

Návrh

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne ... 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 na území České republiky.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) nájemním bytem byt vzniklý výstavbou s využitím podpory určený k zajištění bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti,
- b) výstavbou
 1. novostavba nájemního bytu v bytovém domě,
 2. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne nájemní byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě,
 3. nástavba nebo přístavba, kterou vznikne nájemní byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne z rodinného domu bytový dům,
 4. stavební úprava rodinného nebo bytového domu, které jsou nezpůsobilé k bydlení, pokud vznikne bytový dům, nebo bytu, který je nezpůsobilý k bydlení,
- c) podporou dotace nebo úvěr,
- d) podlahovou plochou součet podlahových ploch všech místností 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 Fondu lze použít a podporu poskytnout na výstavbu, kterou vznikne nájemní byt nebo bytový dům.

Podmínky poskytnutí podpory

§ 5

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

a) nemá ke dni podání žádosti o podporu evidován nedoplatek u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky, nebo nedoplatek vůči státním fondům nebo vůči rozpočtu územního samosprávného celku, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky, nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění a nemá evidován nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, s výjimkou nedoplatku, u kterého bylo povoleno splácení ve splátkách, a není v prodlení se splácením splátek,

b) není v úpadku nebo v likvidaci,

c) není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo proti které bylo zahájeno exekuční řízení,

d) není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹⁾,

e) není, pokud žádá o poskytnutí úvěru, podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz²⁾,

f) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem

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

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

činnosti žadatele, pro trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo pro trestný čin nepřímé úplatkářství, pokud se na něj nehledí jako by nebyl odsouzen,

g) je výlučným vlastníkem pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo má právo stavby alespoň po dobu udržitelnosti,

h) je výlučným vlastníkem stavby, ve které budou pořízeny nájemní byty, nebo má právo stavby alespoň po dobu udržitelnosti,

i) má zajištěny finanční prostředky na dofinancování výstavby,

j) podá Fondu žádost o podporu a

k) 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 Fondu na podporu lze jen za podmínky jejího poskytnutí

a) na místní infrastrukturu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie³⁾, nebo

b) v režimu podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie⁴⁾.

(4) Žádost v režimu veřejné podpory podle odstavce 3 písm. a) musí být podána před zahájením činností souvisejících s výstavbou podle přímo použitelného předpisu Evropské unie⁵⁾.

§ 6

Podporu lze poskytnout 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 ve prospěch Fondu nebo státu,

b) pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena stavba s nájemními byty, není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a vodoprávní úřad pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,

c) podlahová plocha nájemního bytu nepřekročí 120 m²; podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů, které odpovídají ploše do 80 m² a

d) výstavba je povolena podle stavebního zákona.

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

⁴⁾ 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.

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

§ 7

Podmínky pro nakládání s nájemními byty

(1) Podporu lze poskytnout jen tehdy, když se žadatel o podporu zaváže dodržovat po dobu splácení úvěru, nejméně však 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,

2. § 5 odst. 3 písm. b) nejvýše ve výši obvyklého nájemného v daném místě,

c) nájemní smlouva bude uzavřena alespoň na dobu 1 roku; bude-li trvání nájemní smlouvy prodlouženo nebo bude uzavřena nová nájemní smlouva s totožným nájemcem, musí být následná doba nájmu alespoň 2 roky,

d) vlastnické právo k nájemnímu bytu nebude po dobu, po kterou bude nájemní byt sloužit účelu podle písmene a), převedeno na jinou osobu a nájemní byt nebude zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu, nebo nedal-li k tomu Fond předchozí souhlas, a

e) nájemní byt bude pojištěn nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení dosažení účelu podpory tak, že bude pojištěn po dobu, po kterou má sloužit účelu podle písmene a), alespoň proti živelním pohromám a nájemní byt v záplavovém území vždy 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, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu.

(2) V případě, že žadatelem je jiná právnická osoba než obec, svazek obcí nebo právnická osoba, v níž má nadpoloviční majetkovou účast územní samosprávný celek, musí být alespoň 20 % nájemních bytů obsazováno nájemci, které určí obec, na jejímž území se nájemní byt nachází. V případě, že obec neurčí nájemce nebo neposkytne žadateli součinnost při obsazování nájemního bytu v přiměřené lhůtě tak, aby mohl být nájemní byt obsazen bez prodlení, určí nájemce žadatel.

(3) Příjemce podpory může uzavřít nájemní smlouvu k nájmu nájemního bytu pouze s fyzickou osobou, která k datu uzavření nájemní smlouvy nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, nebo není členem bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu, který může využít k zajištění vlastní bytové potřeby; tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti v tomto nájemním bytě.

§ 8

Žádost o podporu

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

(2) K žádosti o podporu žadatel přiloží kromě náležitostí stanovených jiným právním předpisem⁶⁾

a) znalecký posudek prokazující nezpůsobilost bytu, rodinného nebo bytového domu k bydlení, pokud je předmětem podpory výstavba podle § 2 písm. b) bodu 4,

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

d) čestné prohlášení žadatele prokazující splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. b), d) a e), je-li žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek,

e) čestné prohlášení žadatele prokazující splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. c),

f) 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),

g) výpis z evidence Rejstříku trestů prokazující splnění podmínky podle § 5 odst. 1 písm. f), je-li žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek,

h) souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu podle § 6 písm. b),

i) projektovou dokumentaci výstavby,

j) rozpočet výstavby,

k) odůvodnění potřebnosti výstavby nájemních bytů ke zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí,

l) další doklady požadované Fondem ve výzvě k podání žádosti.

(3) Fond si může podle potřeby vyžádat další doklady, které slouží k 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 včetně příslušenství, bez kterého nelze 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 pořízených s podporou podle tohoto nařízení k podlahové ploše všech bytů včetně příslušenství a prostor využívaných v domě

⁶⁾ § 9a odst. 2 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů.

k jinému účelu než podle tohoto nařízení.

§ 10

Smlouva o poskytnutí podpory

(1) Pro poskytnutí podpory musí žadatel nejpozději 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) potvrzení a čestná prohlášení podle § 8 odst. 2,

d) podklady k výběru zhotovitele výstavby,

e) doklad o právu stavby, pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí,

f) doklad o splnění podmínek podle § 6 písm. a), pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí,

g) doklad o vlastnickém právu žadatele podle § 5 odst. 1 písm. g) nebo h), pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí.

(2) Smlouva o poskytnutí podpory obsahuje vždy též 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 výdajů.

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

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

(4) Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy 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

b) § 5 odst. 3 písm. b) nesmí přesáhnout nevyčerpaný limit de minimis.

§ 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 být rozestavěná stavba pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu.

(4) Ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory a po celou dobu výstavby nájemního bytu nelze pozemek, rozestavěnou stavbu nebo budovu bez souhlasu Fondu převést na třetí osobu nebo zatížit zástavním právem.

(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 žádostí,

b) výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku podle § 11 odst. 4.

§ 14

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. dubna 2023.

Předseda vlády:

Místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj: