

NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 284/2011 Sb.
ze dne 8. září 2011,

**o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje
bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky**

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 poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky (dále jen „úvěr“).

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) nájemním bytem byt postavený s využitím úvěru podle tohoto nařízení,
- b) výstavbou
 1. novostavba nájemních bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty,
 2. stavební úpravy¹⁾, kterými vznikne nájemní byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě,
 3. nástavba nebo přístavba, kterou vznikne nájemní byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě,
 4. stavební úpravy bytů v bytovém domě, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy, kterými vznikne bytový dům s nájemními byty,
- c) upravitelným bytem byt, který splňuje požadavky na bezbariérové bydlení podle jiného právního předpisu upravujícího technické požadavky na bezbariérové užívání staveb²⁾,
- d) podlahovou plochou nájemního bytu součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu,

¹⁾ § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

²⁾ Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

- e) čistým měsíčním příjmem příjem zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu,
- f) průměrnou mzdou průměrná měsíční mzda za národní hospodářství celkem zjišťovaná a zveřejňovaná Českým statistickým úřadem.

§ 3

Žadatel o úvěr

Žadatelem o úvěr (dále jen „žadatel“) může být obec nebo jiná právnická nebo fyzická osoba, která má své sídlo nebo místo trvalého pobytu 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

Podmínky poskytnutí a použití úvěru

Úvěr lze poskytnout, jsou-li splněny tyto podmínky:

- a) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve vlastnictví žadatele; to neplatí v případě, kdy žadatel prokáže, že pozemek, na kterém se bude výstavba podle § 2 písm. b) bodu 1 provádět, má v dlouhodobém nájmu, který bude trvat alespoň po celou dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let ode dne poskytnutí úvěru, a vlastník pozemku vysloví se stavbou prováděnou nájemcem souhlas; na pozemku nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu,
- b) budova, ve které bude provedena výstavba podle § 2 písm. b) bodů 2 až 4, je ve výlučném vlastnictví žadatele a na budově nevázne zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu,
- c) výstavba je povolena nebo schválena podle stavebního zákona,
- d) úvěr musí být použit v souladu s finančním projektem,
- e) žadatel nemá ke dni podání žádosti o úvěr splatný nedoplatek ve vztahu k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně,
- f) úvěr je dostatečně zajištěn zástavním právem, popřípadě dalším zajištěním,
- g) žadatel nesmí být ke dni podání žádosti o úvěr v úpadku nebo v likvidaci,
- h) zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem,
- i) podlahová plocha nájemního bytu bude minimálně 35 m², avšak nepřesáhne 90 m²,
- j) z každých započatých 5 bytů musí být 1 byt upravitelným bytem,

- k) jde-li o výstavbu podle § 2 písm. b) bodu 1 nebo 4, musí výstavba splňovat požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle vyhlášky upravující energetickou náročnost budov,
- l) výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru,
- m) výstavba musí probíhat mimo záplavová území³⁾.

§ 5

Podmínky uzavírání nájemních smluv

(1) Příjemce úvěru může uzavřít nájemní smlouvu k nájemnímu bytu

- a) s fyzickou osobou, která
 1. prokáže, že průměrný čistý měsíční příjem osob, které budou užívat byt, v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl limit stanovený v § 5 odst. 5,
 2. je osobou závislou na pomoci jiné fyzické osoby⁴⁾ nebo invalidní ve třetím stupni⁵⁾,
 3. byla připravena o možnost bydlení v důsledku živelní pohromy, nebo
 4. je starší 70 let, nebo
- b) s jakoukoliv fyzickou osobou.

(2) Pokud je výstavba určena pro osoby uvedené

- a) v odstavci 1 písm. a), stanoví se výše úrokové sazby podle § 7 odst. 1 písm. a),
- b) v odstavci 1 písm. b), stanoví se výše úrokové sazby podle § 7 odst. 1 písm. b).

(3) Příjemce úvěru uzavře nájemní smlouvu s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá vlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo bytu, není členem bytového družstva s právem nájmu družstevního bytu ani neužívá právem nájmu nebo věcného břemene jiný byt; tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet.

(4) Příjemce úvěru nepodmíní uzavření nájemní smlouvy k bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů na výstavbu ani jiným peněžním plněním, s výjimkou finančních prostředků složených k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem, které nepřesáhnou trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

(5) Příjemce úvěru uzavře nájemní smlouvu k bytu

³⁾ § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění zákona č. 20/2004 Sb., zákona č. 186/2006 Sb. a zákona č. 150/2010 Sb.

Vyhláška č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracování návrhu a stanovování záplavových území.

