

# **Výzva**

## **k podávání žádostí o poskytnutí podpory ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupných nájemních bytů v rámci programu Dostupné nájemní bydlení v roce 2024**

Státní fond podpory investic (dále jen „SFPI“) vyhlašuje dne **19. 9. 2024** výzvu k podávání žádostí o poskytnutí podpory (dále jen „Výzva“) do programu

### **Dostupné nájemní bydlení (dále jen „Program“)**

ve smyslu usnesení vlády ČR č. 530 ze dne 24. 7. 2024

#### **1. Číslo Výzvy**

1/DB/2024

#### **2. Věcné zaměření**

Výzva je zaměřena na financování výstavby a nákup dostupných nájemních bytů, které budou pronajímány v souladu s podmínkami Programu, který je přílohou této výzvy. Účelem podpory je podpořit zvýšení kapacit dostupného nájemního bydlení v České republice.

Program je spolufinancován z prostředků Evropské unie (dále jen „EU“), konkrétně z nástroje 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<sup>1</sup>. Za účelem využití těchto prostředků vznikl v České republice Národní plán obnovy (dále jen „NPO“). Součástí NPO je složka 2.10, jejíž cílem je zvýšit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení.

#### **3. Oprávněný žadatel**

Oprávněným klientem **v případě výstavby** je právnická osoba, která má své sídlo na území

- České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie,
- státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- Švýcarské konfederace.

Oprávněným klientem **v případě nákupu** je:

- obec,
- hlavní město Praha nebo městská část hlavního města Prahy,
- dobrovolný svazek obcí,

<sup>1</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost

- d. kraj,
- e. právnická osoba zřízená nebo založená obcí, dobrovolným svazkem obcí nebo krajem,
- f. registrovaná církev nebo náboženská společnost nebo svaz církví a náboženských společností nebo jimi založená právnická osoba,
- g. spolek, ústav, obecně prospěšná společnost, nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním Žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo je registrovaným poskytovatelem sociálních služeb<sup>2</sup>.

#### 4. Alokace výzvy

Celková předpokládaná alokace: **7 000 000 000<sup>3</sup> Kč**

#### 5. Druh výzvy

Průběžná výzva

#### 6. Postup pro podávání žádostí

Žádost o poskytnutí podpory se podává elektronicky prostřednictvím Klientského portálu SFPI dostupného [zde](#).

Podávání žádostí je možné od **1. 10. 2024**. Příjem žádostí bude pozastaven v případě, že celkové požadované prostředky klientů převýší alokaci výzvy o 50 % nebo pokud SFPI oznámí ukončení výzvy.

Oznámení o ukončení výzvy musí být zveřejněno na webu SFPI nejméně 30 dnů před ukončením příjmu žádostí. V tomto oznámení bude rovněž uveden poslední den pro příjem žádostí.

#### 7. Předmět podpory a podporované aktivity

Předmětem podpory je vznik dostupných nájemních bytů, které mohou vzniknout **výstavbou** nebo **nákupem**. Podpora může být vždy poskytnuta pouze na jeden z těchto účelů podpory.

Výstavbou se rozumí:

- a. **novostavba** bytu nebo bytového domu,
- b. změna dokončené stavby (tzn. rekonstrukce), konkrétně:
  - **stavební úprava**, kterou vznikne byt, s výjimkou stavebních úprav v rodinném domě, pokud stavební úpravou rodinného domu nevznikne bytový dům,
  - **nástavbu nebo přístavbu**, kterou vznikne byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nástavbou nebo přístavbou nevznikne z rodinného domu bytový dům,

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Částka je orientační a bude záviset na rozpočtu SFPI schváleného poslaneckou sněmovnou na roky 2025 a 2026.

- **stavební úprava** rodinného domu, kterou vznikne bytový dům,
- **stavební úprava** bytu, s výjimkou bytu v rodinném domě (za podmínky, že dojde ke snížení energetické náročnosti budovy),

Nákupem se rozumí:

- c. **nákup** bytu nebo bytového domu, vyjma nákupu bytu v rodinném domě.

