



Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou 2020

I. Cíl

Cílem podprogramu je podpořit rozvoj nájemního bydlení v území dotčeném působením velkého investora s rychle rostoucí nabídkou pracovních příležitostí. Zvýšení počtu nájemních bytů určených pro trvalé bydlení přispěje ke zlepšení životních podmínek v obcích, které se bez potřebné infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly. Disponibilní nájemní byty umožní i nárůst trvale bydlících obyvatel s dopadem na rozpočty místních samospráv, kterým se tak rozšíří možnosti ke zvyšování bezpečnosti, ke zlepšování životního prostředí a k dalšímu rozšiřování potřebných služeb pro své občany.

II. Parametry podprogramu

Parametrem podprogramu je počet nově vzniklých nájemních bytů.

Indikátor podprogramu přírůstek trvale žijících obyvatel.

III. Územní vymezení

Podpora bude poskytována na území obcí **do 40 tisíc obyvatel** v oblastech se strategickou průmyslovou zónou.

IV. Vymezení pojmů

Pro účely tohoto podprogramu se rozumí:

- a) Strategickou průmyslovou zónou (dále jen „SPZ“) území, ve kterém se nachází průmyslová zóna. Pro pilotní ověření podprogramu bude vyhlášena výzva na SPZ, jejíž vznik nebo rozvoj byl podpořen státem podle usnesení vlády č. 1100 ze dne 31. 8. 2005 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón pro období od roku 2005 na území České republiky, usnesení vlády č. 41 ze dne 11. 1. 2010 k Informaci o průběhu výstavby nejvýznamnějších průmyslových zón a o změně a doplnění usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 č. 1100, ze dne 10. května 2006 č. 550 a ze dne 28. května 2008 č. 641 a dále usnesení vlády č. 97 ze dne 9. 2. 2015 a č. 469 ze dne 21. 6. 2017 k zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice - Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu;

- b) oblastí se SPZ území vymezené dojezdovou vzdáleností **maximálně 30 km** do nejbližšího provozu umístěného ve SPZ;
- c) výstavbou:
 - 1) novostavba bytového domu;
 - 2) stavební úpravy, kterými vznikne nový nájemní byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě;
 - 3) nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě;
 - 4) stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy;
 - 5) stavební úpravy, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům;
- d) doplňkovou aktivitou projektu výstavba chodníků a veřejného osvětlení;
- e) nájemním bytem byt určený k trvalému bydlení;
- f) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, kromě svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou, pokud je sklep (komora) místností ¹, započítává se celou podlahovou plochou;
- g) bytovým domem stavba pro bydlení se čtyřmi a více nájemními byty, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena;
- h) metodickým pokynem závazný dokument specifikující další podmínky a postupy pro podání žádosti a realizaci a ukončení akce;
- i) udržitelností projektu doba 15 let, po kterou je nutné plnit podmínky pro použití dotace;
- j) provozním ziskem kladný rozdíl mezi diskontovanými výnosy a diskontovanými provozními náklady za příslušnou dobu investice. Jako diskontní sazba se použije průměrná míra meziroční inflace za celé období. Do nákladů pro účely výpočtu provozního zisku nelze zahrnovat odpisy a finanční náklady;
- k) způsobilými náklady, které byly vynaloženy na realizaci cíle podprogramu a které vstupují do výpočtu míry dotace;
- l) uznatelnými výdaji výdaje, které byly vynaloženy na pořízení předmětu dotace a které je možné hradit z dotace;
- m) zůstatkovou cenou investice účetní zůstatková cena investice pořízené z dotace.

V. Příjemce dotace

Příjemcem dotace je obec ve vymezeném území.

¹ § 3 písm. h) vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

VI. Charakter a výše dotace

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nájemních bytů.

Výše dotace je 90 % z uznatelných výdajů, maximálně však rozdíl mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice.

Z důvodu nemožnosti přesných odhadů výše provozních nákladů a vývoje nájemného v delším časovém období nutných k výpočtu provozního zisku, se použije k výpočtu přesné míry podpory mechanismus zpětného vymáhání podpor.

Způsobilé náklady a způsob použití mechanismu zpětného vymáhání podpor jsou specifikovány v metodickém pokynu k podprogramu.

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).

VII. Podmínky pro poskytnutí dotace

- a) žádost o dotaci je podána do podatelny Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) v termínu stanoveném správcem programu;
- b) žádost o dotaci splňuje podmínky výzvy;
- c) žadatel není podnikem v obtížích dle definice obsažené v čl. 2 odst. 18 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014;
- d) žadatel o dotaci má vypořádané veškeré splatné závazky vůči orgánům státní správy a samosprávy nebo zdravotním pojišťovnám, státním fondům nebo bankám;
- e) akce nesmí být financována nebo spolufinancována ze zdrojů ESIF;
- f) žadatel prokáže potřebnost výstavby nájemních bytů;
- g) pozemek, na kterém vzniknou nájemní byty, není v záplavovém území, nebo musí být pojistitelný proti povodni a vodoprávní úřad pro něj musí vydat souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami výstavby nájemních bytů;
- h) pozemek, na kterém bude provedena výstavba nájemních bytů, je ve výlučném vlastnictví žadatele; na pozemku nevázne žádné zástavní právo ve prospěch třetí osoby;
- i) stavba je realizována v souladu s územním plánem;
- j) v případě výstavby podle části IV. písm. c) bodů 4 a 5 je nezpůsobilost bytů k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy podle těchto bodů doložena posudkem autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, nebo znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem v oboru pozemní stavby a v případě potřeby statika staveb;
- k) budova, ve které vzniknou nájemní byty, resp. nemovitá věc, jejíž součástí je budova, ve které vzniknou nájemní byty, je ve výlučném vlastnictví žadatele; na budově ani nemovité věci, jejíž součástí je budova, nevázne žádné zástavní právo nebo exekuce ve prospěch třetí osoby;
- l) žadatel má zajištěny zdroje na dofinancování výstavby nájemních bytů;

