocenění pouze dostupné nájemní byty s poměrnou částí společných prostor.

V případě, že je předmětem podpory **nákup bytového domu, jejíž součástí je pozemek**, bude způsobilá ta část pozemku, která je maximálně 6x větší než výměra budovy (zastavěné plochy dle nahlížení do katastru nemovitostí), která je předmětem projektu.

Pokud je předmětem podpory **nákup bytu nebo bytového domu, jehož součástí jsou parkovací stání**, je nutné splnit obdobné podmínky jako v případě výstavby, tj. způsobilý k podpoře je pouze počet parkovacích stání dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu nebo počet dle místní regulace. V případě, že místní regulace upravuje počet parkovacích stání nad rámec normy dle vyhlášky č. 146/2024, klient předloží dokument (příp. odkaz na tento dokument), ve kterém je uvedena daná místní regulace parkovacích stání.

Pokud jsou součástí parkovací stání nad povinný počet, musí být zařazeny náklady na jejich nákup do nezpůsobilých nákladů.

V případě, že je předmětem podpory nákup bytu nebo bytového domu, který je v době podání Žádosti o poskytnutí podpory teprve ve výstavbě (tzn. **zatím neexistující byty**), bude uzavřena smlouva na základě předloženého posudku o obvyklé ceně budoucího stavu, přičemž ve Smlouvě o poskytnutí podpory bude stanovena podmínka, že klient musí doložit kupní smlouvu do 3 let od nabytí účinnosti smlouvy. Na základě této kupní smlouvy může klient podat Žádost o čerpání podpory, přičemž Žádost o poskytnutí podpory může být proplacena maximálně ve výši podpory uvedené ve Smlouvě o poskytnutí podpory.

3 Administrace Žádosti o poskytnutí podpory

3.1 Vyhlášení výzvy k podávání žádostí

Žádosti o poskytnutí podpory budou do programu přijímány v rámci vyhlášené výzvy k podávání žádostí o poskytnutí podpory.

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

3.2 Žádost o poskytnutí podpory

Žádosti o poskytnutí podpory budou do programu 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 **1. 10. 2024** 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.**

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

Podání jedné žádosti na více bytů či bytových domů

V rámci jedné Žádosti o poskytnutí podpory lze žádat o podporu pouze na byty v rámci jednoho bytového domu (případně objektu s byty). Za jeden bytový dům je považován i dům s více vchody s různými čísly popisnými a více propojenými i nepropojenými schodišti. Při posouzení toho, zda se jedná o jeden bytový dům je vždy klíčové, že dům má stejné parametry (musí mít stejný způsob vytápění, energetickou náročnost apod., tak aby bylo možné vyplnit např. jeden Formulář hodnotících kritérií) a stejné podklady (např. jedno stavební povolení nebo rozpočet).

Pokud by klient chtěl požádat o podporu na rekonstrukci či nákup bytů v rámci více bytových domů či objektů, je potřeba podat Žádost o poskytnutí podpory na každý byt zvlášť.

V případě více novostaveb na jednom pozemku (jedno parcelní číslo) je nutné podat jednu Žádost o poskytnutí podpory na všechny stavby (zejména z důvodu zajištění úvěru). Na každou

tuto stavbu je nutné doložit zvlášť PENB budovy nebo bytové jednotky a Formulář hodnotících kritérií. V případě, že předmětem této Žádosti o poskytnutí podpory bude navýšení dotace o 5 procentních bodů, je nutné, aby danou podmínku splnily všechny stavby.

Pokud projekt zahrnuje i další bytové domy, které nejsou předmětem podpory od SFPI, musí klient tuto skutečnost uvést v investičním záměru, který je součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory v Klientském portálu. Současně je nutné k žádosti přiložit finanční plán na financování celého projektu (tedy včetně nepodporovaných částí) a k nepodpořené části musí být rovněž předložen minimálně souhrnný rozpočet, ze kterého bude patrná cena díla. Ostatní přílohy (např. model Nákladové nájemné a veřejná podpora) se musí vztahovat pouze na podporované byty nebo bytové domy. Pouze v odůvodněných případech (např. při posuzování úvěruschopnosti) může být klient následně vyzván, aby doložil i další přílohy vztahující se k celému projektu.

Přílohy k žádosti:

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

Přílohy, které klient předkládá ve všech případech, bez ohledu na účel podpory:

Číslo	Název přílohy	Specifikace dokladu
1.	Čestné prohlášení klienta, že na stejné způsobilé náklady nečerpá 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>
2.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, která zároveň nemá povinnost zapisovat skutečné majitele do evidence skutečných majitelů¹³:</u> Identifikace skutečných majitelů	Formulář k identifikaci skutečných majitelů je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nevyplňuje formulář identifikace skutečných majitelů samostatně.</u>
3.	Čestné prohlášení klienta, že není v úpadku nebo v likvidaci a v posledních 3 letech před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku	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.

¹³ Informace o tom, kdo nemá skutečné majitele jsou uvedeny v § 7 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

		<u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>
5.	Čestné prohlášení klienta, že 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 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>
6.	Čestné prohlášení klienta, že není ve střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU¹⁴	Čestné prohlášení musí být podepsáno klientem. Vzor čestného prohlášení dostupný zde .
7.	Potvrzení o neexistenci splatného nedoplatku, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky	Potvrzení orgánu Finanční správy ČR, Celní správy ČR a České správy sociálního zabezpečení. Potvrzení nesmí být ke dni předložení starší než 3 měsíce.
8.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> Výpis z Rejstříku trestů právnických osob	Výpisem klient dokládá, že nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti klienta, pro trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo pro trestný čin nepřímého úplatkářství, pokud se na něj nehledí jako by nebyl odsouzen. Výpis nesmí být ke dni předložení starší než 3 měsíce.
9.	Investiční záměr	Investiční záměr je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory.

¹⁴ Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509 ze dne 23. září 2024, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie (přepracované znění).

