**Příručka pro žadatele o úvěr na opravy a modernizace domů**

**(podle nařízení vlády č. 468/2012 Sb.)**

*Nařízení vlády č. 468/2012 Sb.* nově umožňuje Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen Fondu) poskytovat podporu z prostředků Fondu na opravy a modernizace domů formou nízkoúročených úvěrů. Na tomto místě Vám přinášíme souhrn všech základních informací, důležitých pro vaše rozhodování – k čemu je náš úvěr možné využít, jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání, jak o úvěr požádat. V příručce naleznete také slovníček pojmů, náležitosti žádosti a především přímé odkazy na formuláře a další informace. V závěru jsou uvedeny vybrané otázky a odpovědi, se kterými jsme se setkali při přípravě novely nařízení.

Věříme, že vám bude příručka praktickým průvodcem i pomocníkem. Pokud máte přesto dotazy či nejasnosti, kontaktujte nás na e-mailu: podpory@sfrb.cz nebo komunikace@sfrb.cz.

Děkujeme, tým Státního fondu rozvoje bydlení.

**ZÁKLADNÍ INFORMACE O PROGRAMU ÚVĚRŮ**

**Kdo a k čemu může úvěr využít**

O úvěr smíte požádat, ať jste kdokoliv – můžete být tedy zástupcem obce či právnické osoby a můžete být i osobou fyzickou.

O úvěr na opravy a modernizaci domů může žádat vlastník bytového domu, případně společenství vlastníků bytových jednotek. Úvěr dle tohoto NV nelze použít na opravy a modernizace rodinného domu.

**Základní nastavení úvěru**

Úvěr Vám můžeme poskytnout maximálně do výše 90 % **rozhodných výdajů,** **uvedených v Příloze č. 1 NV**.

Čerpání úvěru je možné maximálně po dobu 3 let od data uzavření úvěrové smlouvy. Příjemce ukončí opravu nebo modernizaci domu do 3 let od uzavření smlouvy o úvěru.

Délka úvěru je stanovena ve smlouvě o úvěru, nepřesáhne však 30 let od data podpisu úvěrové smlouvy (včetně období čerpání).

Výsledná úroková sazba nesmí být nižší než základní referenční sazba Evropské unie pro ČR, která je aktuálně 1,43% p.a.

V případě, že úroková sazba je nižší než základní referenční sazba zvýšená o příslušnou rizikovou přirážku dle Sdělení Komise EU, výše úvěru je omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu „de minimis“.

 Výše výsledné úrokové sazby je závislá i na předpokládané návratnosti úvěru, bonitě klienta a způsobu zajištění úvěru.

Úvěr nelze poskytnout na činnosti, na které byla poskytnuta podpora z jiných státních nebo evropských fondů. Na tentýž druh opravy nebo modernizace může být úvěr poskytnut pouze jednou.

Příklad:

Pro obce a společnosti s ratingem B je výše rizikové přirážky 1% – úvěr by mohl být poskytnut s úrokovou sazbou ve výši 2,43% (úroková sazba vychází z referenční sazby Evropské unie, která je aktuálně 1,43%, k ní je připočtena riziková přirážka podle vaší bonity (ratingu) a hodnoty zajištění úvěru). Např. při poskytnutí úvěru s úrokovou sazbou 2% - přepočtená současná hodnota rozdílu anuitních splátek při sazbě 2,43% a 2% však nesmí za dobu splácení úvěru přesáhnout limit „de minimis“ 200 000,- EUR.

Výše úroku je pevně fixována po celou dobu splácení poskytnutého úvěru.

Varianty úvěru a výši podpory si můžete spočítat na naší webové kalkulačce, případně napsat na e-mail: podpory@sfrb.cz, kde Vám spočítáme úvěr podrobně a na míru, podle vašich požadavků a záměru.

