



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Národní
Rozvojová
Banka

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

VÝZVA K PŘEDKLÁDÁNÍ PROJEKTŮ

Dostupné nájemní bydlení – Výzva I

Komponenta	Komponenta 2.10 – Investice 2 - Dostupné nájemní bydlení z Národního plánu obnovy.
Cíl	Cílem je zvýšit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení.
Číslo výzvy	Výzva I – s úpravou podmínek (úprava podmínek je platná i pro Žádosti podané před touto úpravou).
Druh výzvy	Průběžná
Datum vyhlášení výzvy	14. 4. 2025
Datum zahájení příjmu Žádostí o podporu	15. 5. 2025
Datum ukončení příjmu Žádostí o podporu	31. 12. 2026
Plánovaná alokace výzvy	2 250 000 000 Kč
Režim veřejné podpory	Podpora poskytována v tomto programu je veřejnou podporou slučitelnou s vnitřním trhem dle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU, a je poskytována na základě rozhodnutí Evropské komise ¹ .

¹ rozhodnutí Evropské komise k případu SA.115811

Obsah

1.	Cíl výzvy	3
2.	Poskytovatel podpory	3
3.	Cílová skupina	3
4.	Základní požadavky na Žadatele o podporu a Projekt	3
4.1.	PŘIJATELNOST ŽADATELE O PODPORU	4
4.2.	POVINNOSTI PŘÍJEMCE PODPORY	5
4.3.	PŘIJATELNOST PROJEKTU	6
4.4.	PODMÍNKY UDRŽITELNOSTI PROJEKTU	7
5.	Způsobilé výdaje projektu	9
5.1.	DRUHY ZPŮSOBILÝCH VÝDAJŮ PROJEKTU	9
5.2.	OSTATNÍ PODMÍNKY ZPŮSOBILOSTI PROJEKTU	10
5.3.	PODMÍNKY PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE	11
5.4.	NEZPŮSOBILÉ VÝDAJE	11
6.	Způsobilost DPH	12
7.	Forma a výše podpory	12
7.1.	ZVÝHODNĚNÝ PODŘÍZENÝ ÚVĚR	12
7.2.	SENIORNÍ ÚVĚR	13
8.	Cílové skupiny nájemců podporovaného bydlení	13
9.	Veřejná podpora	14
9.1.	REŽIM PODPORY	14
10.	Výběr projektů	14
11.	Souběh podpor	14
12.	Žádost o podporu	14
13.	Sankce	16
14.	Ostatní ustanovení	16
15.	Pojmy	17
16.	Přílohy	19

Úvod

Tato Výzva je vyhlášena v rámci implementace Národního plánu obnovy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2021/241 ze dne 12. 2. 2021, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost (dále jen „Nařízení RRF“). Za účelem využití těchto prostředků vznikl v České republice Národní plán obnovy (dále jen „NPO“). Součástí NPO je složka 2.10, jejíž cílem je zvýšit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení.

1. Cíl výzvy

Cílem je podpora dostupného nájemního bydlení prostřednictvím Zvýhodněných podřízených úvěrů (dále také jen „zvýhodněné úvěry“) poskytovaných ze strany Národní rozvojové banky (dále též „NRB“). Podpora je určena ke krytí částí nákladů spojených s výstavbou, rekonstrukcí nebo pořízením dostupných nájemních bytů nebo bytových domů s dostupnými nájemními byty na území České republiky.

Podpora je určena na realizaci aktivit (dále také „Podporované aktivity“) uvedených v kapitole č. 5.1. Způsobí výdaje projektu.

2. Poskytovatel podpory

Poskytovatel financování programu a vlastník komponenty 2.10 Dostupné bydlení Národního plánu obnovy: : Ministerstvo pro místní rozvoj, organizační složka státu (dále jen „Ministerstvo“), se sídlem Staroměstské náměstí 932/6, 110 00 Praha 1, IČO 66002222 (www.mmr.cz).

Poskytovatel podpory: Národní rozvojová banka, a.s., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov 130 00 Praha 3, IČO 44848943 (dále též „NRB“).

Správce finančního nástroje: NRB, která vykonává tuto činnost na základě prováděcí dohody uzavřené s Ministerstvem pro místní rozvoj. Účelem této Dohody je realizace investice v rámci Komponenty 2.10. Dostupné bydlení z Národního plánu obnovy („Investice 2“).

Podpora poskytována v tomto programu je veřejnou podporou slučitelnou s vnitřním trhem dle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU, a je poskytována na základě rozhodnutí Evropské komise.

3. Cílová skupina

Malé a střední podniky, Velké podniky, Municipality².

4. Základní požadavky na Žadatele o podporu a Projekt

² Právní forma podnikající fyzické osoby je z podpory vyloučena.