	obsahující popis předmětu projektu, odůvodnění potřeby projektu, způsob výběru dané lokality, technické znalosti a zkušenosti s provozem nájemního bydlení a zkušenosti se sjednáváním a zabezpečením nájemních kontraktů, popis ekonomického a technického provozu bytů, popis a doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě, včetně podrobného popisu transparentního způsobu výběru nájemců, popis zkušeností s realizací podobných projektů, popis významu realizace projektu pro klienta z pohledu dlouhodobé strategie a rozsahu aktivit klienta	Existenci dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě lze doložit např. prostřednictvím studie poptávky po bydlení, místními statistickými údaji (např. čekací listiny na bydlení), průzkumem mezi obyvateli v dané lokalitě apod. <u>Klient tak nepředkládá investiční záměr samostatně.</u>
10.	Zpráva o plnění zásady DNSH	Zpráva o plnění zásady DNSH musí být podepsána klientem. Vzor Zprávy o plnění zásady DNSH k dispozici zde . Zároveň je dostupný také Metodický pokyn k zásadě DNSH, který podrobněji uvádí, jak vyplnit Zprávu o plnění zásady DNSH. Metodický pokyn je k dispozici zde .
11.	<u>V případě stavební úpravy bytu nebo nákupu více než 10 bytů:</u> Plán podpory stávajících nájemců bytů, pokud jsou byty v době podání Žádosti o poskytnutí podpory obývané	Plán je přímo součástí formuláře Žádosti o poskytnutí podpory. <u>Klient tak nepředkládá plán samostatně.</u>
12.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu SFPI:</u> Doklad o splnění podmínek týkající se věcných práv, která zatěžují nemovitost	<u>Klient předkládá tuto přílohu pouze pokud k tomu bude vyzván SFPI, 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 SFPI nebo státu, nebo zástavního práva, anebo jiného nástroje, kterým je zajištěno vrácení peněžních prostředků na zajištění úvěru poskytnutého na výstavbu těchto bytů).
13.	PENB budovy nebo bytové jednotky	<u>V případě, že je účelem podpory rekonstrukce:</u> Výstavbou musí být dosažena úspora neobnovitelné primární energie (výše úspory není stanovena). PENB je tak dokládán pro stávající a plánovaný stav. Pro stávající stav je možné předložit PENB nebo Protokol výpočtu energetické náročnosti budovy. V obou případech musí obsahovat podpis zpracovatele. V případě, že není možné provést výpočet pro stávající stav, je možné provést výpočet pro referenční budovu (např. z důvodu odstranění zásadních částí stavby jako jsou okna, technické zařízení budovy apod.). Pro plánovaný stav je dokládán PENB s podpisem zpracovatele. <u>V případě, že je účelem podpory vznik novostavby nebo nákup:</u> Pro plánovaný stav je dokládán PENB s podpisem zpracovatele.
14.	Model Nákladové nájemné a veřejná podpora	Model Nákladové nájemné a veřejná podpora je k dispozici zde. Klient vyplňuje model dle pokynů k vyplnění uvedených na prvním listu modelu. Pokud je předmětem projektu výstavba nebo nákup více bytových domů, z nichž jsou pouze některé podpořeny od SFPI,

		klient do modelu uvede pouze náklady týkající se podpořených bytových domů. Ze strany SFPI probíhá kontrola přiměřenosti doplněných provozních výdajů. Za tímto účelem jsou v rámci některých nákladů stanoveny limity stanovené na základě odborné analýzy. V případě, že buňka zčervená, je nutné písemně odůvodnit výši daných nákladů. Limity jsou stanoveny u krátkodobých a dlouhodobých oprav a správy movité věci. U pojištění nemovité věci je dokládán návrh pojistné smlouvy nebo nabídky pojištění, u daně z nemovitých věci je v případě jiné právnické osoby dokládáno modelové přiznání k dani. Zároveň pokud klient do nákladů uvedl cenu pozemku nebo práva stavby v případě vzniku novostavby nebo cenu budovy v případě rekonstrukce za účelem jeho zahrnutí do nákladového nájemného, je nutné doložit o tomto doklad dle pokynů uvedených v modelu. Výsledkem modelu je: • výše nákladového nájemného na 1 m²/měsíc (blíže viz kapitola 2.4.1) a • informace, zda je požadovaná výše podpory v souladu s pravidly veřejné podpory (blíže viz kapitola 2.6).
15.	<u>Podklad ke stanovení nájemného v daném místě:</u> Znalecký posudek o výši srovnatelného nájemného v daném místě nebo pdf výstup z interaktivní kalkulačky cenových map Ministerstva financí	<u>V případě, že klient předkládá znalecký posudek:</u> Znalecký posudek vypracovaný dle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Posudek nesmí být starší než 1 rok. Pokud k nájemnímu bytu náleží i další prostory jako je parkovací stání, uzamykatelné komory či sklepy, musí být

		tyto prostory zohledněny ve výpočtu srovnatelného nájemného (tzn. že srovnatelné nájemné ve znaleckém posudku je vypočteno včetně těchto prostor). Důvodem je, že tyto prostory, které jsou součástí bytu, nemohou být pronajímány samostatně. Zároveň pokud je to možné, doporučujeme při zadání znaleckého posudku specifikovat, že srovnatelné nájemné má být stanoveno zvlášť pro byty do 52 m² a zvlášť pro byty nad 52 m², protože i nákladové nájemné se stanovuje pro tyto dvě kategorie. Tento postup však není povinný a v posudku může být uvedeno i jednotné nájemné na 1 m²/měsíc. Blíže viz kapitola 2.4.1. <u>V případě, že klient předkládá pdf výstup z interaktivní kalkulačky cenových map Ministerstva financí:</u> Klient zadá údaje o všech bytech, které jsou předmětem podpory do kalkulačky zde. Údaje jsou zadávány zvlášť pro malé a velké byty. Zadané údaje musí být shodné s údaji uvedenými v projektové dokumentaci. Po zadání vypočtení nájemného se zobrazí pdf soubor, který klient přiloží jako přílohu Žádosti o poskytnutí podpory do Klientského portálu. Výsledné hodnoty zadá rovněž do modelu Nákladové nájemné a veřejná podpora a do formuláře Žádosti o poskytnutím podpory v Klientském portálu, přičemž hodnotu za malé byty zadá do kategorie bytů o velikosti 52 m² a menších a hodnotu pro velké byty zadá do kategorie bytů větších než 52 m².
16.	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. V případě, že nedošlo v době podání Žádosti o poskytnutí podpory ke schválení rozpočtu, výpis z bankovního účtu. <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 či úvěrový příslib), prokazujících schopnost dofinancovat výstavbu nad rámec poskytnuté podpory. <u>Navíc v případě, že bude klient uplatňovat nárok na odpočet DPH (v plné nebo poměrné výši):</u> V případě uplatnění nároku na odpočet DPH je tato část DPH nezpůsobilá k podpoře. Zároveň ale musí mít klient zajištěny vlastní peněžní prostředky na úhradu nezpůsobilé části DPH v souladu s koeficientem dle § 76 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, a to alespoň ve výši 25 % z roční výše předpokládané DPH. <u>Navíc pokud je předmětem projektu výstavba více bytových domů, z nichž jsou pouze některé podpořeny od SFPI:</u> Klient předloží finanční plán, ze kterého bude patrné, jakým způsobem bude financovat celý projekt (tedy včetně nepodporovaných částí).
17.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> <u>Doklady o ekonomické situaci klienta:</u> • údaje o úvěrech a ostatních závazcích klienta	Doklady slouží ke zjištění úvěruschopnosti (rizikovosti) právnické osoby. Poslední z uvedených dokladů (tabulka s ekonomickými a doplňujícími údaji v elektronické podobě podle typu klienta) předkládejte ve formátu xls, přičemž tabulka slouží pro zjištění

	(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, v případě, že předchozí účetní období klienta ještě nebylo uzavřeno, klient předloží předběžné účetní výkazy za toto období <u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek, církev nebo nezisková organizace:</u> • ekonomické a doplňující údaje v elektronické podobě podle typu klienta – soubor s tabulkou/ami k vyplnění, včetně vysvětlivek, k dispozici zde.	rizikovosti klienta a následného určení rizikové přírážky, která vstupuje do výpočtu veřejné podpory. V případě, kdy je klientem nově založená společnost bez historie, dostane automaticky nejhorší rating (tzn. nejvyšší rizikovou přírážku). Klient předloží ekonomické podklady za období, za které má doklady k dispozici, a vyplní tabulku ekonomických údajů za toto období.
18.	Formulář hodnotících kritérií	Formulář podepsaný architektem nebo projektantem daného projektu. Pokud z různých důvodů není možné, aby formulář podepsal architekt či projektant daného projektu, může být formulář podepsaný i jiným architektem či projektantem. Je nutné splnit minimální bodovou hranici, blíže viz kapitola 3.3.3. Formuláře se liší dle účelu podpory a dle velikosti projektu (malé a velké projekty, přičemž velikost se určí dle Celkových nákladů projektu uvedených v Klientském portálu na záložce