**ŽÁDOST A ŘÍZENÍ O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU**

**Podání žádosti**

**Žádost o poskytnutí úvěru musí být podána podle § 3 odst. (3)**

**písm. b) tohoto NV před zahájením opravy nebo modernizace.**

Doložení podkladů k žádosti je rozděleno do dvou částí z důvodu zjednodušení a také zlevnění celého procesu.

Povinné náležitosti žádosti o poskytnutí úvěru – I. část můžete podat osobně či poštou na našem pracovišti v Praze nebo Olomouci, případně můžete využít také podání prostřednictvím datové schránky (datová schránka: **wikaiz5**). V případě, že budete žádost podávat přes datovou schránku, potřebné doklady a dokumenty k
I. části žádosti vyplňte, podepište a v úvodu datové zprávy vypište seznam dokumentů, které zasíláte.

Všechny povinné náležitosti – I. i II. část příloh k žádosti (II. část nám odesíláte až na vyžádání, kdy již Vaše žádost prošla základním vyhodnocením a bylo doporučeno zpracování návrhu na poskytnutí úvěru) včetně pokynů, jak mají být přílohy doloženy - naleznete v dokumentu: *Metodický pokyn k žádosti*.

**Řízení o poskytnutí úvěru**

U řádně podané žádosti provedeme kontrolu úplnosti a správnosti všech údajů a náležitostí žádosti a v případě potřeby vás vyzveme k doplnění žádosti, nejdéle ve lhůtě do 30 dnů.

Ve chvíli, kdy je vaše žádost kompletní, rozhodneme buď o zamítnutí žádosti, nebo o zpracování návrhu na poskytnutí úvěru.

Vyhodnocení žádosti na poskytnutí úvěru v praxi představuje provedení standardního hodnocení vaší bonity a úvěrových rizik, navržení výše úvěru, délky splatnosti a výše úrokové sazby. Tento proces trvá přibližně 2 měsíce.

Pokud se na základě předložených dokumentů rozhodneme poskytnout úvěr, budeme vás informovat o podmínkách poskytnutí úvěru a současně vás vyzveme k doložení dalších dokladů – na základě této výzvy nám pak doručíte Povinné přílohy žádosti o poskytnutí úvěru – II. část. S ohledem na obsah II. části žádosti nelze pro podání využít datovou schránku, proto je nutné potřebné doklady zaslat písemně či doručit osobně na Vámi vybrané pracoviště (Olomouc, Praha).

Na doložení všech požadovaných informací Vám poskytneme lhůtu maximálně 6 měsíců. Požadované informace zašlete na pracoviště, kde byla vaše žádost podána.

**Skutečná výše úvěru**

Výše úvěru je vždy stanovena maximální výší a procentem z rozhodných výdajů (maximálně do výše 90%).

**Zajištění úvěru**

Na základě vyhodnocení každého konkrétního úvěrového případu posoudíme odpovídající zajištění – k tomu slouží standardní zajišťovací nástroje, jako jsou např.

ručitelské prohlášení vlastníků bytových jednotek (členů družstva), zajišťovací směnka, případně blankosměnka včetně směnečného prohlášení, zástavní smlouva k existujícím budovám, pozemkům, vinkulace pojistného plnění z pojistných smluv, smlouva o kauci, případně jiné formy zajištění.

Navržené zajišťovací nástroje samozřejmě odpovídají vyhodnocení úvěrových rizik, vaší bonitě, výši a délce splatnosti úvěru.

**Úvěrová smlouva**

Na základě vyhodnocení II. části povinných příloh zpracujeme návrh Smlouvy o poskytnutí úvěru a návrh ostatních smluvních dokumentů.

Tento návrh Vám předložíme nejpozději do 60 dnů od přijetí úplné žádosti, jsou-li splněny veškeré zákonné podmínky a máme-li k dispozici prostředky nutné k poskytnutí úvěru – objem finančních prostředků na jednotlivé programy je dán vládou schváleným rozpočtem. Informace o tom, jaký je objem financí na základě doručených a v první fázi vyhodnocených žádostí, budou vždy aktuálně přístupné na našich stránkách – nastavte si proto RSS kanál, aby Vám tyto informace neunikly, budete je mít přímo ve své e-mailové schránce.