## 8. Výše podpory

Podpora je poskytována jako úvěr nebo dotace v kombinaci s úvěrem. Dotace nemůže být poskytnuta samostatně, ale pouze současně s úvěrem, přičemž úvěr musí dosahovat vždy minimálně výše dotace.

V rámci této výzvy může být jeden žadatel (vč. partnerských nebo propojených podniků podle přímo použitelného předpisu EU)<sup>4</sup> podpořen maximální částkou **250 000 000 Kč** v součtu všech projektů (žádostí). 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.

### Dotace (nemůže být poskytnuta samostatně bez úvěru)

Dotace může být poskytnuta **až do výše 25 % celkových způsobilých nákladů** a může být dále **navýšena o 5 procentních bodů** v případě, že splní některou z podmínek uvedených v odst. 10.3 Programu,

- změnou dokončené stavby bude dosažena nejméně 30% úspora neobnovitelné primární energie oproti původnímu stavu před zahájením výstavby, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy (dokládáno PENB),
- novostavba bude mít spotřebu neobnovitelné primární energie 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 (dokládáno PENB),
- po dokončení bude nejméně 10 % vystavěných nebo nakoupených bytů 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, a jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se
  - v 6. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou osobami v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohrožené nebo
  - v 9. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou studenti prezenčního studia veřejné vysoké školy do věku 26 let,

<sup>4</sup> 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.

- d. výstavba nebo nákup v hospodářsky a sociálně ohroženém území nebo v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji<sup>5</sup>,
- e. výstavba nebo nákup bude proveden v kulturní památce nebo realizována v nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně,

**přičemž maximální výše dotace může dosáhnout 40 % celkových způsobilých nákladů při splnění více podmínek.**

### **Úvěr**

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

Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku, přičemž ho lze poskytnout, pokud je dostatečně zajištěn ve prospěch SFPI alespoň do jeho nesplacené výše a klient prokáže schopnost úvěr splácet.

Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru. V průběhu výstavby před dočerpáním celé jistiny jsou měsíčně placeny úroky z vyčerpané části jistiny.

Úroková sazba se stanovuje ze základní sazby EU pro ČR platné ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory. Úroková sazba je však vždy snížena až o 3 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně, zároveň je fixní po celou dobu splácení úvěru.

Maximální doba splácení úvěru je 30 let.

Výše základní sazby EU pro Českou republiku je zveřejněna a pravidelně aktualizována na webových stránkách SFPI: <https://sfpi.cz/zakladni-sazba-eu-pro-cr/>.

### **Kombinace dotace a úvěru**

Celková podpora při kombinaci dotace a úvěru může být poskytnuta **až do 90 % celkových způsobilých nákladů**, přičemž pro určení výše dotace a úvěru platí podmínky uvedené výše.

## **9. Veřejná podpora**

Podpora poskytovaná v tomto programu je veřejnou podporou slučitelnou s vnitřním trhem dle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU, a je poskytována na základě rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249<sup>6</sup>.

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

<sup>5</sup> Zda se nájemní byty budou nacházet v hospodářsky a sociálně ohroženém území lze ověřit v [Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+](#) (str. 12).

<sup>6</sup> [Rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249](#)

- nevznikl právní závazek, v jehož důsledku se výstavba stává nezvratnou (vypsání výběrového řízení nebo podepsání smlouvy), za nezvratnou se výstavba nepovažuje, pokud je možné v případě nepřiznání podpory ze strany 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.

## 10. Další podmínky pro poskytnutí podpory

Podporu lze poskytnout pouze za podmínky, že klient splňuje podmínky uvedené v odst. 5 a 6 Programu.

Navíc 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 má uzavřené pojištění proti rizikům na stavbě,
- zhotovitel realizoval minimálně 3 zakázky za posledních 5 let, přičemž každá z těchto zakázek byla v objemu aspoň 75 % 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.

