

Pokyny pro žadatele o podporu v programu NOVÝ PANEL

Vztahují se na:

Záruky za bankovní úvěry

M-záruky PANEL

P-záruky PANEL

Dotace na úhradu úroků

Cílem těchto pokynů je usnadnit žadatelům o podporu v programu NOVÝ PANEL přípravu a podání žádosti o zvýhodněnou bankovní záruku (dále též „záruka“) či žádosti o dotaci na úhradu úroků (dále též „dotace“) a poskytnout jim potřebné informace související s uzavřením smlouvy o poskytnutí záruky či dotace.

I. Úvodní informace pro žadatele

1. Vymezení příjemců podpory a typů podpory

Žadatelem v programu NOVÝ PANEL může být vlastník bytového/ých domu/ů (dále také „vlastník“ či „příjemce podpory“), který hodlá tento dům či domy opravit, případně modernizovat.

Pro účely tohoto programu jsou za vlastníka považovány tyto subjekty:

- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu,
- fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů,
- společenství vlastníků jednotek vzniklé v bytovém domě podle zákona o vlastnictví bytů.

Těmto vlastníkům nabízí program NOVÝ PANEL dva typy podpory:

- zvýhodněnou záruku za bankovní úvěr na opravu či modernizaci bytového domu,
- dotaci na úhradu úroků k bankovnímu úvěru na opravu či modernizaci bytového domu.

Souběh obou podpor je přípustný, žádost o záruku ale musí být podána jako první.

Žádosti o oba typy podpory přijímá Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s. (dále v textu jen „ČMZRB“ nebo „banka“), pokud není příjem žádostí pozastaven nebo ukončen.

K získání podrobných informací poskytování podpory lze využít internetovou adresu <http://www.cmzrb.cz/podpora-bydleni>. V případě nejasností je možné oslovit obchodní pracovníky jednotlivých poboček banky viz www.cmzrb.cz/app/kontakty/ nebo se dotázat prostřednictvím e-mailu na adrese info@cmzrb.cz.

2. Základní podmínky získání podpory v programu NOVÝ PANEL

Získání podpory formou záruky či dotace je možné pouze v případě splnění těchto podmínek:

- bytový dům musí být na území České republiky, předmětem opravy bytového domu musí být vždy nejméně činnosti uvedené v části A přílohy č. 2 programu; to neplatí, jestliže stav bytového domu provedení těchto oprav nevyžaduje,
- opravy musí být prováděny v souladu s platnými právními předpisy, tj. musí být doloženy stavebním povolením či ohlášením stavby (pokud to zákon vyžaduje),
- dodavatel opravy musí mít zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001:2001 (EN ISO 9001:2001),
- žádost o podporu musí být doporučena Poradenským a informačním střediskem (PIS).

3. Spolupracující banky

Podporu lze získat k úvěru poskytnutému od jakékoliv banky (vč. stavebních spořitelen), která je oprávněna k poskytování úvěrů na území EU.

Ke zkvalitnění poskytovaných služeb uzavřela ČMZRB s některými bankami smlouvy o spolupráci při poskytování záruk zjednodušeným způsobem. Seznam těchto bank je uveden na www.cmzrb.cz/app/rozcestnik/podpora-bydleni/prurez-info/Banky.htm.

II. Pokyny pro žadatele o záruku za bankovní úvěr

1. Výběr typu záruky

Cílem záruky poskytované za zvýhodněných podmínek je usnadnit vlastníkům bytových domů získání bankovního úvěru k financování oprav či modernizace bytového domu.

Záruka je poskytována:

- až ve výši 80 % jistiny úvěru,
- bez nároků na její zajištění vlastníkem bytového domu.

V programu NOVÝ PANEL mohou žadatelé o záruku využít dva typy zvýhodněných záruk za bankovní úvěr.

Jedná se o:

- M-záruku PANEL,
- P-záruku PANEL.

M-záruka PANEL

Tento typ záruky je určen pro žadatele, kteří potřebují záruku k úvěru v maximální výši 10 mil. Kč. Úvěr musí být poskytnut bankou, se kterou má ČMZRB uzavřenu dohodu o spolupráci pro poskytování M-záruk PANEL, jejichž seznam je zveřejněn na www.cmzrb.cz/app/rozcestnik/podpora-bydleni/prurez-info/Banky.htm.