		Parametry podpory, část Bilance, Celkové náklady projektu). Blíže viz pokyny uvedené přímo ve Formuláři hodnotících kritérií. Upozorňujeme, že některé otázky vyžadují podložení přílohami, ke kterým byl vytvořen speciální vzor. Formulář a vzory příloh k vyplnění jsou dispozici zde.
--	--	--

Navíc v případě, že je účelem podpory výstavba:

1.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu SFPI:</u> Doklad o vlastnickém právu klienta k pozemku a stavbě nebo doklad o právu stavby nebo doklad o svěření do správy.	<u>Klient předkládá tuto přílohu pouze pokud k tomu bude vyzván SFPI, a to v případě, kdy nelze vlastnictví ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, přičemž:</u> • doklad o vlastnickém právu nebo právu stavby lze předložit ve všech případech (v případě stavební úpravy bytu je kontrolováno výlučné vlastnictví bytové jednotky), • doklad o svěření do správy lze předložit v případě městské části hlavního města Prahy nebo městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města, je-li takový majetek svěřen do správy městské části hlavního města Prahy nebo městského obvodu nebo městské části územně členěného statutárního města.
2.	<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>Nachází-li se pozemek v záplavovém území:</u> Navíc kromě souhlasného stanoviska vodoprávního úřadu je nutné prokázat, že bude taková stavba pojistitelná proti povodni a záplavě alespoň do výše poskytnuté podpory, nebo pokud to není možné do výše podpory, tak

	<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	do maximálního možného limitu, 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.
3.	Pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouva o provedení stavby, oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, souhlas s provedením ohlášené stavby, nebo předběžnou informaci o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace podle § 174 odst. 1 stavebního zákona, vydanou příslušným stavebním úřadem v písemné formě	<u>V případě, kdy projekt vyžaduje povolení klient předloží:</u> Pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, souhlas s provedením ohlášené stavby <u>V případě, kdy projekt nevyžaduje povolení, klient předloží:</u> Předběžnou informaci o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace podle § 174 odst. 1 stavebního zákona, vydanou příslušným stavebním úřadem v písemné formě
4.	Projektová dokumentace výstavby a vizualizace projektu, je-li vizualizace k dispozici	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 . Nepodléhá-li podle stavebního zákona některá z činností v rámci výstavby stavebnímu povolení ani ohlášení, plán technologického postupu provedení této činnosti a související situační výkres.

		Všechny tyto podklady je potřeba předložit ve formátu ZIP. V případě, že projektová dokumentace neobsahuje výpočet minimálního počtu parkovacích stání dle příslušné legislativy, je nutné doložit výpočet projektanta, ze kterého bude patrný povinný počet parkovacích stání. Vizualizaci předložte pouze pokud ji máte k dispozici, nejedná se o povinnou přílohu Žádosti o poskytnutí podpory.
5.	Rozpočet výstavby (položkový, agregovaný nebo souhrnný)	Rozpočet je potřeba předložit ve formátu pdf nebo xls. Stavební rozpočet musí být členěný tak, aby byly v rámci rozpočtu rozlišeny způsobilé a nezpůsobilé náklady, a to buďto v samostatném rozpočtu, nebo na zvláštních krycích listech rozpočtu. Způsobilosti nákladů se blíže věnuje kapitola 2.7. Upozorňujeme, že pokud jsou součástí projektu prostory, které nejsou předmětem podpory (např. komerční prostory či byty nad 120 m²), mohou být tyto náklady vyčleněny buď přímo v rozpočtu nebo mohou být pokráceny podílem podlahové plochy. Pokud klient požaduje, aby byly náklady kráceny podílem podlahové plochy, není nutné provádět toto krácení přímo v rozpočtu, dojde k němu automaticky v Klientském portálu při podávání Žádosti o poskytnutí podpory, kde je na základě údajů o projektu vypočten podíl podlahové plochy a náklady jsou ním pokráceny. Dále je nutné, aby byly v rozpočtu vyčleněny náklady na připojení pozemku, náklady na venkovní a sadové úpravy, popřípadě náklady na rozpočtovou rezervu. Pokud jsou součástí projektu další náklady, které nejsou součástí stavebního rozpočtu (např. náklady

		na technický dozor, náklady na projektovou přípravu apod.), doloží klient kromě stavebního rozpočtu výstavby také předběžný souhrnný rozpočet zahrnující rovněž tyto položky s uvedením data vyhotovení. <u>Navíc pokud je předmětem projektu výstavba více bytových domů, z nichž jsou pouze některé podpořeny od SFPI:</u> Klient předloží rozpočet týkající se podpořených bytů či bytových domů. K bytovým domům, které nejsou předmětem podpory, předloží klient pouze souhrnný rozpočet, ze kterého bude patrná celková cena díla nepodpořené části (tzn. v rámci podkladů před čerpáním není k této části nutné předkládat položkový rozpočet). Do Klientského portálu tyto náklady klient nezadává. Pokud má klient k dispozici pouze jeden stavební rozpočet pro všechny bytové domy, tak předloží tento rozpočet, ve kterém jednoznačně vyčlení náklady týkající se podpořených bytových domů.
6.	Posudek/odhad o obvyklé ceně budoucího stavu bytu nebo bytového domu	Posudek nesmí být starší než 1 rok. Odhad obvyklé ceny budoucího stavu. Je předkládáno za účelem zajištění úvěru. Cena obvyklá nebo tržní hodnota mohou být stanoveny pouze znalcem, znaleckou kanceláří nebo znaleckým ústavem podle zákona upravujícího činnost znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů nebo osobou s oprávněním pro oceňování majetku podle živnostenského zákona. V případě, že je předmětem podpory stavební úprava prostor, které nejsou vymezeny v katastru nemovitostí a není možné je prozatím zatížit zástavním právem, je nutné předložit posudek

		o obvyklé ceně nemovitosti, ve které stavební úprava probíhá. Zatížení bytových jednotek je možné po vymezení těchto jednotek v katastru nemovitostí a po předložení posudku o obvyklé ceně budoucího stavu bytových jednotek.
--	--	--

Navíc v případě, že je účelem podpory nákup

1.	<u>Doklad předkládá klient případně až na výzvu SFPI:</u> Doklad o vlastnickém právu prodávajícího k pozemku a stavbě	<u>Klient předkládá tuto přílohu pouze pokud k tomu bude vyzván SFPI, a to v případě, kdy nelze vlastnictví ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.</u>
2.	Návrh smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouva	Návrh smlouvy mezi kupujícím (klientem) a prodávajícím. Kupní smlouva ani smlouva o smlouvě budoucí kupní nemůže být uzavřena před podáním Žádosti o poskytnutí podpory, uzavřena může být pouze pokud obsahuje rozvazovací podmínku, podle které lze od smlouvy bez sankcí odstoupit v případě nepřiznání podpory ze strany SFPI.
3.	Čestné prohlášení klienta, že kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem podle přímo použitelného předpisu EU¹⁵, ani osobami blízkými	Vzor čestného prohlášení dostupný zde .
4.	Čestné prohlášení prodávajícího, že není ve střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU¹⁶	Čestné prohlášení musí být podepsáno prodávajícím. Vzor čestného prohlášení dostupný zde .
5.	Znalecký posudek o obvyklé ceně bytu nebo bytového domu	Znalecký posudek vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění nesmí být starší než 1 rok. Odhad obvyklé ceny.

¹⁵ Čl. 3 odst. 2 a 3 přílohy I nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

¹⁶ Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509 ze dne 23. září 2024, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie (přepřacované znění).

		SFPI provede následně srovnání ceny stanovené v tomto znaleckém posudku a ceny stanovené v kupní smlouvě. Nákladem způsobilým k podpoře je pak cena nižší z těchto cen, z této částky je následně vypočtena výše podpory, na kterou je s klientem uzavřena Smlouva o poskytnutí podpory.
6.	Výkres půdorysu pořizovaného bytu nebo bytového domu	Potvrzený architektem nebo projektantem. V případě, že je účelem podpory nákup bytového domu, klient předloží půdorysy všech podlaží.
7.	<u>V případě, že je účelem podpory nákup bytů, které v době podání Žádosti o poskytnutí podpory neexistují¹⁷:</u> Podklady k výběru prodávajícího	Pokud budou předmětem nákupu byty, které v době podání Žádosti o poskytnutí podpory neexistují, a osoba prodávajícího bude teprve zajišťovat jejich výstavbu, a pokud je klient zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, musí dle tohoto zákona postupovat. Předkládána je dokumentace k zadání veřejné zakázky na výběr prodávajícího 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).
8.	<u>V případě, kdy je klientem spolek, ústav, obecně prospěšná společnost, nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let</u>	Čestné prohlášení podepsané klientem. Vzor čestného prohlášení dostupný zde .

¹⁷ Pokud v době podání Žádosti o poskytnutí podpory byty již existují, není nutné dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek postupovat.

	bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení: Čestné prohlášení a nájemní smlouva uzavřená s nájemcem za každý rok poskytování sociálního bydlení	Klient je povinen doložit za každý rok poskytování sociálního bydlení 1 nájemní smlouvu uzavřenou s nájemcem. To znamená, že za období 5 let bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory předloží celkem 5 nájemních smluv.
--	--	--

Přílohy před podpisem úvěrové smlouvy v případě ratingu C:

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

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

3.3 Řízení o poskytnutí podpory

3.3.1 Podání Žádosti o poskytnutí podpory

Žádost o poskytnutí podpory musí být podána přes [Klientský portál](#). Upozorňujeme, že před podáním Žádosti o poskytnutí podpory je nutné se do systému přihlásit pomocí Identity občana nebo přes Bank ID, popřípadě přidělit i přístup k právnickým osobám, a to na základě žádosti o přístup. Konkrétní postup je k dispozici v uživatelské příručce přímo v Klientském portálu.

Po přihlášení je možné přes záložku Programy vybrat program Dostupné nájemní bydlení, kdy se objeví možnost podat Žádost o podporu. Klientovi se následně zobrazí samotný formulář Žádosti o poskytnutí podpory, do kterého jsou vyplňovány informace o projektu (počet vzniklých bytů, výměry bytů, příslušenství, společných prostor apod.) a následně je vyzván také k nahrání všech povinných příloh pro daný účel podpory. O úspěšném zaregistrování Žádosti o poskytnutí podpory do systému bude klient vyrozuměn v Klientském portálu.

3.3.2 Posouzení formálních náležitostí

U řádně podané Žádosti o poskytnutí podpory provede SFPI ve lhůtě 60 dní formální a věcnou kontrolu úplnosti, správnosti všech údajů a příloh Žádosti o poskytnutí podpory. V případě, že Žádost o poskytnutí podpory obsahuje chyby nebo není úplná, SFPI zašle klientovi Výzvu k odstranění vad žádosti o poskytnutí podpory.

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

DŮLEŽITÉ

Vzhledem k průběžné formě výzvy budou podané Žádosti o poskytnutí podpory uspokojovány v pořadí, v jakém byly podány, přičemž se tím rozumí žádosti úplné a bez vad. V případě, že nebude podaná Žádost o poskytnutí podpory kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této Žádosti o poskytnutí podpory. Posuzovány jsou tak pouze Žádosti o poskytnutí podpory, které jsou již úplné a bez vad.

3.3.3 Hodnotící kritéria

Poté, co je Žádost o poskytnutí podpory úplná a bez vad, je ze strany SFPI dále interně posuzována. Je kontrolováno, zda Žádost o poskytnutí podpory obdržela minimální počet bodů na základě předem stanovených hodnotících kritérií. [Formulář hodnotících kritérií](#) je autoevaluačním formulářem, tzn. že klient formulář vyplní a nahraje jako přílohu Žádosti o poskytnutí podpory do Klientského portálu. Existují celkem čtyři verze formuláře, které se liší dle účelu podpory (novostavba a rekonstrukce, které mají společný formulář a formulář pro nákup) a dle velikosti projektu (malé a velké projekty¹⁸).

SFPI poté kontroluje, zda klient splnil minimální bodovou hranici, která je stanovena takto:

- v případě, že je účelem podpory **nákup (malý i velký)**, musí projekt v daném formuláři splnit minimálně tolik otázek, aby získal **100 bodů**,
- v případě, že je účelem podpory **rekonstrukce (malá i velká)**, musí projekt v daném formuláři splnit minimálně tolik otázek, aby získal **200 bodů**,
- v případě, že je účelem podpory **novostavba (malá i velká)**, musí projekt v daném formuláři splnit minimálně tolik otázek, aby získal **300 bodů**.

Klient tedy nemusí předložit formulář, kde budou vyplněné všechny otázky, stačí pokud pouze vyplní takový počet otázek, kterými splní minimální bodovou hranici.

Příklad

Hodnotící formulář pro velké novostavby obsahuje celkem 76 otázek. Klient předá hodnotící formulář architektovi či projektantovi daného projektu, který formulář vyplní. Platí přitom, že architekt či projektant nemusí vyplnit všech 76 otázek. Minimální bodová hranice je 300 bodů, to znamená, že stačí, pokud si ze všech otázek vybere pouze takové otázky, kterými splní hranici 300 bodů. Tím, že formulář je autoevaluační a automaticky přepočítává body po každé zadané odpovědi, projektant či architekt ihned vidí, v jaký moment překročí hranici 300 bodů. V tomto okamžiku může vyplňování formuláře ukončit.

Takto vyplněný formulář (vč. příloh, pokud jsou k dané otázce požadovány) poté klient nahraje jako přílohu Žádosti o poskytnutí podpory do Klientského portálu.

Specifickým případem jsou **objekty s památkovou ochranou**, u kterých mohou být některá kritéria obtížně splnitelná. I pro tyto objekty se používá stejný hodnotící formulář jako pro stavby bez památkové ochrany, avšak pokud klient prokáže, že nebylo možné dosáhnout nejvyšší úrovně v některé z otázek, může požádat komisi SFPI o uznání plného počtu bodů v dané otázce (resp. otázkách). K žádosti o přezkoumání je třeba přiložit vyjádření příslušného

¹⁸ Za účelem snížení administrativní zátěže byl vytvořen speciální formulář pro tzn. malé projekty (tzn. projekty, jejichž celkové náklady jsou nejvýše 35 mil. Kč včetně DPH), který obsahuje méně otázek. Tyto náklady odpovídají celkovým nákladům projektu uvedeným v Klientském portálu na záložce Parametry podpory, část Bilance, Celkové náklady projektu).

odboru památkové péče, které objasní důvody nesplnění (omezení splnění) daných požadavků. Tuto žádost vč. vyjádření nahraje do Klientského portálu jako přílohu k hodnotícímu formuláři.

