

**468/2012 Sb.**

## **NARÍZENÍ VLÁDY**

ze dne 5. prosince 2012

### **o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů**

Změna: 269/2013 Sb.

Změna: 144/2014 Sb.

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.:

#### § 1

##### **Předmět úpravy**

Toto nařízení upravuje podmínky použití finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

#### § 2

##### **Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) domem budova s nejméně čtyřmi samostatnými byty<sup>1)</sup>, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, postavená na území České republiky,

b) opravou nebo modernizací domu činnost uvedená v příloze k tomuto nařízení.

### § 3

#### **Podmínky pro poskytnutí úvěru**

(1) Úvěr lze poskytnout fyzické nebo právnické osobě, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, nebo bytu<sup>1)</sup> v domě.

(2) V domě, ve kterém vzniká společenství vlastníků jednotek, lze úvěr poskytnout i této právnické osobě.

(3) Úvěr lze poskytnout, jsou-li splněny tyto podmínky:

- a) předmětem opravy nebo modernizace domu musí být opravy a modernizace uvedené v části A přílohy k tomuto nařízení, ledaže stav domu některou opravu nebo modernizaci uvedenou v části A přílohy k tomuto nařízení pod jednotlivými položkami prokazatelně nevyžaduje,
- b) písemná žádost o úvěr podle § 4 je podána před zahájením opravy nebo modernizace domu,
- c) v případě úvěru, na který se vztahují podmínky stanovené rozhodnutím Evropské komise vydaným podle přímo použitelného předpisu Evropské unie v oblasti oznamování veřejných podpor<sup>6)</sup> (dále jen „podmínky notifikovaného režimu“), nebyly práce zahájeny<sup>7)</sup> dříve, než Fond písemně potvrdí, že projekt v zásadě vyhovuje podmínkám notifikovaného režimu,
- d) dodavatelem opravy nebo modernizace domu jsou fyzické nebo právnické osoby, které mají systém řízení jakosti zaveden a certifikován způsobem odpovídajícím příslušné české technické normě<sup>2)</sup>,
- e) opravy nebo modernizace domu jsou stavebním úřadem povoleny nebo jsou stavebnímu úřadu řádně ohlášeny, pokud stavebnímu povolení nebo ohlášení podléhají, anebo se jedná o udržovací práce nařízené podle stavebního zákona,
- f) úvěr je dostatečně zajištěn.

(4) Na tentýž druh opravy nebo modernizace stejných stavebních prvků domu může být úvěr poskytnut pouze jednou; to neplatí, pokud stavební prvky domu, které byly předmětem předchozí opravy nebo modernizace, již nesplňují současné požadavky stanovené právními předpisy nebo technickými normami.

(5) Úvěr podle tohoto nařízení se neposkytne na činnosti, na které byla poskytnuta podpora ze státních nebo evropských fondů.

## § 4

### **Žádost o úvěr**

(1) Žádost o úvěr obsahuje

- a) jméno, popřípadě jména, příjmení, adresu místa trvalého pobytu a datum narození, je-li žadatelem fyzická osoba,
- b) jméno, popřípadě jména, příjmení, obchodní firmu, identifikační číslo osoby a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místo podnikání, liší-li se od adresy trvalého pobytu, je-li žadatelem podnikající fyzická osoba,
- c) obchodní firmu nebo název, identifikační číslo osoby a sídlo, je-li žadatelem právnická osoba.

(2) K žádosti o úvěr žadatel přiloží

- a) doklad o vlastnictví domu nebo bytu, na jehož opravu nebo modernizaci má být poskytnut úvěr,
- b) prohlášení žadatele o tom, že ke dni podání žádosti o úvěr nemá splatný nedoplatek k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně,
- c) prohlášení žadatele, že v době podání žádosti a po dobu 3 let před podáním žádosti není a nebyl v úpadku či likvidaci ani mu úpadek nehrozí, nebyl a není proti žadateli veden výkon rozhodnutí, proti žadateli není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele nebo pro