M-záruka PANEL je vyřizována *ve zjednodušeném režimu*. Žadateli tento postup přináší výhodu menšího počtu příloh žádosti, kratší doby vyřízení žádosti a nižší ceny záruky. Žadatel hradí při podpisu smlouvy o záruce pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky.

P-záruka PANEL

Tento typ záruky je použitelný pro zajištění úvěrů poskytnutých kteroukoliv bankou s oprávněním k poskytování úvěrů na území EU a bez omezení velikosti úvěru.

I tato záruka je poskytována za zvýhodněnou cenu 0,1 % p. a. z výše záruky.

2. Zpracování žádosti o záruku

Formulář žádosti o záruku v programu NOVÝ PANEL je k dispozici na <http://www.cmzrb.cz/formulare/zaruky-a-dotace-pro-vlastniky-panelovych-domu>.

Pro jednotlivé typy záruky (P-záruka a M-záruka) existují samostatné formuláře vč. jejich příloh.

Přílohy žádosti jsou zpravidla vyžadovány jako originály (v žádosti vyznačeno). Žadatel má možnost při osobním předání doložit jako součást žádosti originál listiny k

pořízení fotokopie a k jejímu ověření pracovníkem banky. Přípustné je též předání úředně ověřené kopie originálu.

Jako součást žádosti o záruku vyžaduje ČMZRB doporučení poradenského a informačního střediska (PIS). Seznam PIS je uveden na adrese <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/poradenska-strediska>.

K získání takového doporučení je žadatel povinen středisku předložit tyto dokumenty:

- projektovou dokumentaci prováděných oprav,
- položkový rozpočet, ve kterém musí být zvlášť uvedeny položky nákladů na podporované opravy,
- doklad o podlahové ploše bytů v bytovém domě,
- zprávu o energetickém auditu a průkaz energetické náročnosti budovy, a to v případě, že oprava nebo modernizace bytového domu je provedena ve smyslu změny stavby podle stavebního zákona nebo ve smyslu větší změny dokončené budovy podle zákona o hospodaření s energií (vyžaduje se pouze v případě domů postavených v některé z typizovaných konstrukčních soustav specifikovaných v příloze č. 1 programu).

PIS si může vyžádat pro zpracování stanoviska i další podklady, zejména doklady o tom, že opravovaný dům provedení některých prací nevyžaduje. Tato skutečnost se prokazuje např.:

- kolaudačním rozhodnutím nebo souhlasem, ze kterého vyplývá, že daná práce již byla provedena,
- kopií smlouvy o dílo na provedenou práci a fakturou za provedenou práci, pokud z uvedených dokumentů vyplývá, že daná práce již byla provedena,
- technickou zprávou nebo statickým posudkem, které byly zpracovány autorizovanou osobou, nejsou starší pěti let a ze kterých vyplývá, že dům danou práci nevyžaduje,
- revizní zprávou, ze které vyplývá, že danou práci revidované zařízení nevyžaduje, přičemž zpráva nesmí být starší než časový interval, který je příslušnými předpisy pro periodické revize zařízení předepsán.

Případy, kdy jinak potřebnou práci pod určitou položkou nelze provést pro neodstranitelnou technickou nebo právní překážku (např. nesouhlas orgánu památkové ochrany, nesouhlas města s odpojením od CZT), se hodnotí stejně jako situace, kdy dům danou práci nevyžaduje.

Podrobnější informace k této problematice lze získat na www.sfrb.cz (Metodické pokyny pro PIS).

Požadované stanovisko vydá PIS do 1 měsíce od předložení všech požadovaných dokladů.

Upozornění

- Jako součást žádosti je předkládáno vždy pouze jedno stanovisko PIS. Pokud má být předmětem podpory soubor bytových domů financovaných z jednoho úvěru, je nutno vztahovat stanovisko PIS vždy k celému souboru těchto bytových domů a posuzovat každý vyhodnocovaný jev či podmínku za celek, tj. musí být naplněn všemi bytovými domy zařazenými do souboru.
- Předmětem jedné žádosti o podporu a jednoho stanoviska PIS nemůže být soubor sestávající z panelových a nepanelových domů.

- Rozpočtové náklady na financování podporovaných typů oprav dle přílohy č. 2 programu PANEL musí činit alespoň 50 % z výše úvěru, ke kterému je žádána záruka. Pokud by byly nižší, nebylo by možné záruku vystavit.

