

16/2020 Sb.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 13. ledna 2020

o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů

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 použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen "Fond") formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů (dále jen "úvěr").

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

a) bytovým domem stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena; bytovým domem pro účely tohoto nařízení není rodinný dům podle [§ 2 písm. a\) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území,

b) energetickou modernizací provedení stavebních úprav bytového domu, udržovacích prací nebo jiných opatření uvedených v [§ 3](#), které vedou ke snížení energetické náročnosti bytového domu,

c) povolením energetické modernizace souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru, stavební povolení, veřejnoprávní smlouva podle [§ 78a](#) nebo [§ 116 stavebního zákona](#), oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, společné povolení nebo opakované stavební povolení, územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

§ 3

Účel úvěru

Úvěr lze použít pouze na

a) zvýšení tepelně technických parametrů obálky bytového domu nebo vnitřních vodorovných nebo svislých konstrukcí sousedících s venkovním prostředím¹⁾,

b) pořízení a instalaci prvků stínění v exteriéru,

c) pořízení a instalaci systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla,

d) výměnu stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za nový hlavní zdroj tepla, který ke svému provozu využívá zemní plyn nebo obnovitelné zdroje energie, nebo za nové tepelné čerpadlo, včetně jejich instalace,

e) výměnu stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva pořízením a instalací zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívající ke svému provozu obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn a pokrývající energetické potřeby bytového domu,

f) výměnu stávajícího zdroje tepla pro přípravu teplé užitkové vody na fosilní paliva za nový zdroj, který ke svému provozu využívá zemní plyn nebo obnovitelné zdroje energie, včetně jeho instalace,

g) instalaci nového zdroje tepla, tepelného čerpadla nebo zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, kterou dojde ke splnění podmínek uvedených v písmenech d) až f),

h) pořízení a instalaci solárních termických kolektorů, solárních soustav nebo akumulčních nádrží,

i) pořízení a instalaci centrálního vytápění v bytovém domě, který centrálním vytápěním dosud nebyl vybaven,

j) připojení bytového domu k soustavě zásobování tepelnou energií,

k) ústřední regulaci otopné soustavy bytového domu nebo modernizaci otopné soustavy včetně výměny rozvodů tepla nebo otopných těles,

l) pořízení nebo výměnu předávací stanice podle [energetického zákona](#), včetně její instalace,

m) výměnu vnějších otvorových výplní, nebo

n) výměnu výtahů podle nařízení vlády o posuzování shody výtahů a jejich bezpečnostních komponent, včetně jejich instalace.

§ 4

Žadatel o poskytnutí úvěru

Žadatelem o poskytnutí úvěru (dále jen "žadatel") může být pouze

a) vlastník bytového domu nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům,

b) společenství vlastníků jednotek, nebo

c) spoluvlastníci bytového domu nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům.

§ 5

Formy poskytnutí úvěru

Úvěr lze poskytnout v souladu s předpisy Evropské unie jako podporu

a) v režimu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie prohlašujícího v souladu s [články 107](#) a [108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem²⁾, nebo

b) de minimis podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího použití [článků 107](#) a [108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis³⁾.

§ 6

Podmínky pro poskytnutí úvěru

(1) Úvěr lze poskytnout za podmínky, že žadatel

a) nemá evidován splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku nebo na pojistném nebo na penále na veřejném zdravotním pojištění,

b) není nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti o poskytnutí úvěru (dále jen "žádost") nebyl v úpadku nebo likvidaci, konkurz na jeho majetek nebyl v této době zrušen proto, že by byl majetek zcela nepostačující, a ani mu úpadek nehrozí,

c) není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí,

d) nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, pro trestný čin proti majetku, hospodářský trestný čin, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení, trestný čin nepřímého úplatkářství nebo trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen,

e) není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie prohlašujícího v souladu s [články 107](#) a [108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem⁴⁾ a

f) není podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz⁵⁾.

(2) Úvěr lze poskytnout při splnění těchto dalších podmínek:

a) účelem úvěru je energetická modernizace bytového domu nacházejícího se na území České republiky mimo území hlavního města Prahy,

b) energetickou modernizací bude dosaženo celkové úspory spotřeby energie bytového domu nejméně o 20 % oproti stavu před zahájením energetické modernizace,

c) energetická modernizace je povolena, podléhá-li povolení energetické modernizace,

d) bytový dům bude pojištěn po celou dobu splácení úvěru proti živelním pohromám a bytový dům nacházející se v záplavovém území vždy i pro případ povodně nebo záplavy; pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnutého úvěru, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu,

e) žádost je podána před zahájením energetické modernizace a

f) úvěr je a po celou dobu jeho splácení bude dostatečně zajištěn alespoň do jeho nesplacené výše.