hospodářský trestný čin nebo trestný čin proti majetku,

- d) projektovou dokumentaci navrhované opravy nebo modernizace domu zpracovanou autorizovaným inženýrem nebo autorizovaným technikem činným ve výstavbě, pokud navrhovaná oprava či modernizace podléhá stavebnímu povolení či ohlášení nebo pokud požadavek na její zpracování vyplývá z právního předpisu,
- e) doklad prokazující výši energetické úspory,
- f) rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na opravu nebo modernizaci domu, které jsou uvedeny v příloze k tomuto nařízení,
- g) doklad o podlahové ploše bytů v domě, na jehož opravu nebo modernizaci má být poskytnut úvěr,
- h) v případech, kdy stav domu prokazatelně nevyžaduje některou opravu nebo modernizaci uvedenou v části A přílohy k tomuto nařízení, potvrzení o této skutečnosti vydané osobou podle písmene d).

(3) Není-li žádost o úvěr úplná, vyzve Fond žadatele ve lhůtě 30 dnů od obdržení žádosti o úvěr, aby ji ve lhůtě stanovené Fondem doplnil. Fond může žadatele vyzvat také k doplnění dalších podkladů potřebných k posouzení účelu úvěru a schopnosti žadatele úvěr splácet. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, smlouvu o poskytnutí úvěru nelze uzavřít.

(4) Po předběžném vyhodnocení žádosti žadatel na písemnou výzvu Fondu doloží

- a) oprávněnost plánované opravy nebo modernizace některým z těchto dokladů nebo prohlášení:
  - 1. pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, kterou lze stavební povolení nahradit, nebo doklad o oznámení certifikátu autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu,
  - 2. souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby, nebo
  - 3. prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení<sup>4)</sup>,
- b) smlouvu o provedení stavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud stavbu neprovádí

sám žadatel,

c) doklad prokazující splnění podmínky podle § 3 odst. 3 písm. d).

## § 5

### **Výše úrokové sazby a výše úvěru podle podmínek de minimis**

(1) Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazba Evropské unie <sup>5)</sup>.

(2) V případě, že úroková sazba je nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity žadatele a zajištění úvěru, výše úvěru je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory de minimis podle přímo použitelného předpisu Evropské unie<sup>3)</sup>.

(3) Výše úvěru nesmí přesáhnout 90 % rozpočtových nákladů na opravy nebo modernizace domu uvedené v příloze k tomuto nařízení.

## § 5a

### **Výše úrokové sazby a výše úvěru podle podmínek notifikovaného režimu**

(1) Výše úrokové sazby nesmí být nižší než základní referenční sazba Evropské unie <sup>5)</sup>.

(2) V případě, že úroková sazba je nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity žadatele a zajištění úvěru, výše úvěru je omezena maximální intenzitou podpory v souladu s podmínkami notifikovaného režimu.

(3) Výše úvěru nesmí přesáhnout 75 % rozpočtových nákladů na opravy nebo modernizace domu uvedené v příloze k tomuto nařízení.

## § 6

### **Smlouva o poskytnutí úvěru a podmínky čerpání úvěru**

(1) Jsou-li splněny podmínky stanovené tímto nařízením a má-li Fond na poskytnutí úvěru finanční prostředky, může předložit žadateli návrh smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Pokud Fond neposkytne úvěr, sdělí žadateli tuto skutečnost písemně a bez zbytečného odkladu.

(3) Nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru nejpozději do 2 měsíců od obdržení výzvy Fondu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, nebude úvěr poskytnut.

(4) Čerpání úvěru musí být zahájeno do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

(5) Oprava nebo modernizace domu musí být ukončena do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

(6) Po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru, nelze užívat dům nebo byt k jiným účelům než k bydlení.

(7) Pokud bude vydáno rozhodnutí o odstranění domu, na jehož opravu nebo modernizaci byl úvěr poskytnut, je příjemce úvěru povinen oznámit tuto skutečnost Fondu, a to do 30 dnů ode dne, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci.

(8) Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat ujednání o smluvní pokutě především pro případ, že příjemce úvěru je v prodlení se zaplacením splátek úvěru ve sjednané výši nebo nedodrží podmínky uvedené v § 3 a v odstavcích 5 až 7.

