

**107****NAŘÍZENÍ VLÁDY**

ze dne 12. dubna 2023

**o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru nebo dotace na financování výstavby nájemního bydlení**

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění zákona č. 61/2005 Sb. a zákona č. 113/2020 Sb.:

**§ 1****Předmět úpravy**

Toto nařízení upravuje podmínky použití peněžních prostředků ze Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) formou dotace nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, kterou vznikne nájemní byt nebo bytový dům s nájemními byty na území České republiky.

**§ 2****Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) nájemním bytem byt vzniklý výstavbou určený k zajištění bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti,
- b) výstavbou
  1. novostavba bytu v bytovém domě,
  2. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě,
  3. nástavba nebo přístavba, kterou vznikne byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům,
  4. stavební úprava rodinného domu, který je nezpůsobilý k bydlení, pokud vznikne bytový dům s byty způsobilými k bydlení,
  5. stavební úprava bytového domu s byty, které nejsou způsobilé k bydlení, pokud vznikne bytový dům s byty způsobilými k bydlení,
  6. stavební úprava bytu, který je nezpůsobilý k bydlení, pokud vznikne byt způsobilý k bydlení,

- c) podporou dotace nebo úvěr,
- d) podlahovou plochou součet podlahových ploch všech místností nájemního bytu.

**§ 3****Žadatel o podporu**

Žadatelem o podporu (dále jen „žadatel“) může být právnická osoba, která má své sídlo na území

- a) některého z členských států Evropské unie,
- b) státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- c) Švýcarské konfederace.

**§ 4****Účel podpory**

Peněžní prostředky z Fondu lze použít a podporu poskytnout na výstavbu, kterou vznikne nájemní byt způsobilý k bydlení nebo bytový dům s nájemními byty způsobilými k bydlení.

**Podmínky poskytnutí podpory****§ 5**

(1) Podporu lze poskytnout jen za podmínky, že žadatel

- a) 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,
  1. u orgánů Finanční správy České republiky,
  2. u orgánů Celní správy České republiky,
  3. na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění,
  4. na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
  5. u státního fondu a
  6. u orgánu územního samosprávného celku,

- b) není v úpadku nebo v likvidaci a v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku,
- c) není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce,
- d) není ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory<sup>1)</sup>,
- e) není ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz<sup>2)</sup>,
- f) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, 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,
- g) je výlučným vlastníkem pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo má právo stavby po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu následujících 20 let,
- h) je výlučným vlastníkem stavby, ve které bude provedena výstavba, nebo má právo stavby po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu následujících 20 let,
- i) má zajištěny peněžní prostředky na dofinancování výstavby a
- j) uzavře smlouvu o poskytnutí podpory s Fondem.

(2) Úvěr lze poskytnout, pokud je dostatečně zajištěn ve prospěch Fondu alespoň do jeho nesplacené výše a žadatel prokáže schopnost úvěr splácet.

(3) Použití peněžní prostředky z Fondu na podporu lze jen za podmínky jejího poskytnutí

- a) na místní infrastrukturu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie<sup>3)</sup>, nebo
  - b) v režimu podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie<sup>4)</sup>.
- (4) Žádost v režimu veřejné podpory podle odstavce 3 písm. a) musí být podána před zahájením činnosti související s výstavbou podle přímo použitelného předpisu Evropské unie<sup>5)</sup>.

## § 6

Podporu lze poskytnout dále jen za podmínky, že

- a) na pozemku a stavbě nevázne věcné břemeno, které by bránilo řádnému užívání nájemních bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Fondu nebo státu, anebo zástavního práva nebo jiného nástroje, kterým je zajištěno vrácení peněžních prostředků na zajištění úvěru poskytnutého na výstavbu těchto bytů,
- b) pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude provedena výstavba, 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,
- c) podlahová plocha nájemního bytu nepřekročí 120 m<sup>2</sup>; podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů na výstavbu 80 m<sup>2</sup> podlahové plochy nájemního bytu a
- d) výstavba je povolena podle stavebního zákona.

## § 7

### Podmínky pro nakládání s nájemními byty

- (1) Podporu lze poskytnout jen tehdy, když se

<sup>1)</sup> 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.

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

<sup>3)</sup> Čl. 56 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

<sup>4)</sup> 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, v platném znění.