§ 7

Žádost o poskytnutí úvěru

(1) Žádost obsahuje alespoň

a) jméno, datum narození, rodné číslo, bylo-li přiděleno, a adresu trvalého pobytu, je-li žadatel fyzickou osobou, a je-li

podnikatelem, také identifikační číslo,

b) název, adresu sídla a identifikační číslo, je-li žadatel právnickou osobou, a identifikaci osob,
1. které za tuto právnickou osobu jednají,
2. které v této právnické osobě vlastní podíl přesahující 10 % a
3. ve kterých má žadatel podíl, a výši tohoto podílu,

c) účel úvěru,

d) požadovanou výši úvěru a

e) lhůtu, ve které má být účelu úvěru podle písmene c) dosaženo.

(2) K žádosti žadatel přiloží

a) doklad o vlastnictví bytového domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, nebo jednotek v bytovém domě, na jejichž energetickou modernizaci má být úvěr poskytnut,

b) výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, je-li žadatelem společenství vlastníků jednotek,

c) doklad o souhlasu shromáždění společenství vlastníků jednotek s energetickou modernizací bytového domu a s uzavřením smlouvy o poskytnutí úvěru, je-li žadatelem společenství vlastníků jednotek,

d) prohlášení žadatele o tom, že splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle [§ 6 odst. 1 písm. a\) až d\)](#),

e) projektovou dokumentaci energetické modernizace bytového domu, podléhá-li energetická modernizace povolení energetické modernizace nebo vyplývá-li požadavek na její zpracování z jiného právního předpisu,

f) doklad prokazující výši úspory spotřeby energie bytového domu v souladu s [§ 6 odst. 2 písm. b\)](#) a

g) položkový rozpočet.

(3) Žádost nemusí obsahovat doklady uvedené v odstavci 2 písm. a) až d), jsou-li obsaženy v monitorovacím systému podle [zákona o podpoře regionálního rozvoje](#).

(4) Podávaj-li žádost spoluvlastníci bytového domu nebo nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, musí podat žádost všichni spoluvlastníci společně.

(5) Po předběžném vyhodnocení žádosti žadatel dále na výzvu Fondu doloží

a) povolení energetické modernizace, podléhá-li energetická modernizace povolení energetické modernizace, nebo prohlášení, že energetická modernizace nevyžaduje povolení energetické modernizace,

b) doklad o pojištění bytového domu v rozsahu podle [§ 6 odst. 2 písm. d\)](#) a

c) smlouvu, jejímž předmětem je provedení energetické modernizace.

§ 8

(1) Jsou-li splněny podmínky pro poskytnutí úvěru a má-li Fond finanční prostředky na poskytnutí úvěru, předloží Fond žadateli návrh na uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

(2) Ke dni uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru žadatel Fondu předloží prohlášení o tom, že není

a) podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie prohlašujícího v souladu s [články 107 a 108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem⁴⁾ a

b) podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz⁵⁾.

(3) Fond úvěr neposkytne, nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení návrhu na uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru žadateli.

§ 9

Výše a další parametry úvěru

(1) Výše úvěru činí nejméně 500 000 Kč a nejvýše 90 000 000 Kč.

(2) Je-li energetická modernizace současně předmětem podpory v režimu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie prohlašujícího v souladu s [články 107 a 108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem²⁾, lze úvěr poskytnout pouze na způsobilé náklady podle [§ 10 odst. 1 a 2](#) a maximálně do takové výše, aby zbývající náklady uvedené v položkovém rozpočtu nepokryté tímto úvěrem tvořily alespoň 30 % poskytnutého úvěru.

(3) Řídí-li se poskytování úvěru pravidly pro podporu de minimis podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího použití [článků 107 a 108](#) Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis³⁾, nesmí být úvěrem pokryto více než 90 % nákladů na energetickou modernizaci.

(4) Nejvyšší procentuální rozsah, v jakém může úvěr pokrýt náklady na energetickou modernizaci podle odstavců 2 a 3, je závazný rovněž pro součet všech prostředků poskytnutých příjemci úvěru na energetickou modernizaci v režimu podle odstavce 2 nebo 3 a úvěru podle tohoto nařízení.

(5) Úvěr se poskytuje bezúročně.

