



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou**

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



# Prioritní obce

## Kategorie 1

- 04a Častolovice
- 10a Doudleby nad Orlicí
- 14a Kostelec nad Orlicí
- 15a Kvasiny
- 31c Lipovka
- 22c Opočno
- 35b Solnice
- 09a Dobruška
- 31h Dlouhá Ves
- 31g Městská Habrová
- 31f Panská Habrová
- 31a Rychnov nad Kněžnou
- 40a Vamberk

## Kategorie 2

- 02a Bílý Újezd
- 06b Čestice
- 05a Černíkovice
- 08a Dobré
- 18a Lično
- 19a Lukavice
- 20a Lupenice
- 25a Pěčín
- 27b Potštejn
- 26c Podbřezí
- 29d Rokytnice v Orlických horách
- 35a Ještětice
- 33d Skuhrov nad Bělou
- 34a Slatina nad Zdobnicí
- 30b Rybná nad Zdobnicí
- 39b Tutleky
- 39a Dubí
- 42a Záměl
- 13d Jaroslav
- 13a Javornice
- 31i Roveň
- 36b Synkov
- 36a Slemeno
- 40c Peklo
- 40g Merklovice



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Výzvy

Dne 29. března 2018 vyhlášeny výzvy ([příloha výzva byty.docx](#))

Č. 2/2018/117D161 Výstavba bytů v oblastech se SPZ

Č. 3/2018/117D162 Výstavba bytů v oblastech se SPZ

**Ukončení příjmu žádostí 31. 5. 2018**



**Územní vymezení** - území obcí do 40 tisíc obyvatel v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (SPZ)

**SPZ** - rozvoj byl podpořen státem UV 97 ze dne 9. 2. 2015 a dále UV 469 ze dne 21. 6. 2017.

**Oblast se SPZ** - oblast, ve které se nachází SPZ a je vymezena dojezdovou vzdáleností maximálně 30 km do nejbližšího provozu umístěného ve SPZ.

**Příjemce dotace** – obec

### **Podprogramy**

1. Výstavby technické infrastruktury v oblastech se SPZ
2. Výstavba nájemních bytů v oblastech se SPZ



## Výběrová kritéria

Bodově zvýhodněné obce:

- 1. skupině (30 bodů)
- 2. skupině (15 bodů)
- Obce do 5 km (10 bodů)

[117161\\_hodnotící-kritéria.pdf](#) (zveřejněna u výzvy)

[117162\\_hodnotící-kritéria.pdf](#) (zveřejněna u výzvy)



## Výstavby technické infrastruktury v oblastech se SPZ

Technická infrastruktura (dále jen TI) - dopravní a technická infrastruktura

a) pozemní komunikace tj.

- místní komunikace III. třídy
- místní komunikace IV. třídy
- účelové komunikace;

b) vodovod, tj.

- místní vedení 2. kategorie rozvodné vodovodní sítě,
- místní vedení 3. kategorie rozvodné vodovodní sítě;

c) kanalizace, tj.

- místní vedení 2. kategorie rozvodné stokové sítě,
- místní vedení 3. kategorie rozvodné stokové sítě,

d) doplňkové aktivity projektu do 10 % celkových způsobilých výdajů:

- chodníky
- veřejné osvětlení



## **Dotace max. 85% uznatelných výdajů**

## **Dotace není v režimu veřejné podpory**

### **Podmínky :**

- pozemky pro budoucí výstavbu jsou ve vlastnictví obce;
- Vybudovaná technická infrastruktura nesmí být napojena na území, které je využíváno komerčně tzn. developerské projekty, komerční a výrobní prostory, pozemky jiných subjektů k pronájmu a prodeji;

**Dotace v „de minimis“ max. 200 000 €**



## Nejdůležitější podmínky pro poskytnutí dotace

- pozemek, na kterém bude provedena výstavba technické infrastruktury, je ve vlastnictví obce, a na pozemku nevázne zástavní právo nebo exekuce ve prospěch třetí osoby;
- platný doklad o povolení stavby;
- pozemek na výstavbu TI ani stavební pozemky nejsou v záplavovém území;
- Obec má zastavovací studii - prověřuje možné využití ploch určených pro bydlení. Řeší rozparcelování pozemků, umístění veřejných prostranství a sítí technické infrastruktury.