⁴⁾ Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁾ Zákon č. 155/1995 Sb., o důchodovém pojištění, ve znění pozdějších předpisů.

a) s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) bodech 1 až 3 na dobu určitou, nejdéle však na dobu 2 let. Tato osoba může požádat nejpozději 3 měsíce před skončením této doby o prodloužení nájmu, musí však nadále splňovat k datu podání žádosti podmínku uvedenou v odstavci 1 písm. a) a řádně plnit povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Příjemce úvěru nájemní smlouvu prodlouží, vždy však nejdéle na 2 roky,

b) s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) bodě 4 na dožití.

(6) Limit pro určení příjmů podle odstavce 1 písm. a) bodu 1 činí

- a) 0,8 násobek průměrné mzdy, jedná-li se o jednočlennou domácnost,
- b) průměrnou mzdu, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
- c) 1,2násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
- d) 1,5násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
- e) 1,8násobek průměrné mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

(7) Pokud domácnost tvoří pouze osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodech 2 až 4, příjmy domácnosti se zjišťují podle odstavce 6.

(8) Bude-li nájemní smlouva k nájemnímu bytu uzavřena s osobou uvedenou v odstavci 1 písm. a) bodě 1 v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem této osoby nebo čistý měsíční příjem její domácnosti porovnáván s průměrnou mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok.

(9) Příjemce úvěru neuzavře nájemní smlouvu k nájemnímu bytu, je-li

a) fyzickou osobou, s osobou blízkou⁶⁾ této fyzické osobě,

b) právnickou osobou,

- 1. se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem,
- 2. s členem dozorčího nebo řídicího orgánu této právnické osoby,
- 3. se společníkem této právnické osoby, nebo
- 4. se zakladatelem této právnické osoby.

§ 6

Podmínky pro nakládání s nájemními byty

(1) Podmínky pro nakládání s nájemním bytem postaveným s využitím úvěru podle tohoto nařízení platí po celou dobu splácení tohoto úvěru, minimálně však po dobu 10 let od dokončení výstavby.

(2) Příjemce úvěru není oprávněn po dobu, po kterou nájemní byt slouží účelu podle tohoto nařízení, převést vlastnické právo k nájemnímu bytu na jinou osobu bez souhlasu Fondu, provést změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení, dát souhlas s přenecháním nájemního bytu nebo jeho části do podnájmu⁷⁾, zatížit nájemní byt zástavním

⁶⁾ § 116 občanského zákoníku.

⁷⁾ § 719 občanského zákoníku.

právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý Fondem podle tohoto nařízení.

(3) V případě přechodu vlastnického práva k bytovému domu s nájemními byty v době, kdy nájemní byty slouží k účelu podle tohoto nařízení, oznámí osoba, na kterou vlastnické právo přešlo, tuto skutečnost Fondu.

§ 7

Výše úrokové sazby

(1) Výše úrokové sazby

- a) při výstavbě pro osoby podle § 5 odst. 1 písm. a) nesmí být nižší než 2 procentní body a současně nižší než základní referenční sazba Evropské unie⁸⁾ a může být nižší nebo rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku⁹⁾ podle bonity klienta a zajištění úvěru,
- b) při výstavbě pro osoby podle § 5 odst. 1 písm. b) nesmí být nižší než 3,5 procentního bodu a současně nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru.

(2) Pokud je úroková sazba nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, je fixní po celou dobu splácení úvěru. Pokud je úroková sazba rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, je fixní na dobu maximálně 5 let. Pro přepočítání úrokové sazby se použije základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru platná k datu přepočtu úrokové sazby.

§ 8

Výše úvěru

(1) V případě, že úroková sazba je nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, výše úvěru je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹⁰⁾.

(2) V případě, že úroková sazba je rovna základní referenční sazbě Evropské unie zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru, nejedná se o veřejnou podporu; limit pro výši úvěru stanoví výbor Fondu.

(3) Výše úvěru nesmí přesáhnout 70 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru.

⁸⁾ Nařízení Komise (ES) č. 794/2004 ze dne 21. dubna 2004, ve znění nařízení Komise (ES) č. 271/2008 ze dne 30. ledna 2008, kterým se mění nařízení Komise (ES) č. 794/2004, kterým se provádí nařízení Rady (ES) č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 93 Smlouvy o ES.

⁹⁾ Sdělení komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (2008/C 14/02).

¹⁰⁾ Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis.

