



Metodický pokyn k podprogramu Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (117D161)

Metodický pokyn je závazným materiálem pro žadatele při přípravě a pro příjemce při realizaci projektů financovaných z podprogramu Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (dále jen SPZ).

Metodický pokyn obsahuje:

1. Informace o výzvě.....	2
2. Míra podpory.....	2
3. Mechanismus zpětného vymáhání podpory.....	2
4. Uznatelné výdaje	3
4.1. Uznatelné výdaje na hlavní aktivity projektu.....	3
4.2. Uznatelné výdaje na vedlejší aktivity projektu	3
4.3. Rozdělení uznatelných a neuznatelných výdajů.....	3
5. Způsobilé náklady.....	3
6. Spolufinancování akce	4
7. Přenesená daňová povinnost	4
8. Základní povinné náležitosti o dotaci	4
9. Doplnující náležitosti k vydání Rozhodnutí	5
10. Výběr dodavatele.....	6
10.1. Zásady pro výběr dodavatele	6
10.2. Kontrola výběru dodavatele	6
11. Postup při poskytování dotace	6
12. Pravidla na úhradu faktur za provedené práce z prostředků státního rozpočtu.....	7
12.1. Zásady pro poskytování záloh	7
12.2. Úhrada faktur	7

1. Informace o výzvě

Výzvu k podávání žádostí o podporu vyhlašuje Ministerstvo pro místní rozvoj odbor politiky bydlení na základě rozhodnutí ministra/ministryně. Výzva obsahuje:

- Datum zahájení a ukončení příjmu žádostí o podporu
- Oprávněné žadatele
- Způsob doručení žádosti o podporu
- Podmínky pro poskytnutí dotace
- Kontaktní údaje na pracovníky poskytující metodickou pomoc

2. Míra podpory

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nájemních bytů, které zvýší nabídku bydlení v oblasti.

Výše dotace je 90 % z uznatelných výdajů, maximálně však rozdíl mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice. Při stanovení maximálně možné výše podpory se využije mechanismu zpětného vymáhání podpor.

Dotace je poskytována v souladu s čl. 56 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 (GBER).

3. Mechanismus zpětného vymáhání podpory

Po ukončení doby udržitelnosti je správce dotace povinen přepočítat výši způsobilé podpory. K přepočtu výše maximální možné výše dotace správce využije mechanismus zpětného vymáhání podpor¹.

Přepočet správce provede na základě údajů od žadatele. Příjemce dotace je povinen nejpozději do 60 kalendářních dní po uplynutí lhůty udržitelnosti doložit výnosy a náklady soupisem účetních, daňových či jiných dokladů. Pro výpočet výše způsobilé podpory budou využity doklady dokládající veškeré příjmy a výdaje související s provozem dotovaných nájemních bytů. Příjemce dotace je povinen výnosy a náklady související s provozem dotovaných nájemních bytů analyticky oddělovat. Rozdílem dokladovaných výnosů a nákladů je provozní zisk. K provoznímu zisku se připočítá zůstatková cena investice. Výnosy a náklady budou úročeny průměrnou mírou meziroční inflace za celé sledované období. Pokud je rozdíl mezi celkovými způsobilými náklady a provozním ziskem a připočtenou zůstatkovou cenou investice vyšší než poskytnutá dotace je příjemce povinen tuto částku vrátit poskytovateli způsobem a v termínu stanoveném správcem programu.

Výnosy související s provozem dotovaných nájemních bytů jsou veškeré výnosy z nájmu dotovaných nájemních bytů a příslušenství k těmto bytům.

Náklady související s provozem dotovaných nájemních bytů jsou veškeré náklady na provoz např. opravy a údržba, pojištění atd. Do nákladů pro účely výpočtu provozního zisku nelze zahrnovat odpisy a finanční náklady.

Správce si vymezuje právo k předložení dokladů uvedených v soupisech účetních, daňových či jiných dokladů a předložených k přepočtu výše způsobilé výše podpory.

