

1. Vymezení obsahu Programu

- 1.1 Program „Dostupné nájemní bydlení“ (dále jen „Program“) upravuje podmínky použití peněžních prostředků ze Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) formou dotace v kombinaci s úvěrem nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupných nájemních bytů nebo bytových domů s dostupnými nájemními byty na území České republiky.
- 1.2 Podpora poskytovaná dle Programu je veřejnou podporou slučitelnou s vnitřním trhem dle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování Evropské unie¹.
- 1.3 Program je spolufinancován z Nástroje pro oživení a odolnost podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241 ze dne 12. února 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost.

2. Vymezení pojmů

Pro účely Programu se rozumí

- a) dostupným nájemním bytem byt způsobilý k bydlení vystavěný nebo pořízený na území České republiky podle podmínek Programu a určený k zajištění bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti, kteří splňují podmínky podle odst. 12.4,
- b) výstavbou
 1. novostavba bytu nebo bytového domu²,
 2. změna dokončené stavby,
- c) změnou dokončené stavby
 1. stavební úprava, kterou vznikne byt, s výjimkou stavební úpravy v rodinném domě, pokud stavební úpravou rodinného domu nevznikne bytový dům,
 2. nástavba nebo přístavba, kterou vznikne byt, s výjimkou nástavby nebo přístavby v rodinném domě, pokud nevznikne nástavbou nebo přístavbou z rodinného domu bytový dům,
 3. stavební úprava rodinného domu, kterou vznikne bytový dům,
 4. stavební úprava bytu, s výjimkou bytu v rodinném domě,
- d) pořízením koupě bytu nebo bytového domu, s výjimkou koupě bytu v rodinné domě
- e) podporou dotace nebo úvěr,
- f) podlahovou plochou bytu podlahová plocha podle stavebního zákona³
- g) plánem podpory stávajících nájemců formulář zveřejněný ve výzvě k předkládání žádostí o podporu, který obsahuje informace o plánovaných podpůrných opatřeních pro stávající nájemce kupovaných nebo stavebně upravovaných bytů,
- h) zahájením prací buď zahájení stavebních prací v rámci výstavby, nebo první právně vymahatelný závazek v rámci výstavby nebo pořízení, v jehož důsledku se výstavba nebo pořízení stávají nezvratnými, podle toho, která událost nastane dříve. Za zahájení prací se

¹ rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249

² § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

³ § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

nepovažují nákup pozemků a přípravné práce, jako je např. získání povolení a zpracování studií proveditelnosti.

3. Žadatel o podporu

3.1 Žadatelem o podporu v případě výstavby může být právnická osoba, která má své sídlo na území

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

3.2 Žadatelem o podporu v případě pořízení může být

- a) obec,
- b) hlavní město Praha nebo městská část hlavního města Prahy,
- c) dobrovolný svazek obcí,
- 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 (dále jen „žádost“) nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo je registrovaným poskytovatelem sociálních služeb.

4. Účel podpory poskytované v rámci Programu

Podporu lze poskytnout na výstavbu, kterou vznikne dostupný nájemní byt nebo bytový dům s dostupnými nájemními byty nebo na pořízení dostupného nájemního bytu nebo bytového domu s dostupnými nájemními byty.

5. Základní podmínky poskytnutí podpory

5.1 Podporu lze poskytnout jen za podmínky, že žadatel

- a) nemá ke dni podání žádosti evidován nedoplatek, s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky,
 1. u orgánů Finanční správy České republiky,
 2. u orgánů Celní správy České republiky,
 3. na pojistném a na penále na veřejném zdravotní pojištění,
 4. na pojistném, na penále na sociálním zabezpečení a na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
 5. u státního fondu a
 6. u orgánu územního samosprávného celku,
- b) není v úpadku nebo v likvidaci a v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl zamítnut návrh na prohlášení úpadku pro nedostatek jeho majetku, pokud neprobíhá oddlužení – tuto podmínku prokazuje žadatel čestným prohlášením předloženým při podání žádosti (dokládá se jen, je-li žadatelem jiná právnická osoba než obec, hlavní město Praha, městská část hlavního města Prahy, dobrovolný svazek obcí nebo kraj, a pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do veřejného rejstříku); s výjimkou případu, kdy žadatel prošel

oddlužením podle přímo použitelného předpisu Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/1023 ze dne 20. června 2019 o rámcích preventivní restrukturalizace, o oddlužení a zákazech činnosti a opatřeních ke zvýšení účinnosti postupů restrukturalizace, insolvence a oddlužení a o změně směrnice (EU) 2017/1132 (směrnice o restrukturalizaci a insolvenční),