(4) Výdaje rozhodné pro určení výše úvěru zahrnují investiční výdaje na výstavbu a mohou zahrnovat i část ceny pozemku, případně stávající stavby zjištěné znalcem. Část ceny pozemku nesmí překročit 10 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. V případě, že příjemce úvěru má pozemek, na kterém je výstavba prováděna, v dlouhodobém nájmu, výdaje rozhodné pro určení výše úvěru tvoří pouze investiční výdaje na výstavbu.

§ 9

Žádost o úvěr

- (1) Žádosti o úvěr se podávají Fondu v listinné podobě.
- (2) Žádost o úvěr obsahuje
 - a) jméno, případně jména, příjmení, adresu místa trvalého bydliště a datum narození, je-li žadatelem fyzická osoba,
 - b) jméno, případně jména, příjmení, obchodní firmu, případně místo podnikání, liší-li se od adresy trvalého pobytu, je-li žadatelem podnikající fyzická osoba,
 - c) obchodní firmu nebo název a sídlo, je-li žadatelem právnická osoba.
- (3) K žádosti o úvěr žadatel přiloží
 - a) doklad o vlastnictví pozemku, případně budovy,
 - b) doklad o vzniku užívacího vztahu k pozemku a souhlas vlastníka pozemku se stavbou prováděnou nájemcem, pokud bude stavbu provádět žadatel, který má pozemek v dlouhodobém pronájmu,
 - c) pravomocné stavební povolení nebo veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, kterou lze stavební povolení nahradit, certifikát autorizovaného inspektora, ohlášení stavby s vyznačením převzetí stavebním úřadem, souhlas s provedením ohlášené stavby, prohlášení žadatele, že v zákonné lhůtě nebylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby, nebo prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
 - d) u výstavby podle § 2 písm. b) bodu 4 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, znalecký posudek zpracovaný znalcem v oboru pozemní stavby, nebo posudek statika staveb dokládající nezpůsobnost bytového domu k bydlení,
 - e) doklad o tom, že zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem,
 - f) prohlášení žadatele o tom, že ke dni podání žádosti o úvěr nemá splatný nedoplatek k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně,
 - g) prohlášení žadatele o tom, pro které osoby uvedené v § 5 odst. 1 je výstavba určena,
 - h) 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 trestný hospodářský čin nebo trestný čin proti majetku,

- i) finanční projekt obsahující rozpočtové náklady na výstavbu nájemních bytů, údaje dokládající cenu pozemku a cenu budovy v případě stavebních úprav, finanční krytí celkových rozpočtových nákladů včetně předpokládaného úvěru, počet a podlahovou plochu jednotlivých nájemních bytů a podlahovou plochu nebytových prostor,
- j) souhrnnou technickou zprávu s údajem o počtu nájemních bytů a půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech nájemních bytů, vyznačením upravitelných bytů a údajem o třídě energetické náročnosti,
- k) smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud výstavbu neprovádí sám žadatel,
- l) snímek katastrální mapy s vyznačením záplavového území,
- m) čestné prohlášení o čerpání podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie za poslední 3 roky.

(4) Fond si může podle potřeby vyžádat další doklady, které slouží k posouzení účelu úvěru a schopnosti žadatele úvěr splácet.

(5) 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. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, smlouvu o poskytnutí úvěru nelze uzavřít.

§ 10

Smlouva o poskytnutí úvěru

(1) Jsou-li splněny podmínky stanovené tímto nařízením a má-li Fond na poskytnutí úvěru finanční prostředky, může předložit žadateli nejpozději do 60 dnů od přijetí úplné žádosti návrh smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat ujednání o smluvní pokutě především pro případ, že příjemce je v prodlení se zaplacením splátek úvěru ve sjednané výši, popřípadě nedodrží podmínky uvedené v § 4 až 6.

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

§ 11

Čerpání a splácení úvěru

(1) Příjemce úvěru musí zahájit čerpání úvěru do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Po dobu splácení úvěru je vyloučen souběh s ostatními investičními podporami bydlení.

(3) Úvěr je splatný nejdéle do 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 ukončení výstavby.

(4) Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku na účet uvedený ve smlouvě o poskytnutí úvěru.

(5) Fond může odstoupit od smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené podle tohoto nařízení,

- a) 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 Fondu k zaplacení, nebo
- b) nedodrží-li příjemce úvěru podmínky uvedené v § 4 až 6.

(6) V případě, že Fond odstoupí od smlouvy o poskytnutí úvěru uzavřené podle tohoto nařízení, vyzve příjemce úvěru k okamžitému splacení dlužné částky a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru.

§ 12

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. října 2011, s výjimkou ustanovení § 4 písm. k), které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Předseda vlády :
RNDr. Nečas v.r.

Ministr pro místní rozvoj :
Ing. Kamil Jankovský, v.r.