Dále je Žádosti o poskytnutí podpory interně posuzována také z hlediska úvěruschopnosti.

Pokud je Žádosti o poskytnutí podpory (vč. příloh) úplná, splnila minimální bodovou hranici a projekt je úvěruschopný, je tato Žádosti o poskytnutí podpory schválena. Pokud některý z těchto bodů nesplňuje, je Žádosti o poskytnutí podpory zamítnuta.

3.3.4 Vyhodnocení Žádosti o poskytnutí podpory

Po posouzení Žádosti o poskytnutí podpory je tak klientovi zasláno:

- v případě zamítnutí Žádosti o poskytnutí podpory Oznámení o zamítnutí žádosti o poskytnutí podpory, v němž je uveden důvod zamítnutí,
- v případě schválení Žádosti o poskytnutí podpory je klient o schválení žádosti notifikován v Klientském portálu a následně mu je zaslán návrh smluvní dokumentace.

3.4 Smlouva o poskytnutí podpory

SFPI zpřístupní v Klientském portálu klientovi návrh na uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory, jsou-li splněny podmínky pro její poskytnutí a zbývají-li SFPI peněžní prostředky na její poskytnutí, a to po dodání všech povinných příloh a konečném posouzení Žádosti o poskytnutí podpory. V případě kombinace dotace a úvěru se zvlášť uzavírá Smlouva o poskytnutí dotace a zvlášť Smlouva o poskytnutí úvěru.

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

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 nebo zastupitelstvo včetně čísla a dne vydání tohoto rozhodnutí).

Po vrácení smluvních dokumentů ve stanovené lhůtě, které jsou podepsané oprávněným zástupcem klienta, budou smluvní dokumenty podepsány ředitelem SFPI, zveřejněny v registru smluv a budou neprodleně zpřístupněny v Klientském portálu.

Smluvní dokumenty týkající se zajištění úvěru budou uzavírány současně se Smlouvou o poskytnutí podpory nebo v rámci předložení povinných podkladů před zahájením čerpání v závislosti na tom, jaká varianta bude administrativně jednodušší.

DŮLEŽITÉ

V případě, že předmětem podpory je **výstavba**, bude uzavřen dodatek ke Smlouvě o poskytnutí podpory na základě uzavřené smlouvy se zhotovitelem stavby (smlouvy o dílo). Z důvodu toho, že se cena, uvedená ve smlouvě o dílo, může výrazně lišit od předpokládané ceny uvedené v Žádosti o poskytnutí podpory, je uzavírán dodatek, aby odpovídala cena uvedená ve smlouvě o dílo ceně uvedené ve Smlouvě o poskytnutí podpory. Upozorňujeme, že výše podpory uvedená ve Smlouvě o poskytnutí podpory je maximální možná výše podpory, dodatkem k této smlouvě tak může dojít ke snížení podpory, nikoliv již k jejímu navýšení.

Dodatek ke smlouvě je uzavírán v rámci předkládání povinných podkladů před zahájením čerpání (blíže viz kapitola 3.6.1.). V rámci těchto podkladů totiž klient předkládá podklady k výběru zhotovitele a uzavřenou smlouvu o dílo vč. položkového rozpočtu. Další smluvní dokumenty sloužící k zajištění úvěru (zástavní smlouva, blankosměnka apod.) jsou uzavírány až společně s tímto dodatkem ke Smlouvě o poskytnutí podpory, nikoliv se Smlouvou o poskytnutí podpory, aby nemuselo docházet k vytváření dodatků také k těmto dokumentům.

DŮLEŽITÉ

Upozorňujeme, že v návaznosti na to, že program je spolufinancován z prostředků EU, byla stanovena podmínka, že **Smlouvy o poskytnutí podpory musí být uzavřeny nejpozději do poloviny roku 2026.**

3.5 Výběr zhotovitele dle zákona o zadávání veřejných zakázek

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

3.5.1 Klient, který je zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek

V úvodu upozorňujeme, že klient se stane veřejným zadavatelem také v případě, že veřejná podpora (tzn. součet dotace a HGE z úvěru)¹⁹ přesáhne výši dle § 4 odst. 2 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Postup v případě, že je účelem podpory výstavba:

V případě, kdy je klient zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, musí být výběr zhotovitelů a dodavatelů stavebních prací prováděn v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

SFPI kontroluje jednotlivé veřejné zakázky v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. SFPI kontroluje jednotlivé veřejné zakázky a výběr dodavatele z hlediska jejich věcného, technického a ekonomického souladu s informacemi uvedenými ve Smlouvě o poskytnutí podpory. V případě jednotlivých pochybení mohou být zavedeny korekce výše poskytnuté podpory dle ustanovení uvedených ve Smlouvě o poskytnutí podpory.

¹⁹ Definice veřejné podpory je uvedena v kapitola 2.6. V případě dotace je veřejnou podporou celá výše dotace, v případě úvěru je veřejnou podporou hrubý grantový ekvivalent (HGE), protože samotný úvěr je návratný, a proto se za veřejnou podporu považuje úrokové zvýhodnění. Výši veřejné podpory lze zjistit v příloze [Model Nákladové nájemné a veřejná podpora](#).

V případě, že je předmětem podpory **výstavba**, probíhá kontrola veřejné zakázky na výběr zhotovitele stavby v rámci povinných podkladů před zahájením čerpání podpory (bliže viz kapitola 3.6.1).

Postup v případě, že je účelem nákup bytů:

Specifickým případem je nákup bytů:

- pokud je předmětem podpory **nákup již existujících bytů**, není nutné postupovat podle zákona o zadávání veřejných zakázek, ani v případě, že je klient zadavatelem dle zákona č. 134/2026 Sb., o zadávání veřejných zakázek,
- pokud je předmětem podpory **nákup bytů, které v době podání Žádosti o poskytnutí podpory zatím neexistují**, musí klient, který je zadavatelem dle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, dle tohoto zákona postupovat. V takovém případě jsou předkládány podklady k výběru zhotovitele (prodávajícího) již při podání Žádosti o poskytnutí podpory. Důvodem je, že k Žádosti o poskytnutí podpory je nutné předložit doklady, jako je půdorys bytů nebo PENB, které by klient bez vysoutěženého prodávajícího neznal.

3.5.2 Klient, který není zadavatelem podle zákona o zadávání veřejných zakázek

Postup v případě, že je účelem podpory výstavba:

Klient, který není zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, bude při výběru zhotovitele dodržovat zásady transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace, zároveň je nutné dodržet zásadu účelnosti, hospodárnosti a efektivnosti (tzn. principy 3E). Z tohoto důvodu je klient povinen při zadávání zakázky využít elektronický nástroj, který splňuje požadavky stanovené v § 213 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zároveň součástí zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele musí být minimálně tyto kvalifikační předpoklady:

- zhotovitel splňuje základní kvalifikační předpoklady dle § 74, §75 a profesní kvalifikace dle § 77 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek,
- zhotovitel realizoval minimálně 3 zakázky za posledních 5 let, přičemž každá z těchto zakázek byla v objemu aspoň 50 % předpokládané hodnoty této zakázky (splnění této podmínky musí být prokázáno doložením příslušných osvědčení o řádném plnění od objednatelů, pro které byly tyto zakázky realizovány). Následně musí být SFPI předloženy všechny přijaté nabídky.