- c) není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce,
- d) není ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejnou podporu⁴ - tuto podmínku prokazuje žadatel čestným prohlášením předloženým před zahájením čerpání (dokládá se jen, je-li žadatelem jiná právnická osoba než obec, hlavní město Praha, městská část hlavního města Prahy, dobrovolný svazek obcí nebo kraj, a pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do veřejného rejstříku),
- e) není ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise, jímž je podpora poskytnutá poskytovatelem v rámci České republiky prohlášena za protiprávní a neslučitelnou s vnitřním trhem, vystaven inkasní příkaz, který je nesplacený - tuto podmínku prokazuje žadatel čestným prohlášením předloženým před zahájením čerpání (dokládá se jen, je-li žadatelem jiná právnická osoba než obec, hlavní město Praha, městská část hlavního města Prahy, dobrovolný svazek obcí nebo kraj, a pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do veřejného rejstříku),
- f) není proti němu vedeno trestní stíhání nebo nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti žadatele, trestný čin hospodářský, trestný čin proti majetku, trestný čin přijetí úplatku, trestný čin podplacení nebo trestný čin nepřímého úplatkářství, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen,
- g) ke dni podpisu smlouvy o poskytnutí podpory je a po dobu výstavby zůstane výlučným vlastníkem pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo má právo stavby k pozemku, na kterém bude provedena výstavba, nebo má právo s pozemkem, na kterém bude probíhat výstavba, hospodařit, pokud se nejedná o pořízení koupí nebo stavební úpravu bytu, která je v katastru nemovitostí evidována jako bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů⁵ nebo podle občanského zákoníku; převod vlastnického práva nebo práva stavby je možný pouze po předchozím souhlasu ze strany Fondu,
- h) ke dni podpisu smlouvy o poskytnutí podpory je a po dobu výstavby zůstane výlučným vlastníkem stavby, ve které bude provedena výstavba, nebo má právo stavby ke stavbě, ve které bude provedena výstavba, nebo má právo s pozemkem, na kterém bude probíhat výstavba, hospodařit, pokud se nejedná o pořízení koupí nebo stavební úpravu bytu, který je v katastru nemovitostí evidován jako bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku; v případě stavební úpravy bytu, který je v katastru nemovitostí evidován jako bytová jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku, je ke dni podpisu smlouvy o poskytnutí podpory a po dobu výstavby zůstane výlučným vlastníkem tohoto bytu; převod vlastnického práva nebo práva stavby je možný pouze po předchozím udělení výslovného souhlasu ze strany Fondu.

⁴ Čl. 2 odst. 18 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

⁵ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

5.2 Úvěr lze poskytnout, pokud je dostatečně zajištěn ve prospěch Fondu alespoň do jeho nesplacené výše a žadatel bude schopen úvěr splácet. Při posouzení schopnosti žadatele splácet úvěr se hodnotí následující oblasti

- a) budoucí peněžní toky spojené s provozem dostupných nájemních bytů,
- b) finanční rating žadatele, případně osoby, která poskytuje finance na činnost žadatele,
- c) nefinanční ukazatele hodnotící pozici žadatele na trhu, rizikovost jednotlivých aspektů projektu včetně výstavby, finančních a právních rizik.

5.3 Žádost musí být podána před zahájením činnosti související s výstavbou nebo pořízením⁶.

5.4 Podmínka výlučného vlastnictví pozemku nebo stavby uvedená v odst. 5.1 písm. g) nebo h) je v případě příspěvkové organizace nebo městské části hlavního města Prahy splněna, je-li takový majetek předán k hospodaření příspěvkové organizaci podle zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů⁷ nebo svěřen do správy městské části hlavního města Prahy podle zákona o hlavním městě Praze⁸.

6. Další podmínky poskytnutí podpory, které musí být splněny před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory

- a) na pozemku a stavbě nevázne věcné břemeno, které by bránilo řádnému užívání dostupných nájemních bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Fondu nebo státu, anebo zástavního práva nebo jiného nástroje, kterým je zajištěno vrácení peněžních prostředků na zajištění úvěru poskytnutého na výstavbu nebo pořízení těchto bytů,
- b) pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude provedena výstavba, není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a záplavě a vodoprávní úřad pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
- c) podlahová plocha dostupného nájemního bytu nepřekročí 120 m²,
- d) výstavba je povolena podle stavebního zákona a splňuje požadavky na energetickou náročnost podle vyhlášky o energetické náročnosti budov⁹,
- e) v případě výstavby podle článku 2 písm. b) bodu 2 bude výstavbou dosažena a průkazy energetické náročnosti potvrzena úspora neobnovitelné primární energie v porovnání se spotřebou neobnovitelné primární energie budovy v původním stavu před zahájením výstavby, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy¹⁰,
- f) v případě pořízení kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem¹¹ ani osobami blízkými,
- g) v případě změny dokončené stavby podle článku 2 písm. c) bodu 4, kterou bude docíleno výstavby více než 10 bytů, nebo pořízení více než 10 bytů zpracuje žadatel plán podpory stávajících nájemců bytů, pokud jsou byty ke dni podání žádosti obývané,

⁶ Ustanovení 3.3.2.2. rozhodnutí Komise v případě SA.106249

⁷ § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

⁸ § 19 a 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,

⁹ Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

¹⁰ § 2 písm. a) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

¹¹ Doporučení Komise 2003/361/ES ze dne 6. května 2003 o definici mikropodniků, malých a středních podniků (Úř. věs. L 124, 20.5.2006, s. 36

- h) projekt výstavby nebo pořízení obdrží při hodnocení podle kvalitativních kritérií alespoň minimální počet bodů stanovený ve výzvě Fondu k podávání žádostí. Hodnocení bude provedeno v oblastech kvality návrhu dostupných nájemních bytů nebo bytového domu s dostupnými nájemními byty, environmentální udržitelnosti, sociální udržitelnosti, ekonomické udržitelnosti a potřebnosti a kvality procesu vzniku dostupných nájemních bytů.

7. Žádost o poskytnutí podpory

7.1 Žádost podává žadatel ve lhůtách a způsobem stanoveným Fondem.

7.2 K žádosti žadatel přiloží

- a) čestné prohlášení žadatele, že na stejné náklady způsobilé k podpoře v rozsahu podle článku 8 nečerpá ani nečerpá jinou veřejnou podporu ve smyslu článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, s výjimkou vlastních peněžních prostředků žadatele a peněžních prostředků poskytnutých zřizovatelem příspěvkové organizace,
- b) čestné prohlášení žadatele obsahující informace o skutečném majiteli podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů, je-li žadatelem jiná právnická osoba než právnická osoba, jejíž údaje se zapisují do evidence skutečných majitelů podle téhož zákona, nebo než územní samosprávný celek,
- c) doklad prokazující, že žadatel není ve střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹²,
- d) čestné prohlášení žadatele prokazující splnění podmínky podle odst. 5.1 písm. c), tedy že není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí nebo exekuce,
- e) potvrzení orgánu Finanční správy České republiky, Celní správy České republiky a České správy sociálního zabezpečení a dále čestné prohlášení žadatele o splnění podmínek podle odst. 5.1 písm. a), tedy nemá ke dni podání žádosti evidován nedoplatek u subjektů uvedených v odst. 5.1 písm. a), s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky u orgánů tam jmenovaných,
- f) čestné prohlášení žadatele, 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,
- g) výpis z rejstříku trestů prokazující splnění podmínky podle odst. 5.1 písm. f), je-li žadatelem jiná právnická osoba než územní samosprávný celek nebo jiný obdobný nebo rovnocenný doklad vydaný příslušným soudním nebo správním orgánem státu sídla prokazující splnění podmínky dle odst. 5.1 písm. f); nevydává-li tento stát výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad, předloží právnická osoba čestné prohlášení,
- h) investiční záměr obsahující
 1. popis ekonomického a technického provozu bytů,
 2. doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě doložený např. informací od obce o počtu osob požadujících nájemní bydlení s uvedením počtu zájemců, přičemž za dostatečný počet zájemců se považuje počet zájemců přesahující počet plánovaných dostupných nájemních bytů alespoň o 50 % a
 3. podrobný popis transparentního způsobu výběru nájemců,

¹² 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, mění nařízení (EU) č. 1296/2013, (EU) č. 1301/2013, (EU) č. 1303/2013, (EU) č. 1304/2013, (EU) č. 1309/2013, (EU) č. 1316/2013, (EU) č. 223/2014 a (EU) č. 283/2014 a rozhodnutí č. 541/2014/EU a zrušuje nařízení (EU, Euratom) č. 966/2012

- i) plán podpory stávajících nájemců bytů podle článku 6 písm. g),
- j) průkaz energetické náročnosti budovy, ve které má vzniknout nebo již se nachází byt, případně průkaz energetické náročnosti bytové jednotky,
- k) listinu, kterou žadatel dokládá podmínku výlučného vlastnictví nebo dispozice právem stavby, nebo právem hospodařit s majetkem, pokud není možné její splnění ověřit dálkovým přístupem do evidence katastru nemovitostí,
- l) další doklady požadované Fondem ve výzvě k podávání žádostí.