¹ Nařízení Komise (EU) č. 651/2014, oddíl 13, čl. 56

4. Uznatelné výdaje

Uznatelné výdaje jsou výdaje, které je možné hradit z dotace. Vzhledem k motivačnímu účinku nesmí být práce na projektu nebo činnosti zahájeny před podáním žádosti o podporu.

Příjemce je povinen řádně doložit uznatelné výdaje příslušným účetním dokladem, popřípadě další požadovanou dokumentací. Výdaje, byť z věcného hlediska uznatelné, které nejsou řádně doložené, jsou vždy považovány za výdaje neuznatelné. Uznatelné výdaje:

- musí být vynaloženy v souladu s cíli programu;
- musí přímo souviset s realizací projektu;
- nesmí přesáhnout výši výdajů uvedenou ve smlouvě s dodavatelem;
- výdaje na práce a činnosti započaté před podáním žádosti výzvy není možné financovat;
- v projektu nelze financovat pořízení stejného majetku více než jednou.

4.1. Uznatelné výdaje na hlavní aktivity projektu

- výdaje na zařízení staveniště;
- demoliční práce vyjma demolice původní stavby;
- pozemní úpravy a stavební práce související s výstavbou bytu/domu;
- zhodnocení, stavební úpravy, nástavby a přístavby bytů, budov;
- přestavba nebytových prostor na nájemní byty;
- rekonstrukce společných prostor bytového domu,
- DPH.

4.2. Uznatelné výdaje na vedlejší aktivity projektu

Součet výdajů na vedlejší aktivity projektu jsou uznatelné do výše 10 % z celkových uznatelných výdajů.

- technický dozor investora;
- autorský dozor;
- projektová dokumentace (pouze v případě, kdy práce na projektové dokumentaci započaly až po podání žádosti o podporu);
- zeleň v okolí budov a na budovách;
- výstavba chodníků a veřejného osvětlení; uznatelné pouze v případě, že výdaje nebyly uplatněny v rámci podprogramu Podpora výstavby technické infrastruktury v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (117D162).

4.3. Rozdělení uznatelných a neuznatelných výdajů

V případě, že v rámci akce jsou realizované dotované a nedotované byty a/nebo komerční prostory, náklady se rozdělují buď přímo dle rozpočtových položek, nebo poměrnou částí dle výměr podlahové plochy bytů. Stejný postup se použije na společné části domu.

5. Způsobilé náklady

Způsobilými náklady se rozumí náklady, které byly vynaloženy na realizaci cíle podprogramu a které vstupují do výpočtu míry dotace. Způsobilé náklady jsou:

- Veškeré uznatelné výdaje na hlavní aktivity projektu
- Veškeré uznatelné výdaje na vedlejší aktivitu projektu (ve výši 100%).

- Cena pozemku, na kterém bude provedena výstavba, a cena budovy, ve které vzniknou nájemní byty. Výše ceny bude stanovena cenou obvyklou k datu zahájení realizace a doložena znaleckým posudkem.
- Projektová dokumentace v případě, že je uznatelným výdajem.

6. Spolufinancování akce

Příjemce nesmí na dofinancování akce čerpat dotaci z ESIF ani z jiných prostředků krytých z rozpočtu EU nebo českého dotačního programu/titulu. Dále ani z finančních mechanismů Evropského hospodářského prostoru, Norska a Programu švýcarsko-české spolupráce.