Návrh úvěrové smlouvy spolu se zástavní smlouvou a ostatními zajišťovacími dokumenty Vám zašleme poštou k podpisu s termínem vrácení do 15 dnů – samozřejmou podmínkou jsou úředně ověřené podpisy oprávněných osob, pouze k případnému podpisu směnky se na naše pracoviště dostavíte osobně.

Následně podepíše úvěrovou smlouvu ředitel Fondu a my Vám neprodleně zašleme určený počet vyhotovení smluvních dokumentů.

**ČERPÁNÍ ÚVĚRU**

**Podmínky pro čerpání**

Čerpání úvěru musíte zahájit do 6 měsíců ode dne podpisu úvěrové smlouvy a ukončit čerpání nejpozději do 3 let ode dne podpisu úvěrové smlouvy.

Příjemce úvěru ukončí opravu nebo modernizaci domu max. do 3 let od uzavření smlouvy o úvěru – po tuto dobu je umožněno čerpání poskytnutého úvěru.

Faktury Vám tedy můžeme proplatit, pokud datum uskutečnění zdanitelného plnění předchází datu ukončení oprav a modernizace a zároveň jsou nám tyto faktury doručeny spolu se žádostí o čerpání, a to nejpozději do 15 pracovních dnů po dni ukončení oprav a modernizace.

Jako poskytovatel úvěru budeme hradit pouze rozhodné výdaje doložené daňovými, případně účetními doklady, schválenými stavebním dozorem.

Pro čerpání úvěru je potřeba založení čerpacího účtu, který budete používat výhradně k bezhotovostní úhradě celkových rozhodných výdajů. To v praxi znamená, že tento účet slouží k převodu finančních prostředků na účet dodavatelů a plateb DPH, přičemž bankovní poplatky a poplatky spojené s vedením tohoto účtu nepatří mezi rozhodné výdaje a hradit je tedy musíte z vlastních zdrojů.

Další podrobné podmínky pro čerpání úvěru budou sjednány v úvěrové smlouvě.

**Postup pro čerpání úvěru**

Vždy jednou v měsíci, nejpozději do 15. dne měsíce, nám zašlete Žádost o čerpání úvěru, jejíž přílohou bude seznam všech výdajů hrazených z úvěru, jejichž proplacení za uplynulé období požadujete.

Aby byla informace o vašich výdajích transparentní a úplná, vyplníte a zašlete nám současně se seznamem výdajů hrazených z úvěru i seznam ostatních výdajů nehrazených z úvěru za stejné období.

Přílohou vašeho seznamu celkových rozhodných výdajů musí být také kopie všech dokladů uvedených v seznamu, opatřené pořadovým číslem shodným s číslem v seznamu. Kopie těchto daňových, případně účetních dokladů, musí být opatřeny originálním podpisem stavebního dozoru. Částka k úhradě musí samozřejmě respektovat stanovené procentní limity a musí být uvedena pro každý doklad zvlášť. Celková částka výdajů k úhradě nesmí včetně DPH překročit schválenou celkovou hodnotu úvěru.

Výdaje nekryté úvěrem budete hradit z vlastních zdrojů, vždy však ve stejných termínech – tento způsob úhrady zajistí podílové spolufinancování ve stejném čase.

Na základě vaší žádosti o čerpání provedeme formální kontrolu Vámi předložených vyplněných údajů. Pokud nebudete mít všechny položky seznamu správně a řádně doloženy, vyzveme vás k nápravě a doplnění seznamu.

Daňové, případně účetní doklady zakládající nárok na čerpání úvěru a prokazující účel čerpání musí být vystaveny zásadně po datu podání žádosti o úvěr ze SFRB a po datu platnosti vašeho oprávnění k  provádění oprav a modernizace domu podle platných stavebních předpisů (zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení, aj.).