7.3 V případě výstavby přiloží žadatel k žádosti také

- a) souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu podle článku 6 písm. b), nebo čestné prohlášení, pokud vodoprávní úřad stanovisko nevydá,
- b) dokumentaci nebo projektovou dokumentaci sloužící jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu a
- c) předpokládaný rozpočet výstavby.

7.4 V případě pořízení přiloží žadatel k žádosti na výzvu Fondu posudek obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku¹³ a čestné prohlášení, že kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem, ani osobami blízkými.

7.5 Fond si může podle potřeby vyžádat další doklady, které jsou nezbytné pro posouzení účelu podpory a schopnosti žadatele splácet poskytnutý úvěr.

8. Náklady způsobilé k podpoře

8.1 Náklady způsobilými k podpoře jsou pouze náklady vzniklé po podání žádosti o podporu.

8.2 Náklady způsobilými k podpoře jsou v případě výstavby zejména

- a) výdaje vynaložené na výstavbu bytu nebo bytového domu včetně příslušenství, bez kterého nelze tento byt nebo bytový dům užívat, včetně nákladů na demolici, pokud je pro výstavbu nezbytná a na potřebnou infrastrukturu nutnou k napojení stavby bytového domu na páteřní infrastrukturu tedy přípojky energií, přístupové chodníky a silnice k domu a také úprava okolí domu,
- b) náklady na odměny za poradenské služby a zprostředkování, průzkumné, geologické, geodetické a projektové práce včetně variantních řešení a rozpočtu, zařízení staveniště, odlesnění a příslušné terénní úpravy, clo, dopravné a montáž,
- c) náhrady za omezení vlastnických práv, náhrady majetkové újmy vlastníkovi nebo nájemci nebo pachtýři nemovité věci nebo za omezení v obvyklém užívání, jakož i platby za smýcený porost v souvislosti s výstavbou,
- d) úhrady nákladů za přeložky, překládky a náhradní pozemní komunikaci vlastníka dotčeného majetku, anebo vlastníka, který hospodaří s majetkem státu nebo s majetkem územních samosprávných celků, pokud je vlastník oprávněn k takovéto úhradě nákladů,
- e) zkoušky před uvedením stavby do stavu způsobilého k užívání.

8.3 Náklady způsobilé k podpoře podle odst. 8.2 se určí podle cen položkového rozpočtu obsaženého ve smlouvě uzavřené s dodavatelem stavby dostupného nájemního bytu na základě postupu podle odst. 11.1 písm. d) a podle cen ve smlouvách uzavřených s dodavateli prací a služeb souvisejících s výstavbou. Vzniknou-li při výstavbě kromě dostupných nájemních bytů také jiné prostory, které nejsou dostupnými nájemními byty a ani neslouží

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

výlučně obyvatelům dostupných nájemních bytů, náklady způsobilé k podpoře se určí dle položek rozpočtu vztahujících se pouze k dostupným nájemním bytům. Nelze-li náklady způsobilé k podpoře určit takto, určí se poměrem podlahových ploch bytů vystavěných s podporou podle tohoto Programu k podlahovým plochám všech bytů včetně příslušenství a prostor využívaných v domě k jinému účelu než podle tohoto Programu (vyjma společných prostor domu a pozemku).

- 8.4 Skutečná výše nákladů způsobilých k podpoře v případě výstavby se určí na základě předložených dokladů k čerpání podpory podle odst. 11.3, a to do výše podpory stanové ve smlouvě o poskytnutí podpory.
- 8.5 V případě pořízení provede Fond srovnání ceny sjednané v kupní smlouvě a obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku. Nákladem způsobilým k podpoře je pak cena nižší z těchto cen. Příjemce podpory je povinen doložit výši ceny sjednané v kupní smlouvě. Příjemce podpory je povinen doložit výši obvyklé ceny, pokud je k tomu Fondem vyzván. Po pořízení předloží příjemce podpory Fondu vždy doklad o skutečně uhrazené ceně. V případě bytových domů, ve kterých se nachází i plochy sloužící jiným účelům než k dostupnému nájemnímu bydlení, jsou předmětem ocenění pouze dostupné nájemní byty s poměrnou částí společných prostor.

9. Smlouva o poskytnutí podpory

- 9.1 V případě výstavby žadatel Fondu předloží před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory
- pravomocné stavební povolení stavby nebo zařízení, nebo
 - veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení, nebo
 - oznámení s certifikátem autorizovaného inspektora příslušnému stavebnímu úřadu, nebo
 - 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.
- 9.2 V případě pořízení žadatel Fondu předloží před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory
- nabývací titul nebo jeho návrh a
 - výkres půdorysu pořizovaného bytu nebo bytů.
- 9.3 Smlouva o poskytnutí podpory obsahuje ustanovení o
- podmínkách, za kterých se podpora poskytuje,
 - podmínkách nakládání s dostupnými nájemními byty, které je třeba následně dodržovat,
 - sankčních ujednáních a ujednáních o snížených odvodech,
 - ujednáních o čerpání, splácení a zajištění úvěru,
 - povinnostech příjemce podpory významně nepoškozovat environmentální cíle podle přímo použitelných předpisů Evropské unie.

10. Výše dotace, výše úvěru, doba splácení a úroková sazba

- 10.1 Žadatel zvolí druh podpory, tedy úvěr, nebo dotaci v kombinaci s úvěrem. Dotace nemůže být poskytnuta samostatně, ale pouze současně s úvěrem, přičemž úvěr musí dosahovat vždy minimálně výše dotace.
- 10.2 Dotace může být poskytnuta až do výše 25 % celkových nákladů způsobilých k podpoře.

- 10.3 Dotace může být navýšena o 5 procentních bodů, pokud je splněna některá z těchto podmínek:
- a) výstavbou, která je změnou dokončené stavby (viz článek 2 písm. b) bod 2) bude dosažena a příslušnými průkazy energetické náročnosti původního a kolaudovaného stavu potvrzena nejméně třicetiprocentní úspora neobnovitelné primární energie v porovnání se spotřebou neobnovitelné primární energie v původním stavu před zahájením výstavby, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy,
 - b) nejméně 10 % bytů vystavěných nebo pořízených s podporou podle tohoto Programu bude vyčleněno pro bydlení domácností, jejichž 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
 1. v 6. příjmovém decilu všech domácností a jejíž všichni členové jsou osoby v bytové nouzi uvedené v příloze č. 1 k tomuto nařízení, nebo
 2. v 9. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou studenti prezenčního studia veřejné vysoké školy mladší 26let věku,
 - c) výstavba nebo pořízení dostupného nájemního bytu bude provedena v hospodářsky a sociálně ohroženém území nebo v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji,
 - d) výstavba nebo pořízení dostupného nájemního bytu bude provedena v kulturní památce nebo realizována v nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, nebo
 - e) spotřeba neobnovitelné primární energie podle průkazu energetické náročnosti každé jednotlivé budovy, která vznikne výstavbou podle článku 2 písm. b) bodu 1, bude o nejméně 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby neobnovitelné primární energie pro každou jednotlivou budovu v souladu s vyhláškou o energetické náročnosti budov.
- 10.4 Při splnění více podmínek podle odstavce 3 je možné navýšení dotace o 5 procentních bodů za každou z nich. Maximální výše dotace po zvýšení může dosáhnout nejvýše 40 % celkových nákladů způsobilých k podpoře.
- 10.5 Úvěr může být poskytnut až do výše 90 % celkových nákladů způsobilých k podpoře.
- 10.6 Dobu splácení úvěru je možné stanovit nejvýše na 30 let.
- 10.7 Úroková sazba se stanovuje ve výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory snížené až o 3 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.
- 10.8 Celková výše podpory
- a) může být poskytnuta do výše nákladů na výstavbu nebo pořízení 80 m² podlahové plochy dostupného nájemního bytu,
 - b) může být poskytnuta až do výše 90 % celkových nákladů způsobilých k podpoře,
 - c) nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi náklady způsobilými k podpoře a provozním ziskem z dostupných nájemních bytů za dobu splácení úvěru, nejméně však za dobu 20 let.