7. Přenesená daňová povinnost

Přenesená daňová povinnost je možná pouze mezi plátcí daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) navzájem. DPH přiznává a platí plátce, pro kterého bylo zdanitelné plnění v tuzemsku uskutečněno, nikoliv plátce, který je uskutečnil. Režim přenesené daňové povinnosti nemá dopad na způsobilost DPH. DPH je uznatelným výdajem, pokud příjemce nemá nárok na odpočet daně na vstupu a vztahuje-li se DPH k uznatelnému výdaji. Vzhledem ke skutečnosti, že nájem je příjem osvobozený od daně bez nároku na odpočet DPH, nemůže příjemce uplatňovat nárok na DPH na výstavbu nájemních bytů podle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“). Nárok na DPH lze uplatnit pouze v případě, že část objektu je využívána pro komerční činnosti a to pouze pro plátce DPH. V tomto případě se výše nároku na DPH stanovuje koeficientem (§72 odst. 6 a §75 zákona o DPH). Pokud však příjemce dotace současně pořizuje i komerční prostory, je nutné rozdělit rozpočty na byty a tyto prostory.

Pokud se na příjemce bude vztahovat trvalý režim přenesené daňové povinnosti podle § 92 zákona o DPH a jeho příloh (týká se zejména stavebních a montážních prací) a bude uplatňovat DPH jako uznatelný výdaj, postupuje následujícím způsobem:

- faktura vystavená dodavatelem nebude obsahovat výši daně, ale pouze sazbu daně a sdělení, že je postupováno v režimu přenesené daňové povinnosti;
- odběratel (příjemce dotace) vypočítá DPH z přijatého plnění a eviduje ji ve své daňové evidenci;
- příjemce v přiznání k DPH za dané zdaňovací období vypořádá svou daňovou povinnost s OFS;
- finanční vypořádání s OFS musí být provedeno v době platnosti termínu „financování akce“.

8. Základní povinné náležitosti o dotaci

Dotaci lze poskytnout žadateli pouze na základě vyplněného formuláře žádosti o poskytnutí dotace, který je uveřejněn na webových stránkách ministerstva na adrese www.mmr.cz.

K vyplněnému, vytištěnému a podepsanému formuláři žádosti žadatel přikládá:

- a) prohlášení žadatele, že není podnikem v obtížích dle definice obsažené v čl. 2 odst. 18 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014;
- b) prohlášení žadatele, že nemá ke dni podání žádosti o dotaci závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státním fondům, zdravotním pojišťovnám nebo bankám;
- c) čestné prohlášení, že akce nebude spolufinancována z ESIF ani z jiných prostředků krytých z rozpočtu EU nebo českého dotačního programu/titulu z finančních mechanismů Evropského hospodářského prostoru, Norska a Programu švýcarsko-české spolupráce;
- d) věcné zdůvodnění záměru a potřebnost vzniku nájemních bytů;
- e) originál nebo ověřenou kopii dokladu o tom, že pozemek, na kterém vzniknou nájemní byty, neleží v záplavovém území, potvrzený příslušným vodoprávním úřadem. V případě, že

pozemek leží v záplavovém území, předloží žadatel originál nebo ověřenou kopii příslibu pojišťovny o budoucím uzavření smlouvy o pojištění pro případ povodně a originál nebo ověřenou kopii souhlasného stanoviska vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu;

- f) čestné prohlášení, že stavba je realizována v souladu se schváleným územním plánem;
- g) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy pozemku, kde má být výstavba bytů provedena (výpis z KN nebo z dálkového přístupu do KN podepsaný a opatřený razítkem žadatele);
- h) pro výstavbu podle části IV. písm. c) bod 4 a 5 znění podprogramu originál nebo ověřenou kopii posudku autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby nebo znaleckého posudku zpracovaného soudním znalcem v oboru pozemní stavby nebo v případě potřeby statika staveb dokládající nezpůsobilost bytů k bydlení;
- i) čestné prohlášení, že žadateli nebyl v návaznosti na rozhodnutí Komise vystaven inkasní příkaz.