Konečný – správný, úplný a odsouhlasený – seznam s údaji o dokladech k proplacení a výší proplácené částky Vám potvrdíme opět písemně – prostřednictvím pošty či datové schránky. Úhradu výdajů hrazených z úvěru provedeme na čerpací účet na základě takto schváleného seznamu nejpozději do 20 dnů od jeho doručení.

Úhradu provádíme převodem celkové částky na váš čerpací účet, na který vy ve stejné době převedete vlastní finanční prostředky odpovídající vašemu podílu financování. Z tohoto účtu následně hradíte dodavatelské faktury a odvedete příslušnou část DPH.

 **Nezapomeňte**, že úhradu svým dodavatelům musíte provádět vždy bezhotovostně a pouze z čerpacího účtu a zároveň nám pravidelně každý měsíc doložit výpis z čerpacího účtu.

Detailní výčet rozhodných výdajů a výdajů, které lze z úvěru hradit uvádí  *Příloha č. 1 NV.*

**SPLÁCENÍ ÚVĚRU**

**Základní podmínky splácení**

Splatnost úvěru může být sjednána maximálně na dobu 30 let ode dne podpisu úvěrové smlouvy.

Splácení úvěru je zahájeno v měsíci po měsíci, ve kterém bude ukončeno čerpání úvěru.

**ZMĚNY MOŽNÉ V DOBĚ PLATNOSTI SMLOUVY**

**Změny platebních podmínek**

V době platnosti úvěrové smlouvy na vaši žádost provedeme tyto změny: prodloužení doby splácení (max. však do 30 let od dne uzavření smlouvy), předčasné splacení, mimořádná splátka úvěru.

**Změna zajištění v době splácení úvěru**

Změnu zajištění úvěru můžeme schválit v závažných případech na základě vaší žádosti.

 Tato změna bude zpoplatněna.

***Veškeré podrobné podmínky k nízkoúročeným úvěrům SFRB jsou upraveny Nařízením vlády č. 468/2012 Sb.***

***Detailní pokyny k podání žádosti o úvěr, především souhrn náležitých podkladů, jsou přehledně zpracovány v materiálu Metodický pokyn k žádosti.***

***Detailní informace k čerpání úvěru, zejména k rozhodným výdajům a výdajům, které lze z úvěru hradit, uvádí přehledně Pokyn pro čerpání úvěru.***

**Infoblok**

**POVINNÉ NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU**

**I. část – odevzdáváte jako žádost a její přílohy a to bez vyzvání**

* vytištěný a vyplněný formulář žádosti se soupisem příloh, podepsaný žadatelem
* doklad o vlastnictví budovy a pozemku, popř. doklad o vzniku užívacího vztahu k pozemku a souhlas vlastníka pozemku s opravou prováděnou vlastníkem budovy
* prohlášení o bezdlužnosti (prohlášení žadatele, že nemá splatné nedoplatky k veřejnému rozpočtu nebo ke zdravotní pojišťovně)
* prohlášení žadatele, že není v úpadku či likvidaci
* projektová dokumentace navrhované opravy nebo modernizace domu zpracovaná autorizovaným inženýrem nebo autorizovaným technikem pro pozemní stavby
* průkaz energetické náročnosti budovy
* splnění požadované hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla
* položkový rozpočet oprav a modernizace domu dle přílohy č. 1 NV zpracovaný autorizovanou osobou pro pozemní stavby
* doklad prokazující podlahovou plochu bytů, společných prostor domu užívaných výhradně nájemníky bytů, komerčních nebytových prostor a ostatních společných prostor, potvrzený autorizovanou osobou
* finanční krytí celkových nákladů projektu, zdroje financování včetně předpokládaného úvěru
* potvrzení autorizovaného inženýra nebo technika pro pozemní stavby o tom, že stav domu nevyžaduje některou opravu nebo modernizaci uvedenou v části A přílohy č. 1  NV
* doklady sloužící k posouzení schopnosti žadatele úvěr splácet
* doklad o právní subjektivitě
* prohlášení žadatele o jeho ekonomických vazbách a o skutečných vlastnících