11. Podmínky čerpání a použití podpory a splácení úvěru

11.1 Před zahájením čerpání musí příjemce podpory splnit tyto podmínky:

- a) předložit čestné prohlášení prokazující splnění podmínek podle odst. 5.1 (jen je-li žadatelem jiná právnická osoba než obec, hlavní město Praha, městská část hlavního města Prahy, dobrovolný svazek obcí nebo kraj, a pokud tyto informace nelze ověřit dálkovým přístupem do veřejného rejstříku),

- b) v případě výstavby být vlastníkem pozemku nebo budovy, ve které vznikají dostupné nájemní byty, nebo disponovat k těmto nemovitostem právem stavby umožňující výstavbu dostupných nájemních bytů. V případě příspěvkové organizace podle zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů mít pozemek nebo budovu předány k hospodaření nebo v případě městské části hlavního města Prahy podle zákona o hlavním městě Praze mít svěřen pozemek nebo budovu do správy.
 - c) splnit podmínky podle článku 6 písm. a),
 - d) v případě výstavby doložit
 1. podklady k výběru dodavatele stavby podle zákona o zadávání veřejných zakázek nebo doložit jiné podklady k výběru zhotovitele stavby stanovené ve výzvě k podávání žádostí,
 2. čestné prohlášení zhotovitele a subdodavatele o neexistenci střetu zájmů podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹⁴,
 3. přehled údajů týkajících se veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu Evropské unie¹⁵,
 4. smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby,
 5. stavebně montážní pojištění nebo pojištění rozestavěné stavby; v případě úvěru je žadatel povinen zajistit pojištění rozestavěné stavby s podmínkou vinkulace pojistného plnění ve prospěch Fondu, a to nejméně do výše poskytnutého úvěru,
 6. smlouvu o výkonu technického dozoru,
 - e) v případě pořízení předložit smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvu k bytu nebo bytovému domu uzavřenou mezi příjemcem podpory a prodávajícím.
- 11.2 Zahájit čerpání podpory je možné pouze ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí podpory.
- 11.3 Podporu na výstavbu lze čerpat na základě předložených dokladů (zejména faktury, smlouvy s dodavateli) jednorázově, nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí podpory.
- 11.4 Podporu na pořízení lze čerpat pouze jednorázově. Příjemce podpory předloží doklady prokazující účelné vynaložení podpory, tedy kupní smlouvu a výpis z bankovního účtu příjemce podpory prokazující úhradu dluhu prodávajícímu v souladu s kupní smlouvou nebo jinou obdobnou listinou, v termínu stanoveným Fondem ve smlouvě o podpoře.
- 11.5 Po zahájení čerpání úvěru je příjemce podpory povinen hradit úroky z vyčerpané a dosud nesplacené částky jistiny, a to až do vyčerpaní sjednané výše úvěru, případně do okamžiku, kdy příjemce podpory Fondu oznámí, že ukončuje čerpání dříve.
- 11.6 Splácení úvěru začíná následující měsíc po dokončení čerpání a trvá po dobu stanovenou ve smlouvě o poskytnutí podpory podle odst. 10.6.
- 11.7 Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku.
- 11.8 Úvěr může být na základě žádosti příjemce podpory splacen předčasně bez dodatečných poplatků nebo sankcí.

¹⁴ 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, mění nařízení (EU) č. 1296/2013, (EU) č. 1301/2013, (EU) č. 1303/2013, (EU) č. 1304/2013, (EU) č. 1309/2013, (EU) č. 1316/2013, (EU) č. 223/2014 a (EU) č. 283/2014 a rozhodnutí č. 541/2014/EU a zrušuje nařízení (EU, Euratom) č. 966/2012

¹⁵ 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.

- 11.9 Příjemce podpory je povinen v účetnictví zajistit jednoznačné přiřazení veškerých transakcí vztahujících se k projektu, např. zavedením analytických účtů, nákladového střediska, zakázky, případně jiným průkazným způsobem tak, aby bylo mj. možné ověřit dodržení zákazu dvojího financování.
- 11.10 Příjemce podpory, který je krajem, obcí a dobrovolným svazkem obcí, je povinen třídit přijaté transfery (např. dotace) a půjčené peněžní prostředky (např. úvěry) od Fondu a výdaje, které jsou těmito transfery a půjčenými peněžními prostředky kryté, podle účelového znaku od okamžiku obdržení smlouvy o poskytnutí podpory. Takto se zatřídí nejen výdaje, které budou realizovány v budoucnu, ale i výdaje již realizované od začátku rozpočtově neuzavřeného roku. Účelovými znaky určenými pro Program jsou
- 92511 v případě dotace,
 - 92512 v případě úvěru.
- 11.11 Příjemce podpory, kterým je kraj, obec a dobrovolný svazek obcí, zatřídí přijatou dotaci na rozpočtovou položku 4213 - "Investiční přijaté dotace ze státních fondů" a přijatý úvěr na rozpočtovou položku 8123 - "Dlouhodobé přijaté půjčené prostředky".
- 11.12 Po ukončení výstavby nebo pořízení dostupných nájemných bytů předloží příjemce podpory v termínu stanoveném ve smlouvě o poskytnutí podpory závěrečné vyhodnocení projektu obsahující
- informace o splnění termínu realizace projektu,
 - informace o počtu postavených nebo pořízených bytů,
 - vyúčtování podpory, včetně uvedení vlastních peněžních prostředků a případně peněžních prostředků třetích osob použitých k financování výstavby nebo pořízení bytů,
 - předávací protokol o převzetí díla bez vad bránících užívání,
 - kolaudační rozhodnutí nebo jiný obdobný doklad o možnosti byty užívat.
- 11.13 Příjemce podpory, který poruší podmínky Programu nebo smlouvy o poskytnutí podpory, bude vyzván k jejich nápravě, pokud bude náprava z povahy věci proveditelná, k čemuž mu bude poskytnuta přiměřená lhůta. V případě neprovedení nápravy bude Fondem podán podnět na příslušný finanční úřad k porušení rozpočtové kázně podle zákona o rozpočtových pravidlech.