4.1. Přijatelnost Žadatele o podporu

Žadatel o podporu musí ke dni podání Žádosti o podporu a k datu uzavření smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru splňovat tyto podmínky přijatelnosti:

- a) má zapsány skutečné majitele v evidenci skutečných majitelů podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů³,
- b) je oprávněn k podnikání na území České republiky v ekonomické činnosti, k jejímuž uskutečňování je realizován projekt⁴,
- c) je osobou, u níž poskytnutí podpory není v rozporu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících předpisů,
- d) nebyl na majetek žadatele prohlášen konkurz (způsob řešení úpadku). Pokud je v případě úpadku soudem povolena reorganizace, která je podnikem splněna, nenahlíží se na podnik jako na podnik v úpadku a podmínka je tak splněna,
- e) nemá žádné nedoplatky vůči vybraným institucím⁵ a poskytovatelům podpory z programů spolufinancovaných z rozpočtu Evropské unie; posečkání s úhradou nedoplatků nebo dohoda o úhradě nedoplatků se považují za vypořádané nedoplatky,
- f) nemá nedoplatky z titulu mzdových nároků svých zaměstnanců,
- g) není proti jeho majetku vedena exekuce,
- h) není v likvidaci,
- i) nemá peněžitý dluh vzniklý na základě příkazu k vrácení finančních prostředků vydaného po předchozím rozhodnutí Komise, že podpora byla protiprávní a neslučitelná se společným trhem,
- j) není subjektem, kterému byl soudem či správním orgánem uložen zákaz činnosti týkající se provozování ekonomické činnosti,
- k) žadatel není podnikatelem v obtížích ve smyslu čl. 2 odst. 18 Nařízení GBER⁶,
- l) v souvislosti s jeho osobou neexistuje střet zájmů ve smyslu článku 61 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU, Euratom) 2024/2509 ze dne 23. září 2024, kterým se stanoví finanční pravidla pro souhrnný rozpočet Unie (dále také jen „Finanční nařízení“),
- m) vůči žadateli nebyl vystaven inkasní příkaz v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise o protiprávní podpoře a její neslučitelnosti s vnitřním trhem,
- n) nebyl žadateli, je-li právnickou osobou, pravomocně uložen trest zákazu přijímání dotací a subvencí,

³ Pokud je tento zápis zákonem č. 37/2021 Sb. vyžadován.

⁴ Výjimkou jsou ekonomické činnosti, u kterých lze získat příslušné oprávnění k podnikání až po realizaci projektu; v těchto případech postačí při podání žádosti o úvěr oprávnění k jakékoliv jiné podnikatelské činnosti na území České republiky.

⁵ Finanční úřad, Česká správa sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovny, Státní pozemkový úřad, Ministerstvo financí jako právní nástupce Fondu národního majetku, Státní fond životního prostředí, Státní fond rozvoje bydlení, Celní úřad, Státní fond kultury, Státní fond audiovizí, Státní zemědělský intervenční fond, kraje, obce a svazky obcí.

⁶ Podle definice čl. 2 odst. 18 Nařízení Komise č. 651/2014.

- o) žadatel splňuje požadavek na trestní bezúhonnost (vztahuje na členy statutárních orgánů žadatele, právnickou osobu – žadatele a fyzickou osobu – žadatele),
- p) musí plnit povinnosti dle zákona č. 563/1991 Sb., zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zejména povinnost zveřejnit účetní závěrku v příslušném rejstříku ve smyslu zákona č. 304/2013Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřeneckých fondů (týká se jen těch subjektů, které takové povinnosti mají zákonem uloženy),
- q) nesmí být společností s ručeným omezeným, kde je k podílu (podílům) společníka (společníků) vydán kmenový list podle § 137 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Žadatel o podporu je povinen ke splnění těchto podmínek na požádání NRB doložit veškeré informace vyplněním příslušných formulářů, doložením potvrzení, nebo doložením čestných prohlášení.

Při předložení Žádosti o podporu splnění podmínek uvedených pod písm. e) (s výjimkou FÚ, ČSSZ, ZP, kde se splnění podmínky dokládá potvrzením), f), i), j) l), m), n) a o) příjemce podpory dokládá čestným prohlášením. Ověření splnění podmínky dle písmene q) se posuzuje za poslední 3 uzavřené účetní období.

Další podmínky mohou být stanoveny v Žádosti o podporu a jejích přílohách a ve smlouvě o poskytnutí Zvýhodněného podřízeného úvěru.