## Nejdůležitější podmínky pro použití dotace

1. zahájení stavebních prací - do konce příslušného roku, ve kterém je dotace přidělena;
2. termín ukončení realizace akce do 2 let od data vydání RoD;
3. pozemky budou zájemcům prodány v otevřené, transparentním a nediskriminačním řízení platí pro podporu mimo de minimis.
4. následná bytová výstavba na odpovídajícím počtu pozemků musí být ukončena nejpozději do 5 let od ukončení výstavby technické infrastruktury.
5. nesplnění podmínky v bodě č. 4 - sankce ve výši poměru počtu nesplněných parametrů k celkové výši dotace.



## Nejdůležitější náležitosti žádosti

- Věcné zdůvodnění
- Prohlášení (bez dluhů, bez dotace z ESIF, soulad s ÚP)
- Výpis a mapa KÚ
- Zastavovací studie
- Potvrzení vodoprávního úřadu příp. návrh pojistné smlouvy
- **Projektová dokumentace + SP – může být dodáno později, ale je bodově zvýhodněno**



# Výstavba nájemních bytů v oblasti se SPZ

Výstavba bytu:

- novostavba bytového domu;
- stavební úpravy, kterými vznikne nový byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě;
- nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě;
- stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy;
- stavební úpravy, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům;
- doplňkové aktivity projektu výstavba chodníků a veřejného osvětlení do výše 10% celkových uznatelných výdajů;



## Charakter a výše dotace

- **Výše dotace** je 90 % z uznatelných výdajů, maximálně však rozdíl mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice.
- Dotace je poskytována v souladu s čl. 56 nařízení Komise (EU) č. 651/2014 (GBER).
- **Provozní zisk** = kladný rozdíl mezi diskontovanými výnosy a diskontovanými provozními náklady za příslušnou dobu investice. Jako diskontní sazba se použije **průměrná míra meziroční inflace** za celé období. Do nákladů pro účely výpočtu provozního zisku nelze zahrnovat odpisy a finanční náklady.
- **Uznatelnými výdaji** - výdaje, které byly vynaloženy na pořízení předmětu dotace a které je možné hradit z dotace.



## Uznatelné výdaje

- projektová dokumentace – pokud bude zpracování zadáno po předložení žádosti (podepsání smlouvy);
- výdaje na zařízení staveniště;
- demoliční práce vyjma demolice původní stavby;
- pozemní úpravy a stavební práce související s výstavbou bytu/domu;
- zhodnocení, stavební úpravy, nástavby a přístavby bytů, budov;
- přestavba nebytových prostor na byty;
- rekonstrukce společných prostor bytového domu;
- DPH (zákon č. 235/2004 Sb. §56a – nájem bytů osvobozen od daně bez nároku na odpočet DPH);

## Uznatelné výdaje na vedlejší aktivity projektu (do výše 10 % CV)

- technický dozor investora;
- autorský dozor;
- projektová dokumentace (pokud bude splněna podmínka 1. odrážka);
- zeleň v okolí budov a na budovách;



# Výpočet dotace

**V roce 0 – 90% z uznatelných nákladů**

**Zjednodušený vzorec pro výpočet výše dotace po 15-ti letech**

**Veškeré výnosy z nájmu dotovaných bytů**

**–**

**Uznatelné náklady**

**+**

**Zůstatková cena investice**



## Definice pojmů

- **uznatelné výdaje** - výdaje, které byly vynaloženy na pořízení předmětu dotace a které je možné hradit z dotace -> **náklady, které se hradí z dotace do stanovené výše**
- **způsobilé náklady** - náklady, které byly vynaloženy na realizaci cíle podprogramu a které vstupují do výpočtu míry dotace po ukončení doby udržitelnosti k zjištění případného přeplatku dotace (uznatelné náklady na hlavní i vedlejší aktivitu + cena pozemku)
- **zůstatkovou cenou investice** - účetní zůstatková cena investice pořízené z dotace.
- **provozní zisk** - kladný rozdíl mezi diskontovanými výnosy a diskontovanými provozními náklady za příslušnou dobu investice. Jako diskontní sazba se použije průměrná míra meziroční inflace za celé období. Do nákladů pro účely výpočtu provozního zisku nelze zahrnovat odpisy a finanční náklady;



<b>Výpočet dotace</b>	
Uznatelné výdaje na hlavní aktivity (stavební práce)	6 106 253
Uznatelné výdaje na vedlejší aktivity (projektové dokumentace pokud byla zadána po podání žádosti) max. 10%	450 000
<b>Uznatelné výdaje celkem</b>	<b>6 556 253</b>
Míra dotace (%)	90
Výše dotace	5 900 628