9. Doplnují náležitosti k vydání Rozhodnutí

Žadatel, který obdrží od ministerstva Registraci akce s podmínkami pro další postup, doručí ministerstvu co nejdříve, nejpozději však do termínu stanoveného správcem programu, doplňující náležitosti žádosti o dotaci, a to:

- j) investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, a který obsahuje:
 - 1. z projektové dokumentace stavby² originální doklady:
 - průvodní nebo souhrnnou technickou zprávu;
 - koordinační situaci stavby, případně jiný situační výkres požadovaný v rámci stavebního řízení. V případě, že není situace stavby požadována v rámci stavebního řízení, předloží žadatel katastrální mapu se zakreslením objektu;
 - výkresy půdorysů (každý dotovaný nájemní byt musí být vyznačený v příslušném půdoryse), řezů a pohledů (architektonicko-stavební řešení); technické zprávy jednotlivých profesí (technika prostředí staveb);
 - 2. podrobný položkový rozpočet stavby;
 - 3. předpokládaný časový harmonogram stavby;
 - 4. technicko-ekonomické zdůvodnění stavby;
- k) v případě výstavby podle části IV., písm. c), bodu 1, 4 a 5 originál nebo ověřená kopie průkazu energetické náročnosti budovy.
- l) originál/ověřenou kopii pravomocného stavebního povolení nebo účinné veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby nebo oprávnění na základě oznámení stavebního záměru autorizovaným inspektorem nebo souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru, pokud jsou stavebním zákonem vyžadovány³
- m) originál/ověřenou kopii smlouvy o dílo uzavřené se zhotovitelem výstavby bytů;
- n) doklad o způsobu dofinancování výstavby nájemních bytů formou usnesení zastupitelstva o dofinancování akce;
- o) aktualizované údaje o akci, pokud došlo ke změně údajů uvedených v žádosti;
- p) případně jiné doklady požadované správcem programu.

² Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č.62/2013 Sb. .

³ Zákon č. 183/2016 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pokud žadatel v uvedené lhůtě nepředloží doplňující náležitosti, bude vydáno Rozhodnutí o zamítnutí žádosti o poskytnutí dotace.

10. Výběr dodavatele

Veřejný zadavatel (příjemce podpory) bude vždy postupovat v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „zákon o zadávání veřejných zakázek“).

U zakázek malého rozsahu (§ 27 zákona o zadávání veřejných zakázek) musí příjemce podpory dodržet zásady dle § 6 tohoto zákona.

10.1. Zásady pro výběr dodavatele

Příjemce dotace ve vztahu k finančním prostředkům nutným pro zajištění realizace akce bude vždy postupovat v souladu s principy 3E tak, aby dosáhl optimálního vztahu mezi účelností, hospodárností a efektivností. To znamená:

- hospodárné je takové použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů;
- efektivní je takové použití veřejných prostředků, kterým se dosáhne nejvýše možného rozsahu, kvality a přínosu plnění úkolů ve srovnání s objemem prostředků vynaložených na jejich plnění;
- účelné je takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů.

10.2. Kontrola výběru dodavatele

Výběr dodavatele musí být v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek. Kontrola výběru dodavatele bude provedena za přítomnosti žadatele v budově MMR. Termín kontroly si dojedná žadatel v rezervačním systému nebo přímo se správcem programu.

11. Postup při poskytování dotace

- 1) Lhůta pro doručení žádosti je stanovena ve výzvě k předkládání žádostí k tomuto podprogramu (dále jen výzva);
- 2) odkaz na formulář žádosti je uveřejněn ve výzvě;
- 3) vyplněný a podepsaný formulář žádosti spolu se základními povinnými náležitostmi doručí žadatel do podatelny ministerstva ve lhůtě stanovené ve výzvě;
- 4) správce programu provede hodnocení formálních náležitostí žádostí o poskytnutí dotace, kdy se kontroluje úplnost žádostí a jejich příloh dle znění podprogramu a metodických pokynů. Je-li zjištěn nedostatek, žadatel je vyzván k odstranění. Odstranění vad žádosti provede ve lhůtě stanovené správcem programu. V případě neodstranění vad správce zastaví řízení o dotaci a žádost nepostupuje do dalšího hodnocení;
- 5) dále správce programu provede hodnocení přijatelnosti, tzn. hodnocení splnění podmínek.