Zároveň zadávací dokumentace a zejména závazný návrh smlouvy jako součást zadávací dokumentace musí obsahovat požadavek, aby nejpozději do zahájení zhotovování díla měl zhotovitel uzavřené pojištění proti rizikům na stavbě.

Následně musí být SFPI předloženy všechny přijaté nabídky. V případě, že je předmětem podpory výstavba, probíhá kontrola veřejné zakázky na výběr zhotovitele stavby v rámci povinných podkladů před zahájením čerpání podpory (bliže viz kapitola 3.6.1).

Definice

Elektronický nástroj – je nástroj dle § 213 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Seznam elektronických nástrojů, které lze pro výběr zhotovitele využít, je k dispozici [zde](#). Příkladem může být [Národní elektronický nástroj \(NEN\)](#) nebo systém [E-ZAK](#).

Postup v případě, že je účelem nákup bytů:

Pokud klient nespadá pod definici zadavatele podle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, není při nákupu bytů vázán žádnými zvláštními postupy. To znamená, že není povinen předkládat SFPI žádné podklady týkající se výběru prodávajícího.

3.6 Čerpání podpory

3.6.1 Povinné podklady před zahájením čerpání podpory

Po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory je klientovi umožněno nahrát do Klientského portálu povinné podklady před zahájením čerpání. Klientovi je za tímto účelem rovněž zaslána Výzva k doložení povinných podkladů před zahájením čerpání. Upozorňujeme, že čerpání je možné zahájit až po schválení těchto podkladů ze strany SFPI. Jedná se konkrétně o tyto podklady:

Přílohy, které klient předkládá ve všech případech, bez ohledu na účel podpory:

Číslo	Název přílohy	Specifikace dokladu
1.	<u>V případě, kdy je klientem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek:</u> Čestné prohlášení klienta, že: - není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu EU upravujícího veřejné podpory²⁰, - není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz²¹	Čestné prohlášení je přímo součástí formuláře v Klientském portálu. <u>Klient tak nevyplňuje čestné prohlášení samostatně.</u>
2.	Model Nákladové nájemné a veřejná podpora	Klient předloží model minimálně ve verzi 2.8., přičemž v této verzi modelu budou případně pouze upraveny náklady projektu: v případě výstavby dle vysoutěženého položkového rozpočtu, v případě nákupu dle uzavřené kupní smlouvy.

²⁰ 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

²¹ Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění

		Klient může aktualizovat také údaj Srovnatelné nájemné v daném místě (buňky H22 a I22), pokud novou výši nájmu podloží aktuálním znaleckým posudkem o výši srovnatelného nájemného v daném místě nebo pdf výstupem z interaktivní kalkulačky cenových map Ministerstva financí. Aktualizace tohoto údaje však není povinná.
--	--	---

Navíc v případě, že je účelem podpory výstavba:

1.	Pojistná smlouva o pojištění stavby a vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI	Pokud nedošlo k zahájení výstavby předloží klient stavebně-montážní pojištění stavby. V opačném případě klient doloží pojištění rozestavěné stavby. Součástí musí být vždy připojištění proti živelním pohromám. A zároveň nachází-li se tato stavba v záplavovém území, tak také pojištění proti povodni a záplavě. Pojištění musí být sjednáno do výše poskytnuté podpory, nebo pokud to není možné do výše podpory, tak do maximálního možného limitu. 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. V případě, že je uzavřena rámcová pojistná smlouva, je třeba předložit doklad
----	--	---

		potvrzený pojišťovnou, ze kterého bude patrný rozsah pojištění a limit krytí pro stavbu, která je předmětem podpory (např. v podobě pojistného certifikátu). Dále listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch SFPI vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzená příslušnou pojišťovnou (formulář je klientovi zaslán prostřednictvím Klientského portálu).
2.	Smlouva o provedení výstavby uzavřená se zhotovitelem	Smlouva včetně všech příloh a položkového rozpočtu, nutno doložit ve formátu pdf a xls. V položkovém rozpočtu musí být jasně rozlišeny způsobilé a nezpůsobilé náklady. Dále musí být v položkovém rozpočtu již konkrétně vyčleněny náklady na parkovací stání, pokud v předkládaném rozpočtu při podání Žádosti o poskytnutí podpory ještě vyčleněny nebyly. Pokud jsou součástí projektu další náklady, které nejsou součástí smlouvy se zhotovitelem (např. náklady za dotační management, omezení vlastnických práv, náklady na výběrové řízení, podklady pro uvedení stavby do provozu, expertní a právní služby, apod.), je nutné předložit také závazné doklady prokazující výši

		těchto nákladů, tedy např. ve formě objednávky či smlouvy. <u>Navíc pokud je předmětem projektu výstavba více bytových domů, z nichž jsou pouze některé podpořeny od SFPI:</u> Klient předloží položkový rozpočet týkající se podpořených bytových domů. K bytovým domům, které nejsou předmětem podpory, předloží klient pouze souhrnný rozpočet, ze kterého bude patrná celková cena díla nepodpořené části (tzn. k této části není nutné dokládat položkový rozpočet). Do Klientského portálu tyto náklady klient nezadáva. Pokud má klient k dispozici pouze jeden stavební rozpočet pro všechny bytové domy, tak předloží tento rozpočet, ve kterém jednoznačně vyčlení náklady týkající se podpořených bytových domů.
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 kapitole 3.5.2. Tento postup musí také doložit příslušnými podklady.
4.	Čestné prohlášení zhotovitele a subdodavatele 1. řádu, že není ve střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU²²	Čestné prohlášení musí být podepsáno zhotovitelem, popř. subdodavatelem 1. řádu. Každý zhotovitel a subdodavatel tedy vyplňuje a podepisuje čestné prohlášení samostatně. Vzor čestného prohlášení dostupný zde.
5.	Přehled údajů týkajících se veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu EU²³	Konkrétně jsou v Klientském portálu vyplňovány tyto údaje: • název zhotovitele a subdodavatele 1. řádu, • IČO, • jméno, příjmení a datum narození skutečného majitele nebo majitelů,

²² Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509 ze dne 23. září 2024, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie (přepracované znění).

²³ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost, v platném znění.

		• výše podílu v %, • číslo uzavřené smlouvy o dílo, • celková částka smlouvy o dílo (vč. DPH). Přehled údajů je přímo součástí formuláře v Klientském portálu. <u>Klient tak nevyplňuje přehled jako samostatnou přílohu.</u>
6.	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. Ve smlouvě musí být uvedeno jméno a členské číslo fyzické osoby, která bude technický dozor vykonávat.