žadatele

* prohlášení o úvěrech a ostatních závazcích žadatele
* přiznání k dani z příjmů (potvrzené FÚ) za posledních 3 uzavřená účetní období, vč. výkazu zisku a ztrát, rozvahy a přílohy k účetní závěrce, vč. zprávy auditora, byly-li účetní závěrky ověřeny auditorem
* účetní výkazy do konce posledního účetně uzavřeného čtvrtletí běžného roku
* ekonomické a doplňující údaje v písemné a elektronické podobě podle typu žadatele

**II. část** **– odevzdáváte ve fázi zpracování návrhu na poskytnutí úvěru a to na vyžádání SFRB**

* platný doklad o povolení stavby nebo prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují stavební povolení ani ohlášení
* smlouva o provedení oprav a modernizace domu uzavřená se zhotovitelem stavby nebo Prohlášení žadatele, že stavbu provádí sám, doložené oprávněním k podnikání ve stavebnictví
* doklad o tom, že zhotovitel stavby má zaveden systém řízení jakosti podle českých technických norem
* Podklady k zajištění úvěru
* informace o plátci DPH (osvědčení o registraci plátce DPH)
* u obcí usnesení zastupitelstva obce, kterým bylo schváleno uzavření smlouvy o přijetí úvěru a zajištění tohoto úvěru, u jiných právnických osob doklady prokazující schválení uzavření smlouvy o úvěru a zajištění tohoto úvěru dostatečnou formou (např. zápis z valné hromady)
* !!! DOPORUČENÉ - NEPOVINNÉ !!! Stanovisko Poradenského a informačního střediska (PIS) ke splnění podmínek pro poskytnutí úvěru

**CENY A POPLATKY ZA ÚKONY**

**Podání žádosti, zpracování návrhu a veškeré kroky až do okamžiku podpisu úvěrové smlouvy jsou zdarma. Také možnosti mimořádné splátky, předčasného splacení úvěru či správa úvěru nejsou zpoplatněny.**

**Zpoplatněny budou některé následné činnosti, které generují další náklady na naší straně. Jsou to zejména změna zajištění úvěru, prodloužení doby splácení úvěru a některé další úkony.**

**SLOVNÍČEK POJMŮ**

**Bytový dům** - stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena a počet samostatných bytů je 4 a více, počet podlaží není určující

**Byt** - soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít tato místnost podlahovou plochu nejméně 16 m2

**Přístavba** – zvětšuje se půdorys (plocha) stavby, počet podlaží zůstává zachován

**Nástavba** – zvyšuje se počet podlaží, půdorys stavby se nemění

**Stavební úpravy** – opravy a modernizace uvedené v Příloze č. 1 NV

**Vestavba** –nemění se půdorys stavby, nezvyšuje se počet podlaží

**Rodinný dům** – více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena. Může mít nanejvýš tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví

**Anuitní splátka -** konstantní měsíční splátka zahrnující jak splátku jistiny úvěru, tak splátku úroků

**Čerpací účet -** samostatný účet či podúčet k existujícímu běžnému účtu žadatele sloužící výhradně k bezhotovostním úhradám celkových rozhodných výdajů, které jsou hrazeny částečně z poskytnutého úvěru a částečně z vlastních či jiných zdrojů

**Den ukončení opravy a modernizace -** den uvedený v závěrečném předávacím protokolu, resp. protokolu o předání a převzetí hotového díla sjednaného dle smlouvy o dílo, případně prohlášení příjemce úvěru o ukončení stavby. Dnu ukončení oprav a modernizace domu může předcházet kolaudační rozhodnutí

**Rozhodné výdaje -** jedná se o výdaje uvedené v příloze č. 1 NV

**Výdaje nehrazené z úvěru -** jsou veškeré ostatní výdaje neuvedené příloze č. 1 NV

**Podíl podlahové plochy -** bytových, komerčních nebytových a společných prostor bytového domu je definován v ***Pokynu pro čerpání úvěru.***  Na základě tohoto členění je vypočten podíl podlahových ploch bytových a komerčních nebytových prostor, potřebný pro určení % výdajů, jež lze hradit z úvěru. Používá se pouze v případě, pokud jsou v bytovém domě i komerční nebytové prostory.