- m) žadatel má na akci povolení stavby², pokud je stavebním zákonem vyžadováno;
- n) žadatel má zpracovaný investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, specifikuje zdroje financování výstavby a provozu nájemních bytů;
- o) v případě výstavby podle části 4. písmeno c) bod 1, 4 a 5 musí budova splňovat požadavky na energetickou náročnost budov platné minimálně pro energetickou třídu B podle vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;
- p) podlahová plocha nájemního bytu nesmí překročit 80 m²;
- q) z každých započatých 5 nájemních bytů musí být minimálně jeden byt upravitelný³;
- r) společné prostory musí splňovat bezbariérové užívání staveb³;
- s) dotaci nelze poskytnout na akci ukončenou před datem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- t) vůči žadateli nesmí být v návaznosti na rozhodnutí Komise (EU) vystaven inkasní příkaz (čl. 1 odst. 4 písm. a) GBER).

VIII. Podmínky pro použití dotace

Při nakládání s dotací a s dotovanými nájemní byty je příjemce dotace povinen dodržet tyto podmínky:

- a) udržitelnost projektu je stanovena na **15 let**, po tuto dobu je nutná archivace dokladů. Po uplynutí lhůty udržitelnosti je příjemce dotace povinen poskytnout správci programu doklady k výpočtu maximální míry podpory dle čl. VI. Kladný rozdíl mezi poměrnou částí poskytnuté dotace a provozním ziskem, ke kterému se připočítá zůstatková cena investice, je příjemce dotace povinen vrátit poskytovateli dotace;
- b) příjemce dotace je v době udržitelnosti povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající ze znění textu tohoto podprogramu;
- c) příjemce dotace bude akci realizovat v souladu s doklady předloženými se žádostí o poskytnutí dotace, případně v souladu se změnami schválenými správcem programu, a v souladu s platným vydaným Rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň v souladu s obecně závaznými předpisy;
- d) žadatel nesmí být zároveň **zhotovitelem stavby**;
- e) termín ukončení realizace výstavby nájemních bytů bude **nejpozději do 2 let** od data vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- f) příjemce dotace neprovede v době udržitelnosti změnu užívání nájemního bytu k jiným účelům než k nájemnímu bydlení;
- g) nejpozději do 60 kalendářních dnů po uplynutí lhůty udržitelnosti je příjemce dotace povinen předložit vyúčtování k přepočtu maximální výše dotace. V případě, že poskytovatel zjistí, že dotace byla vyplacena ve vyšší míře, než stanovuje odst. VI., je příjemce dotace povinen vrátit poskytovateli dotace část dotace poskytnutou nad maximální výši stanovenou v odst. VI. ve lhůtě stanovené poskytovatelem;

² § 108 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

³ vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

- h) nájemce nájemního bytu bude vybrán za otevřených a nediskriminačních podmínek. Výběrová kritéria, na základě kterých bude výběr nájemce proveden, musí být zveřejněna minimálně 2 měsíce před ukončením výběru;
- i) nájem nájemního bytu se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- j) příjemce dotace podmíní uzavření nájemní smlouvy přihlášením nájemníka k trvalému pobytu;
- k) výše nájemného musí odpovídat výši obvyklého nájemného v obci;
- l) k nájemním bytům nebo k bytovému domu s nájemními byty postavenými z dotace bude zřízeno zástavní právo ve prospěch ministerstva. Dokumenty ke zřízení zástavního práva specifikované správcem programu doručí příjemce dotace ministerstvu v rámci závěrečného vyhodnocení akce;
- m) příjemce dotace, kterým není obec, je povinen k nájemním bytům nebo k bytovému domu s nájemními byty postaveným z dotace zřídit zástavní právo ve prospěch ministerstva. Dokumenty ke zřízení zástavního práva specifikované správcem programu doručí příjemce dotace ministerstvu v rámci závěrečného vyhodnocení akce;
- n) nájemní byty nebo bytový dům - jsou pojištěny nejpozději ke dni ukončení závěrečného vyhodnocení akce a po celou dobu udržitelnosti. Pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění pokrylo vzniklou škodu;
- o) příjemce dotace nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby bytu;
- p) příjemce dotace sjedná s nájemcem v nájemní smlouvě zákaz podnájmu;
- q) nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději **do tří měsíců** ode dne, kdy byla stavba nájemních bytů dokončena a schopna užívání. V případě uvolnění nájemního bytu musí být nájemní smlouva uzavřena nejpozději do tří měsíců od skončení nájmu;
- r) k nájemnímu bytu ani k bytovému domu, ve kterém vznikly nájemní byty, nezřídí příjemce dotace zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý příjemci dotace na výstavbu těchto nájemních bytů.

IX. Kontrola

Ministerstvo zajišťuje kontrolu podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Kontrola může být prováděna ode dne podání žádosti, a to administrativní i fyzická na místě. Při kontrole dodržování podmínek poskytnutí a použití dotace podle tohoto podprogramu a uplatnění sankcí při neoprávněném použití nebo zadržetí dotace se postupuje podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.