## § 7

## **Splácení úvěru**

(1) Dobu splácení úvěru lze ve smlouvě o poskytnutí úvěru sjednat nejdéle na 30 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru. Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu do 2 měsíců od ukončení opravy nebo modernizace. Na žádost příjemce úvěru může Fond upravit dobu splácení úvěru. Celková doba splácení úvěru nesmí překročit dobu stanovenou ve větě první.

(2) Fond může požadovat okamžité splacení úvěru,

- a) dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví domu nebo bytu na jinou osobu a nový vlastník nepřevzme v plném rozsahu závazek ke splacení zbývajících částí úvěru nebo zbývajících částí úvěru není dostatečně zajištěna,
- b) pokud se zjistí, že příjemce úvěru poskytl nesprávné údaje, na základě kterých byla uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru, nebo porušil podmínky uvedené v § 6 odst. 5 až 7,
- c) je-li příjemce úvěru v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy,
- d) nabude-li právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně účelu užívání domu nebo bytu nebo o odstranění domu.

## **§ 8**

### **Přechodné ustanovení**

(1) Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí dosavadními právními předpisy.

(2) Za předčasné splacení celé jistiny podle § 7 odst. 2 nařízení vlády č. 299/2001 Sb. se nepovažuje refinancování úvěru poskytnutého bankou na opravy a modernizace domů, za předpokladu, že nově sjednaný úvěr je poskytnut pouze k úhradě nesplacené části úvěru, k

němuž se podpora vztahuje. To platí i v případech refinancování úvěrů přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

## § 9

### Zrušovací ustanovení

Zrušuje se:

1. Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.
2. Nařízení vlády č. 398/2002 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů .
3. Nařízení vlády č. 152/2004 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb.
4. Nařízení vlády č. 325/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nařízení vlády č. 118/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nařízení vlády č. 310/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších



předpisů.

## § 10

### Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti patnáctým dnem ode dne jeho vyhlášení.

Předseda vlády:

**RNDr. Nečas v. r.**

Ministr pro místní rozvoj:

**Ing. Jankovský v. r.**

## Příloha

### Seznam oprav a modernizací domů, na které lze poskytnout úvěr

#### Část A

#### Položka č.

- 1 Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
- 2 Odstranění statických poruch nosné konstrukce
- 3 Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
- 4 Oprava lodžii nebo balkonů včetně zábradlí, výměna původních balkonů za nové balkóny nebo přebudování balkonů na lodžie i s případným zvětšením užitné podlahové plochy nového balkónu nebo lodžie v souvislosti s použitou stavební technologií
- 5 Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
- 6 Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- 7 Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
- 8 Vyregulování otopné soustavy

- 9 Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby

## Část B

### Položka č.

- 10 Zřízení nového balkónu nebo lodžie, zasklení stávajícího balkónu nebo lodžie
- 11 Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
- 12 Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
- 13 Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
- 14 oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
- 15 Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy, modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie, která může být spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles a výměnou nebo instalací nových měřičů spotřeby tepla
- 16 Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody včetně instalace měřičů spotřeby
- 17 Výstavba nové kotelny pro potřeby domu
- 18 Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
- 19 Zřízení, oprava nebo modernizace vzduchotechniky
- 20 Zřízení nového výtahu, oprava nebo výměna výtahu stávajícího včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
- 21 Oprava nebo výměna vstupních dveří do bytu
- 22 Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotně-technických instalací a plynu
- 23 Opravy nebo modernizace v bytě - výměna rozvodů, oprava podlah, stěn, stropů a výměna dveří
- 24 Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audits, technický dozor stavebníka“.

## Příloha č. 2

**zrušena**

## **Vybraná ustanovení novel**

**Čl. II nařízení vlády č. 144/2014 Sb.**

**Přechodná ustanovení**

1. Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

2. V případě žádosti o úvěr podle nařízení vlády č. 468/2012 Sb. podané přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení platí pro uzavření smlouvy o úvěru a pro poskytnutí úvěru podmínky stanovené nařízením vlády č. 468/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

- 1) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.
- 2) ČSN EN ISO 9001 nebo 9002.
- 3) Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.
- 4) § 103 stavebního zákona.
- 5) Sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (2008/C 14/02) ze dne 19. ledna 2008.
- 6) Nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. března 1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 108 Smlouvy o fungování Evropské unie, v platném znění.
- 7) Čl. 2 bod 23 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.