### Další podmínky vyplývající z Národního plánu obnovy (NPO):

Podpora musí být poskytována v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost. Z navazujících metodických pokynů vyplývají zejména následující specifické podmínky, které je pro vyplacení podpory nutné splnit:

Zásada Do no Significant Harm (DNSH) neboli zásada „významně nepoškozovat“:

1. v rámci výstavby i nákupu je nutné uplatňovat zásadu DNSH, blíže viz [Metodický pokyn k zásadě DNSH](#),

Systém varovných signálů („RED FLAGS“):

2. varovným signálem je zejména taková situace, která indikuje riziko vzniku závažných nesrovnalostí, tj. střetu zájmů, dvojího financování, podvodů, korupce, případně jiných typů incidentů při realizaci projektu, kterým je potřeba předcházet. Ze strany SFPI probíhá průběžně kontrola, zda k těmto typům incidentů při realizaci projektu nedochází, blíže viz [Metodický pokyn systému varovných signálů „RED FLAGS“ pro Národní plán obnovy na období 2021-2026](#),

## Pravidla publicity:

3. klient je povinen po dobu realizace projektu dodržovat pravidla publicity NPO, znamená to zejména viditelné označení spolufinancování z prostředků z EU (tzv. spolufinancování z nástroje NEXT GENERATION EU), blíže viz [Metodický pokyn pro publicitu a komunikaci pro Národní plán obnovy na období 2021–2026](#).

## **11. Náležitosti Žádosti o poskytnutí podpory**

Náležitosti žádosti a příloh jsou blíže popsány v kapitole 3.2 [Příručky pro žadatele o podporu](#).

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

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. 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.

**Přílohy, které klient předkládá společně s Žádostí o poskytnutí podpory:**

### **Předkládá se vždy bez ohledu na účel podpory:**

1. Čestné prohlášení klienta, že na stejné způsobilé náklady nečerpal ani nečerpá jinou podporu z veřejných zdrojů ([čestné prohlášení je součástí formuláře žádosti](#))
2. Čestné prohlášení klienta obsahující informace o skutečném majiteli, není-li klientem územní samosprávný celek nebo právnická osoba, jejíž údaje se zapisují do evidence skutečných majitelů ([čestné prohlášení je součástí formuláře žádosti](#))
3. Čestné prohlášení klienta, že není v úpadku nebo v likvidaci a v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku ([čestné prohlášení je součástí formuláře žádosti](#))
4. Čestné prohlášení klienta, že není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce ([čestné prohlášení je součástí formuláře žádosti](#))
5. Čestné prohlášení klienta, že nemá ke dni podání žádosti 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 součástí formuláře žádosti](#))
6. Čestné prohlášení klienta, že není ve střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU<sup>7</sup> (vzor čestného prohlášení ke stažení [zde](#))
7. Potvrzení orgánu Finanční správy ČR, Celní správy ČR a České správy sociálního zabezpečení o neexistenci splatného nedoplatku, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky

<sup>7</sup> Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2018/1046 ze dne 18. července 2018, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie

8. Výpis z rejstříku trestů právnických osob, není-li klientem územní samosprávný celek
9. Investiční záměr obsahující popis ekonomického a technického provozu bytů, doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě<sup>8</sup>, včetně podrobného popisu transparentního způsobu výběru nájemců (investiční záměr je součástí formuláře žádosti)
10. Zpráva o plnění zásady DNSH (vzor zprávy ke stažení [zde](#))
11. Plán podpory stávajících nájemců bytů, pokud jsou byty v době podání žádosti obývané, je-li účelem podpory stavební úprava nebo nákup více než 10 bytů (plán podpory je součástí formuláře žádosti, a to pouze pokud je účelem podpory stavební úprava nebo nákup bytů)
12. Doklad, 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 (klient předkládá až na výzvu SFPI, a to pouze tehdy, nelze-li výše uvedené ověřit dálkovým přístupem)
13. Průkaz energetické náročnosti budovy nebo bytové jednotky (PENB)
14. Model Nákladové nájemné a veřejná podpora (vzor modelu ke stažení [zde](#))
15. Znalecký posudek o výši obvyklého nájemného v daném místě<sup>9</sup>
16. Doklad o vlastnictví finančních prostředků na dofinancování projektu
17. Doklady o ekonomické situaci klienta, není-li klient územní samosprávný celek (jedná se např. o údaje o úvěrech a ostatních závazcích klienta, přiznání k daní z příjmů za poslední dvě uzavřená účetní období klienta, ekonomické a doplňující údaje v písemné podobě apod.)
18. Formulář hodnotících kritérií (formulář ke stažení [zde](#))