3. Podání žádosti o záruku

Před podáním žádosti nesmí být:

- zahájeny stavební práce (podrobněji viz část IV bod 1. těchto Pokynů)
- uzavřeny smlouvy (ani smlouvy o smlouvě budoucí) na dodávky strojů a zařízení nebo zaplacená záloha na tyto dodávky.

Tyto skutečnosti dokládá žadatel čestným prohlášením, které je součástí textu žádosti.

Upozornění

Pokud bude následně podávána žádost o dotaci na úhradu úroků, musí být stavební práce zahájeny a smlouvy s dodavateli strojů a zařízení uzavřeny až po podání žádosti o dotaci!

Podání žádosti:

První krok:

Žadatel vyplní žádost o příslušný typ záruky na předepsaném formuláři <http://www.cmzrb.cz/formulare/zaruky-a-dotace-pro-vlastniky-panelovych-domu> a zašle ji pobočce ČMZRB poštou nebo ji předloží osobně na vybrané pobočce ČMZRB.

V případě předání žádosti poštou musí být podpis žadatele úředně ověřen.

Žádost musí obsahovat nejméně tyto přílohy:

- stanovisko poradenského a informačního střediska (PIS) k poskytnutí podpory (příloha A žádosti),
- údaje úvěrující banky (příloha U žádosti) nebo uzavřenou úvěrovou smlouvu (obvykle obsahující podmínku, že čerpání úvěru bude povoleno až po doručení záruky ČMZRB),
- výpis z katastru nemovitostí týkající se opravovaného bytového domu.

Druhý krok:

Nejpozději do čtyř měsíců od data podání žádosti je žadatel povinen doručit pobočce ČMZRB její ostatní přílohy, mezi něž patří např.:

- stavební povolení, popř. doklad o stavebním ohlášení (pokud to stavební zákon vyžaduje),
- doklad o právní subjektivitě (výpis z obchodního rejstříku, živnostenského rejstříku, výpis z registru ekonomických subjektů ČSÚ/rozhodnutí o registraci),
- stanovy družstva nebo společenství vlastníků jednotek apod.

Kompletní seznam vyžadovaných příloh je uveden jako součást formuláře žádosti o záruku.

Smlouvy s dodavateli stavby a doklady o certifikaci dodavatele stavby může žadatel doložit do 1 roku od uzavření smlouvy o záruce. Pokud však po poskytnutí záruky žádá o dotaci, musí být tyto smlouvy předloženy již jako součást žádosti o dotaci.

Přílohy týkající se hospodaření žadatele jsou požadovány pouze v případě žádosti o P-záruku PANEL, a to jak v elektronické podobě, tak vytištěné.

Přílohy týkající se hospodaření žadatele požadované v elektronické podobě lze předat současně s ostatními přílohami žádosti na CD ROM, disketě 3,5" nebo zaslat na e-mailovou adresu pobočky ČMZRB, u které byla podána žádost.

4. Vyřizování žádosti o záruku

a) Doba vyřizování

- Standardní doba vyřízení žádosti o P-záruku PANEL je obvykle 3 - 4 týdny. V případě složitosti projektu se standardní doba prodlužuje o 1 - 2 týdny. Rychlost vyřízení může žadatel pozitivně ovlivnit úplností a kvalitou předložených podkladů.
- V případě M-záruky lze žádost vyřídit obvykle do 5 pracovních dnů po předání všech příloh žádosti.

b) Hodnocení rizika (obecné zásady)

Poskytnutí záruky je spojeno s rizikem, že zaručovaný úvěr nebude splacen a ČMZRB bude povinna plnit ze záruky.

Při hodnocení předložené žádosti se posuzují zejména:

- úroveň zajištění realizace projektu (objekt úvěru, splnění legislativních podmínek, technické zajištění, stadium připravenosti, zdroje financování, apod.),
- dosavadní zkušenosti záruční banky, resp. jiných bank s žadatelem,
- začlenění žadatele do ekonomicky spjaté skupiny klientů,
- ukazatele finanční analýzy na základě porovnání ekonomických výsledků žadatele a předpokládaných ekonomických výsledků.

c) Rozhodnutí o žádosti

Pokud je o žádosti o záruku rozhodnuto kladně, je žadatel vyzván k osobní návštěvě pobočky k podepsání smluvní dokumentace.

