

## P O K Y N

k nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území ČR

**Dne 1. dubna 2016 nabývá účinnosti nařízení vlády č. 78/2016 Sb., které novelizuje nařízení vlády č. 284/2011 Sb. Žádosti podané před tímto datem se řídí dosavadními právními předpisy.**

### Výše úrokové sazby

Minimální úroková sazba je ve výši základní referenční sazby Evropské unie, minimálně však 0,75% p.a.

Pokud je úroková sazba nižší než základní referenční sazba Evropské unie zvýšená o příslušnou rizikovou přírážku podle bonity klienta a zajištění úvěru s využitím podpory „de minimis“, 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.

### Vymezení pojmu výdaje rozhodné pro určení výše úvěru

Podle ustanovení § 3 zákona o Státním fondu rozvoje bydlení č. 211/2000 Sb. a na to navazujícího ustanovení § 1 nařízení vlády č. 284/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, mohou být prostředky Fondu použity formou úvěru pouze na **novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty, nebo na stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě. Úvěr je možné použít i na nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne nájemní byt, vyjma nástaveb a přístaveb v rodinném domě, rovněž na stavební úpravy, kterými vzniknou nájemní byty způsobilé k bydlení v bytovém domě, v němž dosud žádný byt není způsobilý k bydlení a také na stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň jeden další nájemní byt způsobilý k bydlení.**

Podle ustanovení § 8, odst. 3 nesmí úvěr překročit **90% výdajů** rozhodných pro určení výše úvěru.

## Výdaji rozhodnými pro určení výše úvěru se rozumí:

- a) náklady na zhotovení projektové dokumentace, statických, znaleckých a odborných posudků, provedení průzkumných prací
- b) náklady na technický dozor investora
- c) část pořizovací ceny pozemku ( tj. cena, za kterou byl pozemek pořízen a náklady s jeho pořízením související), případně stávající budovy dle ceny zjištěné znalcem. Znalecký posudek vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění nesmí být starší 1 roku a musí obsahovat ocenění nákladovou metodou. Do rozhodných výdajů může být zahrnuto max. 70 % takto zjištěné hodnoty stávající budovy. Část ceny pozemku nesmí překročit 10% výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Vzniknou-li nájemní byty postavené dle tohoto nařízení vlády pouze v části budovy (v budově mohou vznikat současně s výstavbou nájemních bytů i nebytové prostory, které neslouží výhradně pro nájemníky bytového domu, nebo byty nestavěné podle tohoto nařízení vlády), započítá se do výpočtu celkových výdajů rozhodných pro určení výše úvěru hodnota pozemku a stávající budovy pouze **podílem podlahové plochy** (viz III. na str. 3 tohoto Pokynu).
- d) náklady zejména na:
- zemní práce
  - základy
  - zdi podpěrné a volné
  - sloupy, pilíře, stožáry, stojky
  - stěny a příčky
  - stropy a stropní konstrukce
  - konstrukce střechy a střešní krytinu
  - schodiště
  - úpravy povrchů vnitřních
  - úpravy povrchů vnějších
  - podlahy a podlahové konstrukce
  - lešení a stavební výtahy
  - dokončovací práce na stavebním pozemku
  - přesun hmot
  - izolace proti vodě
  - izolace tepelné
  - konstrukce tesařské
  - dřevostavby
  - konstrukce klempířské
  - konstrukce truhlářské
  - konstrukce zámečnické
  - výplně otvorů
  - obklady
  - nátěry
  - malby
  - VRN (vedlejší rozpočtové náklady)
  - zdravotnicka – vnitřní vodovod, vnitřní kanalizace, zařízení předměty
  - elektroinstalace – silnoproud, slaboproud
  - ústřední topení
  - kuchyňskou linku včetně sporáku (varné desky včetně trouby) a digestoře
  - vzduchotechniku

- přípojky : - vody, odpadního potrubí
  - tepla
  - elektro
  - plynu
  - televizního, rozhlasového signálu, internetu
- e) náklady technologické části – např. výtahy, plošiny pro bezbariérový vstup
- f) náklady na výstavbu kotelny, která je výhradním zdrojem dodávky tepla a TUV pro realizovanou budovu
- g) náklady na výstavbu čistírny odpadních vod v případě, kdy realizace čistírny byla podmínkou výstavby nájemních bytů a bude sloužit výhradně realizované budově
- h) náklady na další prostory mimo samotný byt v případě, kdy realizace těchto prostor byla podmínkou výstavby nájemních bytů
- i) náklady na technickou infrastrukturu budovanou na cizím pozemku sloužící výhradně realizované budově.