**Navíc v případě, že je účelem podpory výstavba:**

1. Doklad o vlastnickém právu klienta, že je výlučným vlastníkem pozemku a stavby, na které bude provedena výstavba nebo doklad o právu stavby nebo doklad o svěřeni do správy<sup>10</sup> (klient předkládá až na výzvu SFPI, a to pouze tehdy, nelze-li vlastnické právo ověřit dálkovým přístupem)
2. Čestné prohlášení klienta, že se pozemek nenachází v záplavovém území (vzor čestného prohlášení ke stažení [zde](#)), příp. souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu a potvrzení o pojistitelnosti stavby proti povodni a záplavě

<sup>8</sup> Za dostatečný počet zájemců se považuje počet zájemců přesahující počet plánovaných dostupných nájemních bytů alespoň o 50 %. Doložení existence 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.

<sup>9</sup> Podle podmínek programu je obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě možné stanovit také na základě sdělení Ministerstva financí zveřejněné ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv. Ke dni vyhlášení Výzvy toto sdělení nebylo vydáno, aktuálně tak není možné tento podklad pro stanovení nájemného využít. Obvyklé nájemné v daném místě je tak možné stanovit pouze na základě znaleckého posudku, a to do doby vyhlášení sdělení Ministerstva financí ve sbírce zákonů.

<sup>10</sup> Doklad o svěřeni 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.



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
4. Projektová dokumentace výstavby
5. Rozpočet výstavby (položkový, agregovaný nebo souhrnný)
6. Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucího stavu bytu nebo bytového domu vyhotovený podle zákona o oceňování majetku (předkládáno za účelem zajištění úvěru)

**Navíc v případě, že je účelem podpory nákup:**

1. Doklad o vlastnickém právu prodávajícího, že je výlučným vlastníkem pozemku a stavby, která je předmětem nákupu (klient předkládá až na výzvu SFPI, a to pouze tehdy, nelze-li vlastnické právo ověřit dálkovým přístupem)
2. Nabývací titul (s ustanovením o možnosti odstoupit od smlouvy v případě nepřidělení podpory) nebo jeho návrh
3. Čestné prohlášení klienta, že kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem podle přímo použitelného předpisu EU<sup>11</sup>, ani osobami blízkými (vzor čestného prohlášení ke stažení [zde](#))
4. Čestné prohlášení prodávajícího o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU<sup>12</sup> (vzor čestného prohlášení ke stažení [zde](#))
5. Posudek o obvyklé ceně bytu nebo bytového domu vyhotovený podle zákona o oceňování majetku
6. Výkres půdorysu pořizovaného bytu nebo bytového domu
7. Podklady k výběru prodávajícího (v případě, že je účelem podpory nákup bytů, které v době podání žádosti neexistují)
8. Čestné prohlášení a nájemní smlouva uzavřená s nájemcem za každý rok poskytování sociálního bydlení (v případě, kdy je klientem spolek, ústav, obecně prospěšná společnost, nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení)

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

<sup>11</sup> Čl. 3 odst. 2 a 3 přílohy I nařízení Komise (EU) č. 651/2014, ve znění nařízení Komise (EU) 2023/1315 ze dne 23. června 2023, o změně nařízení (EU) č. 651/2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, a nařízení (EU) 2022/2473, kterým se určité kategorie podpory pro podniky působící v oblasti produkce, zpracování a uvádění produktů rybolovu a akvakultury na trh prohlašují za slučitelné s vnitřním trhem podle článků 107 a 108 Smlouvy (dále jen „nařízení Komise (EU) č. 651/2014“)

<sup>12</sup> Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2018/1046 ze dne 18. července 2018, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie



## 12. Postup administrace žádostí

Žádost o poskytnutí podpory musí být podána přes [Klientský portál](#). Upozorňujeme, že před podáním žádosti 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 je následně zobrazen samotný formulář žádosti, do kterého jsou vyplňovány informace o projektu (počet vzniklých bytů, výměry bytů, příslušenství, společných prostor, popřípadě nebytových prostor apod.) a následně je vyzván také k nahrání všech povinných příloh pro daný účel podpory. O úspěšném zaregistrování žádosti do systému bude klient vyrozuměn v Klientském portálu.