Navíc v případě, že je účelem podpory nákup:

1.	Pojistná smlouva o pojištění stavby a vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI	Pojistná smlouva o živelním pojištění bytu či bytového domu. A zároveň nachází-li se tento byt nebo bytový dům v záplavovém území, tak také pojištění proti povodni a záplavě. Pojištění bude aktivní a aktualizované po celou dobu, po kterou bude byt nebo bytový dům sloužit dostupnému nájemnímu bydlení.
----	---	---

		Pojištění musí být sjednáno do výše poskytnuté podpory, nebo pokud to není možné do výše podpory, tak do maximálního možného limitu s vinkulací pojistného plnění do výše poskytnutého úvěru. Dále listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch SFPI vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzené příslušnou pojišťovnou (formulář je klientovi zaslán prostřednictvím Klientského portálu).
2.	Podepsaná kupní smlouva, případně smlouva o notářské úschově	Klient předloží uzavřenou kupní smlouvu, případně i uzavřenou smlouvu o notářské úschově. Součástí dokumentů musí být popis převodu peněz, vč. informace, zda čerpání podpory proběhne na účet klienta či do notářské úschovy.

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

3.6.2 Obecná pravidla 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 podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory,
- ✓ 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.

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

3.6.3 Postup pro čerpání podpory v případě výstavby

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 ke každému dokladu 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 **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:

- ✓ na každém dokladu musí být uveden jedinečný identifikátor, kterým je číslo výzvy k podávání žádostí (tzn. 1/DB/2024),
- ✓ 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 podání Žádosti o poskytnutí podpory a po datu platnosti oprávnění

k provádění stavby podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení.

K Žádosti o čerpání podpory jsou kromě samotných účetních dokladů předkládány tyto přílohy (elektronicky v prosté kopii):

- ✓ **soupis provedených prací souvisejících s předmětem podpory,**
- ✓ **fotodokumentace provedených prací,**
- ✓ pokud již byl předložený doklad uhrazen na účet zhotovitele, tak i **bankovní výpis,**
- ✓ pokud je proplácen účetní doklad vystavený **v režimu přenesené daňové povinnosti**, je třeba doložit také **kontrolní hlášení DPH**, a pokud je k dispozici, i **přiznání k DPH a doklad o úhradě DPH** za dané uzavřené období. Pokud klient při podání Žádosti o čerpání podpory nemá zatím k dispozici přiznání k DPH, doloží toto přiznání s další Žádosti o čerpání podpory (vč. dokladu o zaplacení).

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.

3.6.4 Postup pro čerpání v případě nákupu

Na základě Žádosti o čerpání podpory je provedena kontrola. Pokud žádost obsahuje nedostatky, vyzve SFPI prostřednictvím Klientského portálu klienta k nápravě a doplnění v přiměřené lhůtě. Čerpání proběhne na základě postupu uvedeného v kupní smlouvě (případně ve smlouvě o notářské úschově) předložené v rámci povinných podkladů před zahájením čerpání.

V případě poskytnutí **úvěru** dochází k jednorázovému čerpání úvěru. Klient tedy podává pouze jednu Žádost o čerpání podpory.

V případě **kombinace dotace a úvěru** je první čerpána jednorázově dotace a následně je jednorázově čerpán úvěr. Klient tedy podává pouze dvě Žádosti o čerpání podpory.

Úhrada nákladů hrazených z poskytnuté podpory na základě schválené Žádosti o čerpání podpory bude ze strany SFPI provedena nejpozději do 30 dní.

3.6.5 Proplácení DPH

1. Neplátce DPH

Doklad je vystaven 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:

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

Doklad je vystaven bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – klient v Klientském portálu zaškrtně, že doklad je vystaven v režimu přenesené daňové povinnosti a vyplní výši DPH k proplacení, tzn. že tuto výši vyplní do kolonky způsobilých nákladů. Následně doloží také kontrolní hlášení DPH, daňové přiznání k DPH a bankovní výpis dokládající úhradu DPH.

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

Doklad je vystaven bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – klient v Klientském portálu zaškrtně, že doklad je vystaven 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). Následně doloží také daňové přiznání k DPH a bankovní výpis dokládající úhradu 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 dokladu bez DPH.

3.6.6 Kontrola prostavěnosti proinvestovaných prostředků klienta ze strany SFPI

V případě, že je účelem podpory **výstavba**, probíhá ze strany SFPI 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 dokladům 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 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.

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

3.7 Závěrečné vyhodnocení projektu

Po ukončení realizace projektu doloží klient prostřednictvím Klientského portálu závěrečné vyhodnocení projektu, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků a projekt (tzn. přehled dokladů vztahující se ke způsobilým i nezpůsobilým nákladům) a dále doloží příslušné přílohy:

Přílohy, které klient předkládá ve všech případech, bez ohledu na účel podpory:

Číslo	Název přílohy	Specifikace dokladu
1.	Doklad o pojištění nájemního bytu nebo bytového domu, vč. vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI, a to až do výše poskytnutého úvěru	Pojistná smlouva o živelním pojištění bytu či bytového domu. A zároveň nachází-li se tento byt nebo bytový dům v záplavovém území, tak také pojištění proti povodni a záplavě. Pojištění bude aktivní a aktualizované po celou dobu, po kterou bude byt nebo bytový dům sloužit dostupnému nájemnímu bydlení. Pojištění musí být sjednáno do výše poskytnuté podpory, nebo pokud to není možné do výše podpory, tak do maximálního možného limitu s vinkulací pojistného plnění do výše poskytnutého úvěru. Dále listina prokazující vinkulaci pojistného plnění ve prospěch SFPI vyplývající z této pojistné smlouvy potvrzená příslušnou pojišťovnou (formulář je klientovi zaslán prostřednictvím Klientského portálu).
2.	Fotodokumentace nájemního bytu či bytového domu	Klient předloží fotodokumentaci bytu či bytového domu, který je předmětem podpory.

Navíc v případě, že je účelem podpory výstavba:

1.	Zpráva o plnění zásady DNSH	Závěrečná Zpráva o plnění zásady DNSH musí být podepsána klientem a technickým dozorem stavebníka. V této fázi již Zpráva obsahuje reálné informace po dokončení výstavby. Vzor Zprávy o plnění zásady DNSH k dispozici zde. Zároveň je dostupný také Metodický pokyn k zásadě DNSH, který podrobněji uvádí, jak vyplnit Zprávu o plnění zásady DNSH. Metodický pokyn je k dispozici zde.
2.	Doklad o dokončení výstavby	Předávací protokol prokazující předání zhotoveného díla bez vad a nedodělků bránících v jeho řádném užívání.
3.	Doklad prokazující schopnost užívání stavby	Kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas.
4.	PENB budovy nebo bytové jednotky	Je dokládán PENB skutečného provedení s podpisem zpracovatele. <u>V případě, že je účelem podpory rekonstrukce:</u> SFPI kontroluje, že rekonstrukcí byla dosažena úspora neobnovitelné primární energie (výše úspory není stanovena). V případě, že klient požadoval navýšení dotace z důvodu splnění 30% úspory oproti původní nebo referenční budově, je ověřována tato skutečnost.

		<u>V případě, že je účelem podpory vznik novostavby:</u> SFPI kontroluje, že výstavba splňuje požadavky na energetickou náročnost podle vyhlášky o energetické náročnosti budov. V případě, že klient požadoval navýšení dotace z důvodu splnění 20% úspory oproti referenční budově, je ověřována tato skutečnost.
--	--	--

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

3.8 Kontrola a sankce

Použití poskytnuté podpory podléhá kontrole SFPI 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 SFPI, bude předáno v souladu s ustanovením zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů, územně příslušnému finančnímu úřadu k zahájení řízení ve věci odvodů za porušení rozpočtové kázně.