Pokud v bytovém domě vzniknou prostory, které nebudou výhradně sloužit nájemníkům bytů (např. bytové jednotky nestavěné podle tohoto nařízení vlády, nebytové prostory apod.), budou se do celkových výdajů rozhodných pro určení výše úvěru započítávat shora uvedené náklady vyjmenované pod písmeny a), b) a d) až i) pouze **podílem podlahové plochy** (viz III. na str. 3 tohoto Pokynu).

Do rozhodných výdajů **se nezapočítávají** náklady na výstavbu nebytových prostor, nebytovým prostorem je i zařízení sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

- výdaje uvedené pod písmeny a), b) mohou být součástí autorizovaného položkového rozpočtu stavby nebo doloženy smlouvou o dílo
- cena uvedená pod písmenem c) se dokládá příslušným dokumentem o pořízení pozemku a nákladů související s jeho pořízením a posudkem znalce o ceně stávající stavby
- výdaje uvedené pod písmeny d) až i) jsou součástí autorizovaného položkového rozpočtu

Z poskytnutého úvěru **nelze hradit** pořizovací cenu pozemku a cenu stávající budovy zjištěnou znalcem.

Dále není možno úvěr použít na úhradu půjček a úvěrů, i kdyby byly použity na výstavbu bytů, na refundace úhrad již zaplacených faktur a na úhradu zálohových dokladů.

### **Rozdělení ploch bytového domu pro účely tohoto Pokynu :**

- 1.** podlahová plocha nájemních bytů (vč. příslušenství bytů - uzamykatelných komor a sklepů s plně obestavěným prostorem užívaných společně s bytem, nezapočítává se podlahová plocha balkonu, lodžie, terasy)
- 2.** podlahová plocha společných prostor domu užívaných a sloužících výhradně nájemníkům bytů (prostory domovní vybavenosti – např. chodby, schodiště, haly, kočárkárna, místnost pro invalidní vozíky, úklidová komora, společenská místnost, místnost pro společné stravování, recepce, vnitřní garážová stání, sklepní kóje, balkóny, lodžie a terasy, kotelna, technická místnost, výtahová šachta apod.)
- 3.** podlahová plocha nebytových prostor (vč. příslušenství, do nebytových prostor se započítávají i místnosti pro poskytování sociálních služeb či jiných služeb, *prodejny, kuchyně, byty nestavěné podle tohoto nařízení vlády, jiné komerční prostory, prostory občanské vybavenosti, apod.*)
- 4.** podlahová plocha ostatních společných částí domu (společné prostory užívané nebo sloužící obyvatelům domu i uživatelům nebytových prostor, popř. jiným osobám – chodby, schodiště, haly, kotelna, technická místnost, výtahová šachta apod.)

II. **Celková plocha domu** **Cp = 1. + 2. + 3. + 4.**

III. Podíl podlahové plochy (prostor výhradně užívaných nájemníky bytů)  
(pro rozdělení ploch společných částí domu)

$$\mathbf{Ppb = (1. + 2.) / (1. + 2. + 3.)}$$

**Příklad:** 1. +2. = 600 m<sup>2</sup>, 3. = 200 m<sup>2</sup>, 4. = 200 m<sup>2</sup>

Výpočet: **Cp** = 1000 m<sup>2</sup>, **PpB** = 600 / 800 = 0,75

**Tento postup podílového výpočtu nákladů je možné nahradit samostatným položkovým rozpočtem v případě, že je možné shora uvedené náklady vyčíslit v samostatném položkovém rozpočtu.**

Ing. František Hadáček  
ředitel Státního fondu rozvoje bydlení