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

Doplnění/oprava žádosti 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 žádost doplněna/opravena ve stanovené lhůtě, bude Žádost o poskytnutí podpory zamítnuta.

### **DŮLEŽITÉ**

Vzhledem k průběžné formě Výzvy budou podané žádosti uspokojovány v pořadí, v jakém byly podány. V případě, že nebude podaná žádost kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této žádosti. Posuzovány jsou tak žádosti, které jsou již úplné a bez vad.

Poté co je žádost úplná a bez vad je ze strany SFPI dále interně posuzována. Je kontrolováno, zda žádost 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 projekty<sup>13</sup>).

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**.

<sup>13</sup> Za účelem snížení administrativní zátěže byl vytvořen speciální formulář pro tzv. malé projekty (tzn. projekty, jejichž celkové investiční náklady jsou nejvýše 35 mil. Kč vč. DPH), který obsahuje méně otázek.

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

Specifickým případem jsou **objekty s památkovou ochranou**, u kterých mohou být některá kritéria obtížně splnitelná. I pro tyto objekty se používá stejný hodnoticí 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 odboru památkové péče, které objasní důvody nesplnění (omezení splnění) daných požadavků. Tuto žádost vč. vyjádření nahraje do Klientského portálu jako přílohu k hodnoticímu formuláři.

Dále je žádost interně posuzována také z hlediska úvěruschopnosti.

V případě schválení žádosti bude klientovi zaslána informace o schválení žádosti a následně SFPI zpracuje návrh smluvní dokumentace, kterou zpřístupní klientovi v Klientském portálu.

V případě zamítnutí žádosti bude klientovi zasláno Oznámení o zamítnutí žádosti o poskytnutí podpory, kde bude uveden důvod zamítnutí žádosti.

Pokud dojde ke změně jakýchkoliv skutečností souvisejících se Žádostí o poskytnutí podpory, je klient povinen SFPI o těchto změnách informovat.

### 13. Čerpání podpory

Přílohy, které klient předkládá před prvním čerpáním (tzn. až po uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory). Přílohy jsou nahrány samostatně, až po jejich schválení ze strany SFPI, je možné podat Žádost o čerpání podpory:

#### **Předkládá se vždy bez ohledu na účel podpory:**

1. Čestné prohlášení klienta, že není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu EU upravujícího veřejné podpory<sup>14</sup>, a není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz, který je nesplacený<sup>15</sup> (čestné prohlášení je součástí formuláře žádosti)

#### **Navíc v případě, že je účelem podpory výstavba:**

1. Stavebně-montážní pojištění nebo pojištění rozestavěné stavby (vč. vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI, a to nejméně do výše poskytnutého úvěru)
2. Smlouva o provedení výstavby uzavřená se zhotovitelem (smlouva o dílo)
3. Podklady k výběru zhotovitele stavby (podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pokud klient nemusí postupovat dle tohoto zákona, postupuje dle pokynů uvedených výše, tzn. při výběru zhotovitele využije elektronický nástroj a součástí zadávací dokumentace budou uvedené kvalifikační předpoklady)

<sup>14</sup> Čl. 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014

<sup>15</sup> Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014

4. Čestné prohlášení zhotovitele a subdodavatele 1. řádu o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu EU<sup>16</sup>(vzor čestného prohlášení ke stažení [zde](#))
5. Přehled údajů týkajících se veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu EU<sup>17</sup> (přehled je součástí formuláře žádosti)
6. Smlouva o výkonu technického dozoru

**Navíc v případě, že je účelem podpory nákup:**

1. Pojištění bytu nebo bytového domu proti živelním pohromám, a vždy i pro případ povodně a záplavy, je-li byt nebo bytový dům v záplavovém území (vč. vinkulace pojistného plnění ve prospěch SFPI)
2. Podepsaná kupní smlouva, popřípadě smlouva o úschově

**Podporu lze čerpat:**

1. pouze na způsobilé náklady, které souvisí s účelem podpory,
2. na uhrazené i na neuhrazené náklady dle podmínek uvedených ve Smlouvě o poskytnutí podpory,
3. jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve Smlouvě o poskytnutí podpory,
4. pouze prostřednictvím Žádosti o čerpání podpory, kterou klient podává elektronicky přes Klientský portál SFPI. Součástí žádosti jsou příslušné doklady, včetně soupisu provedených prací potvrzeným technickým dozorem a fotodokumentace provedených prací (konkrétní postup uveden v kapitole 3.6 v [Příručce pro žadatele o podporu](#)).