Celkový součet těchto ploch musí odpovídat celkové podlahové ploše všech podlaží včetně balkonů a lodžií. Plochy volných sklepních kojí, balkónů, lodžií a garážových stání uvnitř domu užívaných výhradně obyvateli bytů, budou uvedeny v součtu podlahových ploch společných prostor

**Podpora malého rozsahu – pravidlo „de minimis“ -** součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli nesmí v kterémkoliv po sobě jdoucím tříletém období přesáhnout ekvivalent 200 000,- EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení poskytnutí podpory

**Povinné náležitosti k žádosti o poskytnutí úvěru -** souhrn podkladů, dokladů a prohlášení, které budete potřebovat k žádosti, případně si je od vás Fond vyžádá v průběhu zpracování žádosti – přehledně a souhrnně uvádí Metodický pokyn k žádosti

**DOTAZY – k NV 468/2012 Sb., k podmínkám úvěru na opravy a modernizace domů**

1. Je potřebné a k čemu slouží stanovisko Poradenského informačního střediska (PIS)?
Pro poskytnutí úvěru není toto stanovisko podle nařízení vlády nutné. Pokud se žadatel rozhodne toto stanovisko si nechat zpracovat, obdrží nezávislé posouzení projektu z pohledu technického řešení, použitých materiálů, rozsahu opravy a modernizace a rozpočtu. Toto stanovisko je poslední kontrolou správnosti navrženého řešení. Náklady na zajištění stanoviska PIS hradí žadatel.
2. Lze považovat dvojdomek za dům z pohledu tohoto nařízení?

Nelze, jedná se o rodinný dům, na který se program nevztahuje.

1. Existuje pořadí doručených žádostí?

Pořadí doručených žádostí neexistuje. Po doručení žádosti na Fond je tato zkontrolována, pokud obsahuje veškeré náležitosti je posouzena a žadateli je oznámeno, že má splněnu I. část žádosti. Zároveň jsou mu oznámeny podmínky úvěru a žadatel je vyzván k odsouhlasení těchto podmínek a předložení dokladů k II. části žádosti. Pokud žadatel souhlasí s podmínkami úvěru, dostává se až v tomto bodě do seznamu žadatelů, kterým byl přislíben úvěr.

1. Jak je to s podmínkou ISO u dodavatele stavby (vzhledem ke změně zákona o VZ?
Vzhledem k tomu, že zákon č. 137/2006 Sb. od 1. 4. 2012 nepřipouští požadování tohoto certifikátu jako technického kvalifikačního požadavku při zadávání veřejné zakázky, nebude pro tyto žadatele podmínka uvedená v nařízení vlády aplikována.
2. Lze žádat o úvěr po zahájení prací?
Nelze, žádost musí být podána před zahájením prací.
3. Lze proplácet již uhrazené faktury?

Nelze, z úvěru budou propláceny pouze dosud nehrazené faktury.

1. Lze tímto úvěrem nahradit jiný úvěr?
Nelze, nařízení vlády toto neumožňuje.
2. Jaké ručení bude požadováno?
Ručení bude odvislé od výše úvěru a doby splácení úvěru. Předpokládáme, že ve většině případů bude dostačující prohlášení o ručitelském závazku.
3. Lze žádat o úvěr na výměnu výtahu?
Ano, ale pouze v případě, že opravy a modernizace uvedené v části A přílohy č. 1 nařízení vlády jsou již provedeny, nebo nejsou potřebné.