- 6) žádosti, které úspěšně projdou hodnocením formálních náležitostí a přijatelnosti, budou hodnoceny a obodovány dle hodnotících kritérií a seřazeny dle získaného bodového zisku, tak aby v případě převisu žádostí nad alokací byly financovány projekty, které nejvíce naplňují cíle programu. Schváleny budou žádosti, že do výše alokace uvedené ve výzvě.
- 7) na schválené akce bude správcem programu vydána Registrace akce;
- 8) žadatel je povinen do termínu stanoveného správcem programu doložit doplňující náležitosti;
- 9) po doložení doplňujících náležitostí správce programu vydá Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen Rozhodnutí);
- 10) pokud žadatel zjistí, že není schopen zajistit realizaci akce v souladu s Rozhodnutím, neprodleně o tom informuje ministerstvo a současně předloží návrh na změnu Rozhodnutí;
- 11) příjemce dotace předkládá ministerstvu žádosti o proplacení dotace obsahující průvodní dopis, faktury za provedené práce související s akcí a soupisy provedených prací potvrzené technickým dozorem stavebníka nebo autorským dozorem projektanta;
- 12) příjemce dotace je povinen ke dni 15. 2. roku následujícího po roce, ve kterém byla čerpána dotace, provést finanční vypořádání se státním rozpočtem za období předcházejícího roku podle § 9 vyhlášky č. 367/2015 Sb., o zásadách a lhůtách finančního vypořádání vztahů se státním rozpočtem, státními finančními aktivy a Národním fondem (vyhláška o finančním vypořádání);
- 13) správce programu stanovuje v souladu s vyhláškou č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku, ve znění vyhlášky č. 11/2010 Sb. (dále jen „vyhláška č. 560/2006 Sb.“), termín předání díla jako závazný termín ukončení realizace akce, který účastník programu doloží předávacím protokolem o převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání v případě výstavby;
- 14) nejpozději v termínu stanoveném v Rozhodnutí doručí účastník programu ministerstvu dokumentaci závěrečného vyhodnocení akce podle § 6 vyhlášky č. 560/2006 Sb.;
- 15) příprava, realizace a financování akce se bude provádět podle vyhlášky č. 560/2006 Sb.

12. Pravidla na úhradu faktur za provedené práce z prostředků státního rozpočtu

12.1. Zásady pro poskytování záloh

Zálohy na provedení prací a dodávek se zhotovitelům a dodavatelům registrovaných akcí neposkytují.

12.2. Úhrada faktur

Čerpání výdajů státního rozpočtu na financování akcí se řídí:

- zákonem č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), v platném znění,
- vyhláškou č. 560/2006 Sb.

Faktury budou propláceny:

- prostřednictvím pokynu k platbě na základě faktur na účet příjemce.

Finanční prostředky na konkrétní akci může příjemce dotace čerpat až po splnění podmínek pro poskytnutí dotace. Dotace je čerpána na realizovanou akci v průběhu příslušného roku, v němž byla přidělena, nejdéle do termínu stanoveného MF ČR při dodržení následujících podmínek:

- akce bude registrována v EDS/ ISPROFIN,
- čerpání je možné jen na základě předložených faktur za provedené práce a dodávky, propláceny budou pouze faktury vystavené po vydání rozhodnutí o poskytnutí dotace

- již zaplacené faktury budou propláceny výjimečně v odůvodněných případech v souladu s Metodickým pokynem MF č. R 1-2010 k upřesnění postupu Ministerstva financí, správců programů a účastníků programu při přípravě, realizaci, financování a vyhodnocování programu nebo akce a k provozování informačního systému programového financování, případně v aktualizovaném znění,
- nečerpání přidělených finančních prostředků v příslušném roce musí oznámit příjemce dotace správci programu do stanoveného termínu.