**Způsobilé náklady:**

- v případě **výstavby** jsou způsobilé pouze náklady, které vzniknou po podání Žádosti o poskytnutí podpory a nebyly podpořeny z jiných veřejných prostředků (např. investice 4.1.3 komponenty 4.1 Národního plánu obnovy), a jedná se zejména o náklady uvedené v odst. 8 Programu. Konkrétní příklady způsobilých a nezpůsobilých nákladů jsou uvedeny v kapitole 2.7 v [Příručce pro žadatele o podporu](#),
- v případě **nákupu** provede SFPI srovnání ceny sjednané v kupní smlouvě a obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku, způsobilými náklady je pak cena nižší z uvedených.

Zároveň podlahová plocha nájemního bytu nepřekročí 120 m<sup>2</sup>, přičemž podporu lze poskytnout pouze do výše nákladů na výstavbu nebo nákupu 80 m<sup>2</sup> podlahové plochy nájemního bytu.

<sup>16</sup> Čl. 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2018/1046 ze dne 18. července 2018, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie

<sup>17</sup> Čl. 22 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost, v platném znění

#### 14. Doba udržitelnosti

- V případě **výstavby** je doba udržitelnosti 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** je doba udržitelnosti stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. 20-30 let), minimálně však 20 let od zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Po tuto dobu se klient zavazuje dodržovat podmínky uvedené v odst. 12 Programu.

#### Kontakty pro poskytování informací

|                             |             |                                                                                      |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Mgr. Anna Dvořáková         | 734 545 138 | <a href="mailto:dvorakova.anna@sfpi.cz">dvorakova.anna@sfpi.cz</a>                   |
| Mgr. Michaela Kouřilová     | 734 229 602 | <a href="mailto:kourilova.michaela@sfpi.cz">kourilova.michaela@sfpi.cz</a>           |
| Lukáš Buša                  | 793 980 513 | <a href="mailto:busa.lukas@sfpi.cz">busa.lukas@sfpi.cz</a>                           |
| Ing. Michal Koutný          | 793 980 545 | <a href="mailto:koutny.michal@sfpi.cz">koutny.michal@sfpi.cz</a>                     |
| Ing. Lenka Jarošová         | 793 913 600 | <a href="mailto:jarosova.lenka@sfpi.cz">jarosova.lenka@sfpi.cz</a>                   |
| Ing. Kateřina Přecechtělová | 793 980 543 | <a href="mailto:precechtelova.katerina@sfpi.cz">precechtelova.katerina@sfpi.cz</a>   |
| Bc. Veronika Feichtingerová | 603 577 186 | <a href="mailto:feichtingerova.veronika@sfpi.cz">feichtingerova.veronika@sfpi.cz</a> |
| Mgr. Dagmar Hradečná        | 777 064 405 | <a href="mailto:hradecna.dagmar@sfpi.cz">hradecna.dagmar@sfpi.cz</a>                 |
| Odbor komunikace            | 234 712 611 | <a href="mailto:komunikace@sfpi.cz">komunikace@sfpi.cz</a>                           |

Veškeré zveřejněné dokumenty k programu dostupné zde: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>

Poskytovatel podpory si vyhrazuje právo změnit Výzvu v návaznosti na změnu podmínek ze strany Evropské komise nebo vlády České republiky a v návaznosti na průběžné vyhodnocování podmínek vyhlášené Výzvy. Upravit lze zejména výši alokace, výši podpory na jednoho klienta nebo projekt. Žádosti o poskytnutí podpory podané před provedením změny budou posuzovány a hodnoceny podle podmínek platných v době podání Žádosti o poskytnutí podpory. Poskytovatel podpory si vyhrazuje právo uzavřít Smlouvu o poskytnutí podpory pouze v případě dostatečných disponibilních zdrojů.