12. Podmínky pro nakládání s dostupnými nájemními byty

- 12.1 Podporu lze poskytnout jen tehdy, pokud se žadatel zaváže dodržovat po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let od ukončení výstavby nebo od pořízení bytu, tyto podmínky:
- byt bude sloužit dostupnému nájemnímu bydlení,
 - nájemné bude sjednáno maximálně ve výši nájemného vypočteného z nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením a provozem dostupného nájemního bytu v prvním roce jeho provozu (dále jen „nákladové nájemné“) a zároveň musí být nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě nebo obvyklé nájemné obdobných bytů v daném místě vyhlášené Ministerstvem financí sdělením ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení,
 - postup pro výpočet nákladového nájemného, ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení, bude stanoven prováděcím předpisem k zákonu č. 211/2000 Sb. o Státním fondu podpory investic,

- d) nájemné může pronajímatel zvyšovat o roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to i v součtu za více let, nejvýše však o procentuální výši stanovenou v rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249, ve znění jeho případné změny, za 1 rok; v případě, že pronajímatel ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení stanovil nájemné nižší než nákladové nájemné, může při uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem stanovit nájemné v maximální výši nákladového nájemného navýšeného o roční míru inflace, nejvýše však o procentuální výši stanovenou v rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249, ve znění jeho případné změny, za 1 rok, za období od prvního poskytnutí bytu do data uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem,
 - e) nájemní smlouva k dostupnému nájemnímu bytu se uzavírá na dobu určitou v délce alespoň 1 roku, nejdéle však 2 let; při prodloužení doby nájmu nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem, sjednává se doba nájmu na dobu určitou v délce 2 let, a to i opakovaně,
 - f) po skončení nájmu dostupného nájemního bytu musí být bez zbytečného odkladu uzavřena nájemní smlouva s další osobou splňující podmínky podle odst. 12.4,
 - g) vlastnické právo k dostupnému nájemnímu bytu nebo bytovému domu, případně právo stavby k dostupnému nájemnímu bytu nebo bytovému domu, nebo právo hospodařit se svěřeným majetkem, nebude po dobu, po kterou bude sloužit dostupnému nájemnímu bydlení, převedeno na jinou osobu s výjimkou případu, kdy k tomu Fond udělil předchozí souhlas,
 - h) dostupný nájemní byt nebo bytový dům s dostupnými nájemními byty nebude po dobu, po kterou bude sloužit dostupnému nájemnímu bydlení, zatížen zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva zřízeného ve prospěch Fondu, nebo pokud k tomu Fond udělil předchozí souhlas,
 - i) dostupný nájemní byt nebo bytový dům bude řádně pojištěn nejpozději ke dni kolaudace, nebo předání díla bez vad bránících užívání, pokud se kolaudace nevydává. Pojištění dostupného bytu nebo bytového domu bude aktivní a aktualizované po celou dobu, po kterou bude byt nebo bytový dům sloužit dostupnému nájemnímu bydlení. Byt nebo bytový dům v záplavovém území bude pojištěn pro riziko záplava a povodeň do maximálního možného limitu. Pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory s vinkulací pojistného plnění ve prospěch Fondu do výše poskytnutého úvěru,
 - j) příjemce podpory použije vybrané nájemné přednostně na splátky úvěru poskytnutého Fondem a na údržbu dostupných nájemních bytů nebo bytového domu s dostupnými nájemními byty,
 - k) příjemce podpory v nájemní smlouvě stanoví zákaz pronajímání nájemního bytu třetím osobám.
- 12.2 V případě, že příjemcem podpory je jiná právnická osoba než obec, kraj, hlavní město Praha, městská část hlavního města Prahy, dobrovolný svazek obcí nebo právnická osoba, v níž má nadpoloviční majetkovou účast obec, kraj, hlavní město Praha nebo městská část hlavního města Prahy, nebo dobrovolný svazek obcí, musí se příjemce podpory zavázat, že bude alespoň 25 % dostupných nájemních bytů obsazováno nájemci, splňujícími podmínky odst. 12.4, které určí
- a) obec, městská část hlavního města Prahy nebo městský obvod nebo městská část územně členěného statutárního města, na jejichž území se dostupný nájemní byt nachází nebo