<sup>5)</sup> Čl. 6 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

žadatel zaváže dodržovat po dobu splácení úvěru, vždy však nejméně po dobu 20 let, tyto podmínky:

- a) nájemní byt bude sloužit nájemnímu bydlení,
- b) nájemné bude sjednáno v případě režimu podle
  1. § 5 odst. 3 písm. a) ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase,
  2. § 5 odst. 3 písm. b) nejvýše ve výši obvyklého nájemného v daném místě a čase,
- c) nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou alespoň v délce 1 roku; bude-li trvání nájemní smlouvy prodlouženo nebo bude-li uzavřena nová nájemní smlouva s totožným nájemcem, musí být následná doba nájmu alespoň 2 roky,
- d) vlastnické právo k nájemnímu bytu nebo bytovému domu s nájemními byty nebude po dobu, po kterou bude nájemní byt nebo bytový dům s nájemními byty sloužit nájemnímu bydlení, převedeno na jinou osobu a nájemní byt nebo bytový dům s nájemními byty nebude zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Fondu, nebo pokud k tomu Fond udělil předchozí souhlas, a
- e) nájemní byt nebo bytový dům s nájemními byty bude pojištěn nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení dosažení účelu podpory tak, že bude pojištěn nejméně po dobu, po kterou má sloužit nájemnímu bydlení, a alespoň proti živelním pohromám, a pokud jde o nájemní byt nebo bytový dům s nájemními byty v záplavovém území, bude vždy pojištěn i pro případ povodně a záplavy; 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 Fondu do výše poskytnutého úvěru.

(2) V případě, že příjemcem podpory je jiná právnická osoba než obec, kraj, dobrovolný svazek obcí nebo právnická osoba, v níž má nadpoloviční majetkovou účast územní samosprávný celek, musí se příjemce podpory zavázat, že bude alespoň 25 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí obec, na jejímž území se nájemní byt nachází. Pokud obec neurčí nájemce nebo neposkytne příjemci podpory součinnost při obsazování nájemního bytu ve lhůtě

bez zbytečného odkladu, příjemce podpory určí nájemce sám.

(3) V případě podpory podle § 5 odst. 3 písm. a) se příjemce podpory zaváže zajistit, že nájemní byty budou k dispozici za otevřených, transparentních a nediskriminačních podmínek.

(4) Příjemce podpory může uzavřít nájemní smlouvu k nájmu nájemního bytu pouze s fyzickou osobou, která ke dni počátku nájmu nemá vlastnické právo k nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, rodinný dům nebo byt, nebo není členem bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu, které může využít k zajištění vlastní bytové potřeby; tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti v tomto nájemním bytě.

## § 8

### Žádost o poskytnutí podpory

(1) Žádost o poskytnutí podpory podává žadatel ve lhůtách a způsobem stanoveným Fondem.

(2) K žádosti o poskytnutí podpory žadatel přiloží

- a) znalecký posudek prokazující nezpůsobilost bytu, rodinného domu nebo bytů v bytovém domě k bydlení, který není ke dni podání žádosti starší než 1 rok, pokud je předmětem podpory výstavba podle § 2 písm. b) bodu 4, 5 nebo 6,
- b) čestné prohlášení žadatele, že na stejné způsobilé náklady v rozsahu podle § 9 nečerpal ani nečerpá jinou podporu z veřejných rozpočtů,
- c) čestné prohlášení žadatele obsahující informace o skutečném majiteli podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů, je-li žadatelem jiná právnická osoba než právnická osoba, jejíž údaje se zapisují do evidence skutečných majitelů podle téhož zákona, nebo než územní samosprávný celek,
- d) čestné prohlášení žadatele prokazující splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. c),
- e) potvrzení orgánu Finanční správy České republiky, Celní správy České republiky a České správy sociálního zabezpečení a dále čestné prohlášení žadatele o splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. a),
- f) výpis z evidence Rejstříku trestů prokazující splnění podmínky podle § 5 odst. 1 písm. f),

je-li žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek,

- g) souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu podle § 6 písm. b),
- h) projektovou dokumentaci výstavby,
- i) rozpočet výstavby,
- j) odůvodnění potřeby výstavby nájemních bytů ke zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí a
- k) další doklady požadované Fondem ve výzvě k podání žádosti o poskytnutí podpory.