V případě zamítnutí žádosti je žadatel o tomto rozhodnutí písemně informován.

Typické situace pro zamítnutí žádosti jsou:

- nesplnění programových podmínek,
- stavební práce byly zahájeny nebo smlouvy s dodavateli technologie byly uzavřeny dříve, než byla podána žádost,
- žádost je neúplná nebo obsahuje nepravdivé údaje,
- žadatel je dlužníkem vůči státnímu rozpočtu nebo dalším vyjmenovaným institucím,
- požadovaná podpora přesahuje přípustnou intenzitu veřejné podpory, resp. nesplňuje pravidlo „de minimis“ (viz část IV bod 2 těchto Pokynů).

5. Uzavření smlouvy o poskytnutí bankovní záruky

Podpis smlouvy o poskytnutí bankovní záruky (dále též „smlouva o záruce“) probíhá na pobočce ČMZRB.

V případě, že žadatel ve lhůtě 30 kalendářních dnů od výzvy k podpisu smlouvy o záruce tuto smlouvu nepodepíše (nebo si nedomluví náhradní termín), je žádost zamítnuta.

Současně se smlouvou o záruce uzavírá příjemce podpory s ČMZRB smlouvu o zřízení a vedení operativního běžného účtu k provádění plateb souvisejících s poskytnutou zárukou (např. hrazení poplatku za dodatek k záruční listině).

Smlouvu o záruce a další smluvní dokumentaci podepisuje příjemce podpory nebo osoba oprávněná jednat a podepisovat jeho jménem. K podpisu je nutné předložit:

a) v případě příjemce podpory - právnické osoby:

- platný výpis z obchodního rejstříku obchodní společnosti nebo družstva, a to originál nebo úředně ověřenou kopii, případně jiný zákonem stanovený doklad potvrzující existenci právnické osoby,
- platný průkaz totožnosti osoby oprávněné k podpisu,
- v případě, že za žadatele podepisuje zmocněná osoba, plnou moc udělenou žadatelem sepsanou formou notářského zápisu.

b) v případě příjemce podpory - fyzické osoby:

- originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku, živnostenského listu, koncesní listiny nebo výpis z obchodního nebo obdobného rejstříku (jedná - li se o fyzickou osobu - podnikatele),
- platný průkaz totožnosti osoby oprávněné k podpisu,
- v případě, že za žadatele podepisuje zmocněná osoba, plnou moc udělenou žadatelem s úředně ověřeným podpisem žadatele.

6. Poplatky hrazené příjemcem záruky

Příjemce podpory formou P-záruky PANEL hradí kromě ceny záruky jednorázový poplatek za vyhodnocení a expertizu žádosti a za zpracování smluvní dokumentace. Podrobněji je uvedeno v platném ceníku služeb viz <http://www.cmzrb.cz/cenik-sluzeb/bankovni-obchody/p-zaruka-panel>.

Za poskytnutí M-záruky PANEL hradí příjemce podpory pouze cenu záruky bez dalších poplatků. Podrobněji je uvedeno v platném ceníku služeb viz <http://www.cmzrb.cz/cenik-sluzeb/bankovni-obchody/m-zaruka-panel>.

III. Pokyny pro žadatele o dotaci na úhradu úroků

Dotace na úhradu části úroků z úvěru určeného na financování opravy/modernizace bytového domu umožní jejímu příjemci snížit úrokové zatížení z poskytnutého úvěru v rozmezí 2,5 až 4 procentní body (v závislosti na komplexnosti prováděných oprav), nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby.

Výše dotace se stanoví v závislosti na počáteční výši úvěru, úrokové sazbě a teoretickém splátkovém kalendáři, a to po dobu od data uzavření úvěrové smlouvy do data smlouvené splatnosti (nejdéle po dobu 15 let). Dotace se poskytuje pouze k té části úvěru, která je určena na financování podporovaných oprav a modernizací dle přílohy č. 2 programu, jehož výše nepřekročí částku 5 500,- Kč na 1 m² podlahové plochy bytů v opravovaném domě.

Dotace může být poskytnuta k úvěru na financování každého druhu oprav pouze jednou. Splnění této podmínky potvrzuje žadatel v bodě 3i) žádosti o dotaci na úhradu úroků.