<b>Mechanismus zpětného vymáhání - kontrola</b>	
Počet bytů:	4
Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	320
Nájemné v místě obvyklé (Kč/m <sup>2</sup> /měs.)	110
Celkové uznatelné výdaje na výstavbu (Kč)	6 556 253
Cena pozemku	800 000
Celkové způsobilé náklady	<b>7 356 253</b>
Roční výnos z nájmu (320*110*12)	422 400
Výnos za 15 let	6 336 000
Provozní náklady v prvních 5 let (cca 24 000/ročně)	120 000
Provozní náklady v letech 6 -15 (50 000/ročně)	500 000
Výnos - náklady	5 716 000
Zůstatková cena nemovitosti (po odečtení účetních odpisů 80 let)	5 245 706
Provozní zisk (výnosy-náklady + zůstatková cena)	<b>10 961 706</b>
Celkové způsobilé náklady - provozní zisk	<b>-3 605 453*</b>

\*Záporné číslo – dotace se vrací celá

Kladné číslo – vratka dotace ve výši rozdílu s dotací





## Nejdůležitější podmínky pro přiznání dotace

- pozemek není v záplavovém území, nebo musí být pojistitelný proti povodni a vodoprávní úřad pro něj musí vydat souhlasné stanovisko s příp. omezujícími podmínkami výstavby;
- stavba je v souladu s územním plánem;
- platné povolení stavby;
- pozemek/budova je ve výlučném vlastnictví žadatele; na pozemku nevázne žádné zástavní právo ve prospěch třetí osoby;
- nezpůsobilost bytů k bydlení doloženo posudkem autorizovaného inženýra, nebo znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem v oboru pozemní stavby a v případě potřeby statika staveb;
- energetická náročnost budovy - minimálně energetická třída B (novostavba, přestavba BD/RD)
- podlahová plocha bytu nesmí překročit 80 m<sup>2</sup>;
- z každých započatých 5 bytů musí být minimálně jeden byt upravitelný;



## Nejdůležitější podmínky pro použití dotace

- ukončení realizace výstavby bytů nejpozději do 2 let od vydání RoD;
- doba udržitelnosti 15 let, v této době nelze provést změnu užívání;
- nejpozději do 60 kalendářních dní po uplynutí lhůty udržitelnosti je příjemce dotace povinen předložit vyúčtování k přepočtu maximální výše dotace;
- nájemce dotovaného bytu bude vybrán za otevřených a nediskriminačních podmínek. Výběrová kritéria, na základě kterých bude výběr nájemce proveden, musí být zveřejněna minimálně 2 měsíce před ukončením výběru.
- nájem bytu se řídí OZ;
- nájemce nejpozději do 6 měsíců od uzavření nájemní smlouvy musí být v bytě trvale hlášen,



## Nejdůležitější podmínky pro použití dotace

- příjemce dotace neudělí souhlas s podnájmem bytu podle občanského zákoníku;
- nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do tří měsíců od dokončení stavby
- uvolněný byt musí být obsazen nejpozději do 3 měsíců;
- výše nájemného musí odpovídat výši obvyklého nájemného v obci;
- V době udržitelnosti:
  - ✓ zástavní právo ve prospěch MMR
  - ✓ pojištění nemovitosti
  - ✓ bez zástavního práva ve prospěch třetí osoby mimo zástavního práva, na zajištění úvěru na dostavbu;



## Přílohy žádosti o dotaci

- Věcné zdůvodnění
- Prohlášení (bez dluhů, bez dotace z ESIF, soulad s ÚP)
- Výpis a mapa KÚ
- Potvrzení vodoprávního úřadu příp. návrh pojistné smlouvy
- **Projektová dokumentace + SP – může být dodáno později, ale je bodově zvýhodněno**



## Postup

- Žádosti do 31.5.2018
- Vyhodnocení žádostí -> případné vyzvání k doplnění chybějících příloh;
- Schválení žádostí cca srpen 2018;
- Doložit doplňující náležitosti (PD, SP, smlouva o dílo) pro vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace (RoD)
  - NB – rok po vydání registrace akce
  - TI – do září 2018;
- Začátek realizace v roce vydání RoD (TI – 2018, NB – 2019);



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost  
Ing. Hana Pejpalová

[Hana.Pejpalova@mmr.cz](mailto:Hana.Pejpalova@mmr.cz)

Mob: 731 628 278