- b) veřejná instituce vykonávající činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.
- 12.3 Příjemce podpory může se žádostí o určení nájemců nejprve oslovit veřejnou instituci vykonávající činnost v oborech vyjmenovaných v odst. 12.2 písm. b). Neposkytne-li tato instituce součinnost bez zbytečného odkladu nebo nedojde-li k obsazení alespoň 25 % dostupných nájemních bytů, požádá příjemce podpory o součinnost obec, městskou část hlavního města Prahy, městský obvod nebo městskou část územně členěného statutárního města, na jejichž území se dostupný nájemní byt nachází. Nebude-li tato součinnost při obsazování dostupného nájemního bytu poskytnuta bez zbytečného odkladu, příjemce podpory určí nájemce sám, a to na základě předem daných transparentních kritérií.
- 12.4 Příjemce podpory může uzavřít nájemní smlouvu k nájmu bytu pouze s fyzickou osobou, která není vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby, a zároveň je
- a) členem domácnosti, jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu všech domácností,
 - b) členem domácnosti, jejíž členové nedosáhli jednotlivě věku 35 let, a zároveň průměrný čistý příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností, nebo
 - c) zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.
- 12.5 Příjemce podpory může uzavřít nájemní smlouvu k nájmu bytu pouze za podmínky, že mu osoba uvedená v odst. 12.4 doloží splnění podmínek pro poskytnutí dostupného nájemního bydlení podle odst. 12.4.
- 12.6 V případě prodloužení doby nájmu, nebo dojde-li k uzavření nové nájemní smlouvy s tímž nájemcem, doloží nájemce pronajímateli, že splňuje podmínky pro poskytnutí dostupného nájemního bydlení podle odst. 12.4, a to do 30 dnů od doručení výzvy pronajímatele. Výzva se zasílá nájemci alespoň 6 měsíců před skončením doby nájmu.

13. Informační povinnost Fondu

Fond uveřejní na svých internetových stránkách

- a) výzvu k podávání žádostí,
- b) aktuální výši 6., 8. a 9. příjmového decilu,
- c) aktuální výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku podle odst. 10.7,
- d) podrobnosti ke kritériím, podle kterých budou žádosti hodnoceny podle článku 6 písm. h),
- e) postup a způsob posuzování a hodnocení žádostí,
- f) formulář k prokázání absence střetu zájmu podle odst. 7.2 písm. c).

Osoby v bytové nouzi nebo osoby bezprostředně ohrožené bytovou nouzí

Za osoby v bytové nouzi nebo osoby bezprostředně ohrožené bytovou nouzí se považují

1. osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
2. osoby v nízkoprahové noclehárně,
3. osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
4. osoby v azylovém domě,
5. osoby v domě na půli cesty,
6. osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
7. osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu,
8. osoby ohrožené domácím násilím,
9. žadatelé o azyl,
10. osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody (v posledních 3 letech před uzavřením nájemní smlouvy),
11. osoby opouštějící pobytové zařízení sociální služby,
12. osoby opouštějící zdravotnické zařízení, kde jim byla poskytována lůžková péče,
13. osoby, které v posledních 3 letech opustily náhradní rodinnou nebo ústavní péči nebo zařízení ochranné výchovy,
14. osoby přechodně bydlicí u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)
15. osoby, kterým hrozí, že se v následujících 3 měsících stanou osobami v bytové nouzi
16. osoby bydlicí v bytě bez právního důvodu,
17. osoby v nezákonně obsazené budově,
18. osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahradkářské kolonie, zemnice),
19. osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,
20. osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení),
21. osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
22. osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
23. osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné),
24. osoby žijící v přelidněných bytech.