O poskytnutí dotace rozhoduje Státní fond rozvoje bydlení na základě návrhu ČMZRB. Banka k tomu účelu provádí vyhodnocení naplnění podmínek programu NOVÝ PANEL a nařízení vlády č. 299/2001 Sb. na základě předložené žádosti o dotaci.

1. Zpracování žádosti o dotaci

V rámci jedné žádosti může být dotace poskytnuta pouze k jedné úvěrové smlouvě (výjimkou může být pouze stavební spoření – překlenovací/řádný úvěr).

Formulář žádosti o dotaci v programu NOVÝ PANEL je k dispozici na <http://www.cmzrb.cz/formulare/dotace-na-uhradu-uroku-v-programu-panel>.

Žadatel vyplní předepsaný formulář v jeho aktuálním znění včetně všech požadovaných příloh.

Přílohy vyžadované v originále (vyznačeno v žádosti) má klient možnost předložit jako úředně ověřenou kopii originálu nebo jako originál listiny k pořízení fotokopie a k jejímu ověření pracovníkem ČMZRB.

2. Podání žádosti o dotaci

Před podáním žádosti nesmí být:

- zahájeny stavební práce
- uzavřeny smlouvy (ani smlouvy o smlouvě budoucí) na dodávky strojů a zařízení ani zaplacená záloha na tyto dodávky.

Tyto skutečnosti dokládá žadatel čestným prohlášením, které je součástí textu žádosti.

Způsob podání žádosti se liší v závislosti na tom, zda je žádost o dotaci podávána samostatně nebo následně po podání žádosti o záruku.

První krok:

a) pro případ, kdy je podávána žádost o dotaci bez předchozí žádosti o záruku

Vyplněnou žádost o dotaci zašle klient poštou na vybranou pobočku banky nebo ji předá osobně na pobočce ČMZRB, a to nejméně s následujícími přílohami:

- stanoviskem poradenského a informačního střediska (PIS) k poskytnutí podpory (příloha A žádosti) – podrobněji viz bod II. 2 těchto Pokynů,
- úvěrovou smlouvou,
- výpisem z katastru nemovitostí.

V případě podání žádosti poštou musí být podpis žadatele úředně ověřen.

b) pro případ, že žadatel již dříve podal žádost o záruku ke stejnému úvěru

Vyplněnou žádost o dotaci klient předá nejméně s těmito přílohami:

- kopií stanoviska PIS vydaného k žádosti o záruku,
- úvěrovou smlouvou (v případě, že k žádosti o záruku doložil pouze přílohu U vyplněnou úvěrující bankou),

- výpisem z katastru nemovitostí, týkajícím se opravovaného domu (nebo kopii výpisu, pokud tento doklad byl doložen již k žádosti o záruku).

Druhý krok:

Ostatní požadované přílohy k žádosti může žadatel doručit poštou nebo předat osobně pobočce ČMZRB, u níž podal žádost, nejpozději do 4 měsíců od data podání žádosti o dotaci.

Specifikace požadovaných příloh je uvedena ve formuláři žádosti o dotaci, vč. informace, které přílohy jsou vyžadovány v originále či úředně ověřené kopii dokladu.

3. Vyřizování žádosti o dotaci

Pokud žadatel o podporu a projekt, ke kterému je požadována podpora, splňuje podmínky programu NOVÝ PANEL a Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., doporučí ČMZRB Státnímu fondu rozvoje bydlení schválit poskytnutí dotace.

V případě nesplnění podmínek programu a nařízení vlády ČMZRB nedoporučí podporu schválit.

Typické situace pro zamítnutí žádosti jsou:

- stavební práce byly zahájeny nebo smlouvy s dodavateli technologie byly uzavřeny dříve, než byla podána žádost o dotaci,
- žádost nebyla doložena kladným stanoviskem PIS,
- žádost nebyla doložena všemi vyžadovanými přílohami nejpozději do 4 měsíců od jejího předložení,
- žadatel je dlužníkem vůči státnímu rozpočtu nebo dalším vyjmenovaným institucím,
- požadovaná podpora přesahuje přípustnou intenzitu veřejné podpory, resp. není splněno pravidlo „de minimis“ (viz část IV bod 2 těchto Pokynů).

4. Uzavření smlouvy o poskytnutí dotace

Pokud Státní fond rozvoje bydlení žádost schválí, vyzve ČMZRB žadatele k podpisu smlouvy o dotaci. Podpis smlouvy o dotaci probíhá na pobočce ČMZRB.