(3) Fond si může podle potřeby vyžádat další doklady, které jsou nezbytné pro posouzení účelu podpory a schopnosti žadatele splácet poskytnutý úvěr.

## § 9

### Způsobilé náklady

(1) Způsobilými náklady jsou výdaje vynaložené na výstavbu nájemního bytu nebo bytového domu s nájemními byty včetně příslušenství, bez kterého nelze tento nájemní byt nebo bytový dům užívat. Způsobilými náklady jsou i náklady na demolici, pokud je nezbytná pro výstavbu.

(2) Způsobilé náklady se určí buď podle rozpočtových položek, nebo poměrnou částí podlahových ploch nájemních bytů včetně příslušenství vystavěných s podporou podle tohoto nařízení k podlahové ploše všech bytů včetně příslušenství a prostor využívaných v domě k jinému účelu než podle tohoto nařízení.

## § 10

### Smlouva o poskytnutí podpory

(1) Pro poskytnutí podpory musí žadatel nejdříve před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory předložit Fondu

- a) pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, oznámený certifikát autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, souhlas s provedením ohlášené stavby, nebo prohlášení žadatele, že

stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,

- b) smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby,
- c) podklady k výběru zhotovitele výstavby,
- d) doklad o právu stavby nebo o vlastnickém právu žadatele podle § 5 odst. 1 písm. g) nebo h), pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí, a
- e) doklad o splnění podmínek podle § 6 písm. a), pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí.

(2) Smlouva o poskytnutí podpory obsahuje vždy podmínky, za kterých se podpora poskytuje, podmínky, které je třeba následně dodržovat, sankční ujednání a ujednání o snížených odvodech. Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat též ujednání o čerpání, splácení a zajištění úvěru.

## § 11

### Výše dotace, výše úvěru a úrokové sazby

(1) Dotace může být poskytnuta až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů.

(2) Úvěr může být poskytnut až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů.

(3) Celková podpora může být poskytnuta až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů.

(4) Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie<sup>6)</sup> pro Českou republiku platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory snížené až o 3 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

(5) Celková výše podpory podle

- a) § 5 odst. 3 písm. a) nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice a nesmí přesáhnout prahovou hodnotu stanovenou v přímo použitelném předpisu Evropské unie<sup>7)</sup>, nebo

<sup>6)</sup> Sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (2008/C 14/02).

<sup>7)</sup> Čl. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

- b) § 5 odst. 3 písm. b) nesmí přesáhnout nevyčerpaný limit podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie<sup>8)</sup>.

## § 12

### Podmínky čerpání a použití podpory a splácení úvěru

(1) Zahájit čerpání podpory je možné pouze ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí podpory.

(2) Podporu lze použít pouze na způsobilé náklady a čerpat pouze na základě předložených dokladů, a to jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí podpory.

(3) Před zahájením čerpání podpory musí žadatel

- a) doložit čestné prohlášení prokazující splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. b), d) a e), je-li žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek a pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do veřejného rejstříku,
- b) pojistit rozestavěnou stavbu s podmínkou vinkulace pojistného plnění ve prospěch Fondu, a to do výše poskytnutého úvěru.

(4) Ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí

podpory a po celou dobu výstavby nájemního bytu nebo bytového domu s nájemními byty nelze pozemek, stavbu nebo byt bez souhlasu Fondu převést na třetí osobu nebo zatížit zástavním právem, nebo jiným zajišťovacím nástrojem ve prospěch třetí osoby.

(5) Dobu splácení úvěru je možné stanovit nejvýše na 30 let.

(6) Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku.

## § 13

### Informační povinnost Fondu

Fond uveřejní na svých internetových stránkách

- a) výzvu pro podávání žádosti o poskytnutí podpory a
- b) výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku podle § 11 odst. 4.

## § 14

### Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 20. dubna 2023.

Předseda vlády:

prof. PhDr. **Fiala**, Ph.D., LL.M., v. r.

Místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj:

PhDr. **Bartoš**, Ph.D., v. r.

<sup>8)</sup> Čl. 3 odst. 2 nařízení Komise (EU) č. 1407/2013, v platném znění.