§ 10

Čerpání úvěru

(1) Úvěr lze čerpat pouze na účelně vynaložené náklady na energetickou modernizaci, které žadatel doloží příslušným dokladem.

(2) Způsobilými náklady podle odstavce 1 jsou také náklady na

- a) technický dozor stavebníka,
- b) autorský dozor projektanta,
- c) dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- d) vyhotovení dokladu uvedeného v [§ 7 odst. 2 písm. f\)](#),
- e) provedení hydraulické zkoušky otopné soustavy včetně vyhotovení protokolu o zkoušce,
- f) přípravu a realizaci zadávacích a výběrových řízení, nebo
- g) daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně, u níž příjemci úvěru vznikne nárok na odpočet daně na vstupu podle [zákona o dani z přidané hodnoty](#).

§ 11

Doba splácení a splátky úvěru

- (1) Doba splácení úvěru může být sjednána nejvýše na 20 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.
- (2) Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami ve stejné výši.
- (3) Příjemce úvěru má právo úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání smlouvy o poskytnutí úvěru.

§ 12

Podmínky čerpání a použití úvěru

(1) Po celou dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 5 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru,

- a) musí být všechny jednotky bytového domu, které ke dni podání žádosti byly bytem nebo zahrnovaly byt, užívány k účelu bydlení,
- b) musí být podlahová plocha bytového domu, který není ke dni podání žádosti rozdělen na jednotky, která byla ke dni podání žádosti určena k trvalému bydlení, užívána k účelu bydlení,
- c) nesmí příjemce úvěru převést bez souhlasu Fondu na jinou osobu vlastnické právo k bytovému domu, nemovité věci, jejíž součástí je bytový dům, jednotce bytového domu v domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jednotek, nebo podílu na nich.

(2) Fond udělí souhlas podle odstavce 1 písm. c), jestliže

- a) nabyvatel souhlasí s převzetím všech práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru,
- b) nabyvatel splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru podle tohoto nařízení a
- c) převodem nedojde ke zhoršení zajištění poskytnutého úvěru.

(3) Pro účely posouzení splnění podmínek udělení souhlasu ze strany Fondu podle odstavce 2 příjemce úvěru předloží Fondu v rámci žádosti o udělení souhlasu smlouvu o převodu vlastnického práva.

(4) Příjemce úvěru je povinen oznámit Fondu, že došlo k vydání rozhodnutí o odstranění bytového domu, na jehož energetickou modernizaci byl úvěr poskytnut, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odstranění bytového domu.

(5) Součástí smlouvy o úvěru musí být ujednání o smluvní pokutě, k jejíž úhradě bude příjemce úvěru povinen pro případ, že

- a) provedením energetické modernizace nebude dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v [§ 6 odst. 2 písm. b\)](#),
- b) příjemce úvěru nedodrží podmínku pro poskytnutí úvěru uvedenou v [§ 6 odst. 2 písm. d\)](#), nebo
- c) příjemce úvěru poruší některou z podmínek čerpání a použití úvěru podle odstavce 1 nebo 4.

§ 13

Odstoupení od smlouvy o poskytnutí úvěru

(1) Fond může odstoupit od smlouvy o poskytnutí úvěru, jestliže

- a) příjemce úvěru je v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru a neuhradí-li dlužnou částku ani ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Fondu k zaplacení,
- b) provedením energetické modernizace není dosaženo úspory spotřeby energie bytového domu ve výši uvedené v [§ 6 odst. 2 písm. b\)](#),
- c) nejsou dodrženy podmínky pro poskytnutí úvěru podle [§ 3](#) nebo [§ 6 odst. 2 písm. a\)](#), [c\)](#) nebo [d\)](#) anebo vyšlo najevo, že žadatel uvedl v žádosti nepravdivé nebo neúplné údaje, nebo
- d) příjemce úvěru poruší některou z podmínek čerpání a použití úvěru uvedených v [§ 12 odst. 1](#) nebo [4](#).

(2) Odstoupí-li Fond od smlouvy o poskytnutí úvěru, vyzve příjemce úvěru k okamžitému splacení dlužné částky úvěru.

§ 14

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. února 2020.

Předseda vlády:

Ing. Babiš v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Dostálová v. r.

1) [§ 2 písm. c\) vyhlášky č. 78/2013 Sb.](#), o energetické náročnosti budov.

2) 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.

3) 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.

4) [Čl. 2 odst. 18](#) nařízení Komise (EU) č. [651/2014](#).

5) [Čl. 1 odst. 4](#) nařízení Komise (EU) č. [651/2014](#).