V případě, že žadatel ve lhůtě 30 kalendářních dnů od výzvy k podpisu smlouvy o dotaci tuto smlouvu nepodepíše, navrhne ČMZRB Státnímu fondu rozvoje bydlení, aby rozhodnutí o poskytnutí dotace zrušil.

Současně se smlouvou o dotaci uzavírá příjemce podpory s ČMZRB smlouvu o zřízení a vedení operativního běžného účtu k provádění výplat dotace či plateb souvisejících s poskytnutou dotací (např. hrazení poplatku za dodatek ke smlouvě o dotaci).

Smlouvu o dotaci a další smluvní dokumentaci podepisuje příjemce podpory nebo osoba oprávněná jednat a podepisovat jeho jménem. K podpisu je nutné předložit:

a) v případě příjemce podpory - právnické osoby:

- platný výpis z obchodního rejstříku obchodní společnosti nebo družstva, a to originál nebo úředně ověřenou kopii, případně jiný zákonem stanovený doklad potvrzující existenci právnické osoby,

- platný průkaz totožnosti osoby oprávněné k podpisu,
- pokud za žadatele podepisuje zmocněná osoba, zvláštní plnou moc udělenou žadatelem sepsanou formou notářského zápisu.

b) v případě příjemce podpory - fyzické osoby:

- originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z živnostenského rejstříku, živnostenského listu, koncesní listiny nebo výpis z obchodního nebo obdobného rejstříku (jedná - li se o fyzickou osobu - podnikatele),
- platný průkaz totožnosti osoby oprávněné k podpisu,
- pokud za žadatele podepisuje zmocněná osoba plnou moc udělenou žadatelem s úředně ověřeným podpisem žadatele.

5. Čerpání dotace

Dotace je vyplácena postupně v pololetních splátkách po dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti.

Pokud úvěr nebude do dvou let vyčerpán ve sjednané výši, přepočte ČMZRB dotaci podle skutečné výše čerpání úvěru.

Jakmile je úvěr splacen, vyplácení dotace končí.

Dotace je vyplácena pokud:

- příjemce podpory plní své závazky ze smlouvy o poskytnutí dotace,
- příjemce podpory ve stanovených termínech předkládá potvrzení o řádném splácení jistiny a úroku z úvěru,
- úvěr nebyl zcela splacen.

Pokud v průběhu poskytování podpory poruší příjemce podpory podmínky programu NOVÝ PANEL, může dojít k pozastavení či zastavení výplaty dotace, či může být požadováno vrácení vyplacené dotace.

6. Poplatky hrazené příjemcem dotace

Příjemce podpory uhradí při uzavření smlouvy jednorázový poplatek za vyhodnocení žádosti a zpracování smluvní dokumentace podle platného ceníku služeb viz <http://www.cmzrb.cz/cenik-sluzeb/bankovni-obchody/dotace-na-uhradu-uroku>

IV. Doplnující informace

Dále uvedené informace jsou společné pro obě formy podpory.

1. Zahájení stavebních prací

Za zahájení stavebních prací se považuje první zápis ve stavebním deníku nebo jiný záznam o stavbě, který podle stavebního zákona vede zhotovitel stavby. Přípustný je nákup stavebního materiálu před zahájením stavby a pořízení strojů a zařízení, které jsou součástí stavby a účtují se do hodnoty domu. Lze tedy například nakoupit stavební materiál nebo zaplatit zálohovou fakturu na výrobu nových oken, aniž by byla porušena podmínka zahájení stavebních prací.

2. Omezení výše veřejné podpory

Na vlastníky bytových domů a příjemce podpory v programu NOVÝ PANEL je pohlíženo jako na podnikatele, a to bez ohledu na to, jak jejich postavení vymezuje právní řád České republiky. Pro poskytované podpory platí omezení v režimech absolutní či relativní výše poskytované veřejné podpory.

a) Intenzitou veřejné podpory jsou omezeni žadatelé provádějící opravy bytových domů postavených v konstrukčních soustavách specifikovaných v příloze č. 1 programu (tzv. panelové) následovně:

Velký podnikatel	Střední podnikatel	Malý podnikatel
15 %	25 %	35 %

b) Podporou malého rozsahu (de minimis) jsou omezeni žadatelé, kteří provádějí opravy bytových domů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 programu (tzv. nepanelové), a to následovně:

Příjemce podpory nesmí získat za jakákoliv tři po sobě jdoucí zdaňovací období podpory malého rozsahu přesahující v součtu částku 200 000 EUR.

c) Kombinace podpory z programu NOVÝ PANEL a dotace z programu Zelená úsporám

1. Režimy podpor

Program Zelená úsporám (ZÚ) umožňuje poskytovat dotace na opravy týkající se snižování spotřeby energie (zateplení) na všechny typy bytových domů (panelové i nepanelové) v těchto režimech:

- v režimu blokové výjimky: výše dotace je omezena limitem intenzity veřejné podpory v %. Vypočte se jako poměr mezi výší dotace z programu ZÚ a uznatelnými náklady projektu,
- v režimu podpory de minimis: příjemce podpory nesmí získat za jakákoliv tři po sobě jdoucí zdaňovací období podpory de minimis přesahující v součtu částku 200 000 EUR,

Program NOVÝ PANEL (NP) umožňuje poskytovat záruky na všechny opravy všech typů bytových domů (panelové i nepanelové) v těchto režimech:

- panelové domy - v režimu notifikovaném Evropskou komisí (obdobu blokové výjimky): výše podpory je omezena limitem intenzity veřejné podpory v %. Vypočte se jako poměr mezi výší podpory z programu NP, případně dalšími veřejnými podporami na projekt opravy bytového domu, a celkovými investičními náklady projektu,
- nepanelové domy - v režimu podpory de minimis: příjemce podpory nesmí získat za jakákoliv tři po sobě jdoucí zdaňovací období podpory de minimis přesahující v součtu částku 200 000 EUR.

2. Základní pravidla pro kombinaci podpor

Na stejné druhy oprav nelze současně poskytnout dotaci z programu NP a z programu ZÚ.

K úvěru určenému na financování oprav, ke kterým byla poskytnuta dotace z programu ZÚ v režimu Dočasného rámce, nelze poskytnout záruku z programu NP v režimu de minimis (*týká se jen nepanelových domů*).

Podpora poskytnutá v režimu Dočasného rámce, tj. dotace z programu ZÚ, se do limitu podpory v režimu de minimis nezapočítává.

Současné poskytnutí záruky z programu NP a dotace z programu ZÚ na panelové domy je přípustné za předpokladu, že bude při poskytnutí dotace v programu ZÚ respektováno omezení vyplývající pro režim veřejné podpory použitý pro poskytnutí dotace z programu ZÚ.

V závislosti na použité kombinaci režimu veřejných podpor je pro jejich optimální využití potřebné zvolit správné pořadí uzavírání smluv o podpoře (u programu ZÚ je za uzavření smlouvy považováno rozhodnutí ministra o poskytnutí dotace). Pořadí podání žádostí o podporu není rozhodující.

Pokud je dotace v programu ZÚ poskytována v režimu blokované výjimky a k úvěru, který je použit na financování oprav je poskytnuta záruka, dojde vždy ke snížení dotace z programu ZÚ tak, aby bylo možné zajistit dodržení limitu přípustné intenzity veřejné podpory.

3. Kombinace podpor u oprav panelových bytových domů

Jako nejvhodnější lze doporučit tento postup:

- uzavřít nejprve smlouvu o záruce z programu NP (lze jen v režimu blokované výjimky),
- následně uzavřít smlouvu o dotaci z programu NP (lze jen v režimu blokované výjimky),
- jako poslední uzavřít smlouvu o dotaci z programu ZÚ.

Pokud bude dotace z programu ZÚ poskytnuta v režimu de minimis, nebude nutno ji snižovat z důvodu současného poskytnutí podpory z programu NP na stejný projekt. Pokud dotace z programu ZÚ bude v režimu tzv. blokované výjimky, bude nutné ji částečně snížit v případě, že příjemci podpory bude poskytnuta záruka v programu NP.

V případech jiného pořadí poskytnutí podpor je vysoká pravděpodobnost, že poskytnutí jedné či obou podpor z programu NP nebude možné v plné výši z důvodů překročení intenzity veřejné podpory.

4. Kombinace podpor u nepanelových bytových domů

Výběr vhodného postupu závisí především na počtu opravovaných bytových jednotek, výši nákladů na opravy na bytovou jednotku a podílu vlastních zdrojů investora na financování oprav.