3.9 Provádění změn a změnové řízení

3.9.1 SFPI jako iniciátor změny

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

3.9.2 Klient jako iniciátor změny

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

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 SFPI 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 SFPI. Zároveň není nikdy možné schválit změny, které by byly v rozporu s usnesením vlády.

Podmínky pro schválení změny:

Posuzuje se, zda požadované změny splňují základní podmínky:

- jsou podány oprávněnou osobou,
- jsou v souladu s výzvou pro podávání Žádostí o poskytnutí podpory a Příručkou,
- jsou v souladu s Výzvou k odstranění vad Žádosti o poskytnutí podpory vydanou při posouzení Žádosti o poskytnutí podpory (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 vyhodnocením Žádosti o poskytnutí podpory:

Od podání Žádosti o poskytnutí podpory do ukončení posouzení je možné schválit jakékoliv změny v projektu v souladu s podmínkami programu. Změny budou posouzeny před ukončením poslední fáze hodnocení Žádosti o poskytnutí podpory, tzn. před 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 o poskytnutí podpory, není tedy nutné předkládat samostatný formulář Žádosti o změnu projektu.

Změnové řízení zahájené 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](#).

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

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

Pokud dojde po opravě formálních nedostatků k opětovnému podání Žádosti o změnu projektu 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 projektu.

Jakmile Žádost o změnu projektu nevykazuje žádné formální nedostatky, SFPI změny nejpozději do 30 dní posoudí. Na základě posouzení rozhodne, zda se jedná o podstatnou či nepodstatnou změnu a danou změnu schválí nebo zamítne, o čemž je klient informován prostřednictvím Klientského portálu nebo datové schránky. Pokud se jedná o podstatnou změnu (tzn. 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 podmínky programu 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.

Právní nástupce klienta

O podstatnou změnu se jedná také v případě, jestliže klient, který má právní formu obchodní společnosti nebo družstva, se chce zúčastnit fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka jako zanikající obchodní společnost nebo zanikající družstvo, a má zájem, aby na právního nástupce přešly práva a povinnosti uzavřené Smlouvy o poskytnutí podpory.

Klient je povinen nejpozději 60 dnů přede dnem zveřejnění projektu fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka požádat o souhlas SFPI s přechodem práv a povinností ze Smlouvy o poskytnutí podpory. K Žádosti o změnu v takovém případě klient přiloží návrh projektu fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka a jeho odůvodnění, zejména s ohledem na skutečnost, zda i poté, co nastanou

účinky fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka, bude účel, pro který byla dotace anebo úvěr poskytnuty, zachován. Návrh projektu rozdělení musí obsahovat i určení, na jakého právního nástupce mají práva a povinnosti z rozhodnutí o poskytnutí dotace nebo úvěru přejít.

SFPI Žádosti o změnu spřechodem práv a povinností z uzavřené Smlouvy o poskytnutí podpory na právního nástupce klienta vyhoví, není-li fúzí, rozdělením nebo převodem jmění na společníka ohrožen účel, pro který byla dotace nebo úvěr poskytnuty, nejsou-li tu jiné závažné důvody, které by udělení takového souhlasu bránily.

Souhlas SFPI bude obsahovat i určení osoby, na kterou práva a povinnosti z poskytnuté dotace nebo úvěru mají přejít. Právní účinky takového souhlasu nastávají dnem právních účinků fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka.

Jestliže SFPI s přechodem práv a povinností ze Smlouvy o poskytnutí podpory **nesouhlasí**, Žádost o změnu zamítne a případně rozhodne o povinnosti klienta vrátit vyplacenou podporu nebo její část v závislosti na době, po kterou byly plněny podmínky jejího poskytnutí, nebo na tom, do jaké míry je ohrožen její účel, a to ve lhůtě určené v rozhodnutí, nejpozději však do dne podání návrhu na zápis fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka do obchodního rejstříku nebo do zahraničního obchodního rejstříku. Nejsou-li prostředky podle věty první vráceny v určené lhůtě, je klient povinen vrátit tyto prostředky spolu s úrokem ve výši, která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, ve kterém došlo k vrácení dotace SFPI, zvýšené o 10 p. b.; úrok se počítá ode dne následujícího po uplynutí lhůty. **V případě poskytnutí úvěru** je klient povinen vrátit poskytnuté prostředky spolu se smluvním úrokem dle Smlouvy o poskytnutí úvěru a úrokem ve výši, která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, ve kterém došlo k vrácení úvěru SFPI; úrok se počítá ode dne následujícího po uplynutí lhůty pro vrácení prostředků.

Nemá-li klient zájem, aby práva a povinnosti ze Smlouvy o poskytnutí podpory **přešla** při fúzi, rozdělení nebo převodu jmění na společníka **na jeho právního nástupce**, vrátí klient vyplacenou dotaci spolu s úrokem, který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, ve kterém došlo k vrácení dotace SFPI, zvýšené o 10 p. b., **nejpozději 60 dnů** přede dnem zveřejnění projektu fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka. Úrok se počítá ode dne, kdy prostředky podpory byly připsány na účet klienta, byly poprvé čerpány z rozpočtového výdajového účtu nebo byly čerpány z účtů ve vybraných bankách. **V případě poskytnutí úvěru** je klient povinen vrátit poskytnuté prostředky spolu se smluvním úrokem dle smlouvy o poskytnutí úvěru s úrokem ve výši, která odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, ve kterém došlo k vrácení úvěru SFPI; úrok se počítá ode dne následujícího po uplynutí lhůty pro vrácení prostředků.

Právní nástupce klienta odpovídá za porušení rozpočtové kázně i v případě, že k porušení rozpočtové kázně došlo předtím, než nastaly právní účinky fúze, rozdělení nebo převodu jmění na společníka, **i když na něj práva a povinnosti** ze Smlouvy

o poskytnutí podpory **nepřešly**. Je-li právních nástupců klienta více, odpovídají za porušení rozpočtové kázně všichni společně a nerozdílně.

- 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 potřeba připravit dodatek ke Smlouvě o poskytnutí podpory),
- změny ve zplnomocnění a v zastupování, či změna statutárního orgánu,
- případně jiné změny, které zde nejsou uvedeny.

4 Poučení

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

5 Seznam příloh

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

- Čestné prohlášení klienta 1. řádu o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU,
- Čestné prohlášení klienta, že kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem podle přímo použitelného předpisu EU, ani osobami blízkými,
- Čestné prohlášení klienta, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení,
- Čestné prohlášení prodávajícího o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU,
- Čestné prohlášení zhotovitele a subdodavatele 1. řádu o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU,
- Čestné prohlášení, že se pozemek, jehož součástí je nebo bude stavba s dostupnými nájemními byty nenachází v záplavovém území,
- Ekonomické a doplňující údaje,
- Formulář hodnotících kritérií,
- Katalog odpadu a způsob jeho zpracování,

- Metodický pokyn k systému varovných signálů RED FLAGS pro NPO,
- Metodický pokyn k zásadě DNSH,
- Metodický pokyn pro tvorbu plánu podpory stávajících nájemců bytů,
- Model Nákladové nájemné a veřejná podpora,
- Osoby v bytové nouzi,
- Program Dostupné nájemné bydlení schválený usnesením vlády č. 530/2024,
- Příjmové decily,
- Příjmový dotazník pro nájemníky,
- Výzva č. 1/DB/2024,
- Vzory příloh k formuláři hodnotících kritérií,
- Zpráva o plnění zásady DNSH.