4.2. Povinnosti Příjemce podpory

Příjemce podpory je po dobu platnosti smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru povinen:

- a) kdykoliv na požádání umožnit přístup na místo (místa) realizace projektu a do svého sídla pracovníkům NRB, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí a orgánů Evropské komise i dalších subjektů určených NRB či Ministerstvem pro místní rozvoj za účelem kontroly plnění podmínek stanovených v této výzvě a ve smlouvě o Zvýhodněném úvěru, a vytvořit podmínky a spolupůsobit při výkonu kontrol,
- b) souhlasit, že budou Ministerstvu pro místní rozvoj a dalším subjektům určeným obecně závaznými předpisy předávány údaje v rozsahu vyžadovaném platnými předpisy, zejména údaje o něm, podpořeném projektu a parametrech poskytnuté podpory za účelem jejich zveřejnění a kontrol dodržování pravidel podpory,
- c) být registrován jako poplatník daně z příjmu podle § 125 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů,
- d) povinen efektivně předcházet situacím, které by mohly vést k nesrovnalostem, tj. podvodům, korupci, dvojímu financování, střetu zájmů, případně k jiným typům incidentu při provádění aktivit uvedených v návrhu projektu, které by byly v rozporu s právem Evropské unie a České republiky a podmínkami této Výzvy,
- e) povinen poskytnout NRB informace, aby mohlo být odhaleno případné ohrožení finančních zájmů Evropské unie s ohledem na aplikaci čl. 61 Finančního nařízení, a tedy i aplikaci Sdělení Komise č. 2021/C 121/01 Pokyny k zabránění střetu zájmů a jeho řešení dle Finančního nařízení, a dále s ohledem na aplikaci čl. 3 bodu 6 Směrnice Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu,

- f) ke dni podpisu smlouvy o poskytnutí podpory (Smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru) je a po dobu výstavby zůstane příjemce podpory 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 NRB,
- g) zajistit, aby příjemce podpory, ani osoby s příjemcem podpory spojené, nebyli politicky exponovanými osobami.

Další podmínky mohou být stanoveny v Žádosti o podporu a jejích přílohách a ve smlouvě o Zvýhodněném podřízeném úvěru.

4.3. Přijatelnost projektu

Musí být splněny následující podmínky přijatelnosti projektu:

- a) musí být zaměřen na realizaci některé z podporovaných aktivit podle kapitoly č. 5 Způsobilé výdaje projektu,
- b) všechny podpořené renovace stávajících budov musí být energeticky účinné,
- c) nájemníci podporovaného bydlení nesmí být vlastníky bydlení (s výjimkou dle kapitoly č. 8 Cílové skupiny nájemců podporovaného bydlení) a musí spadat alespoň do jedné z kategorií podle kapitoly č. 8 Cílové skupiny nájemců podporovaného bydlení,
- d) nájemné v podporovaném bydlení může dosahovat maximálně 90 % odhadovaného tržního nájemného za bydlení srovnatelné kvality (viz kapitola 15 Pojmy).

Plnění požadavků dle bodu b) a c) musí příjemce zajistit nejméně dvacet let po obdržení finanční podpory dle tohoto nástroje a současně nejméně dvacet let od zahájení provozu projektu (viz kapitola 15 Pojmy)⁷.

- e) musí naplňovat zásadu „významně nepoškozovat“ (DNSH):
 - i. projekt nesmí být zaměřen a podporovat činnosti a aktiva: i) související s fosilními palivy, včetně následného využívání⁸; ii) v rámci systému EU pro obchodování s emisemi dosahujících předpokládaných emisí skleníkových plynů, které nejsou nižší než příslušné referenční hodnoty⁹; iii) související se skládkami odpadů, spalovnami¹⁰

⁷ Zahájením provozu projektu se rozumí ukončení výstavby nebo pořízení bytu.

⁸ S výjimkou projektů v rámci tohoto opatření v oblasti výroby elektřiny a/nebo tepla, jakož i související infrastruktury pro přenos a distribuci zemního plynu, které jsou v souladu s podmínkami stanovenými v příloze III technických pokynů k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ (2021/C58/01).

⁹ Pokud podporované činnosti dosáhnou předpokládaných emisí skleníkových plynů, které nejsou výrazně nižší než příslušné referenční hodnoty, mělo by být poskytnuto vysvětlení důvodů, proč to není možné. Referenční hodnoty stanovené pro přidělování bezplatných povolenek pro činnosti spadající do oblastí působnosti systému obchodování s emisemi podle prováděcího nařízení Komise (EU) 2021/447.

¹⁰ Tato výjimka se nevztahuje na činnosti v rámci tohoto opatření v zařízeních určených výhradně ke zpracování nerecyklovatelného nebezpečného odpadu a na stávající zařízení, pokud jsou činnosti v rámci tohoto opatření prováděny za účelem zvýšení energetické účinnosti, zachycování výfukových plynů pro skladování nebo využití či

a zařízeními na mechanicko-biologickou úpravu¹¹; iv) u nichž může dlouhodobé odstraňování odpadů poškodit životní prostředí, projekt musí být v souladu s příslušnými právními předpisy EU a vnitrostátními právními předpisy v oblasti životního prostředí,

- f) musí být realizován na území České republiky,
- g) Zvýhodněný podřízený úvěr musí být spolufinancován Seniorním úvěrem (viz kapitola 15 Pojmy) ve výši nejméně 10 % způsobilých výdajů projektu,
- h) na stejné způsobilé výdaje podpořené podle této výzvy nesmí být čerpána jiná veřejná podpora podle článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, podpora z prostředků Unie, které centrálně spravují orgány, agentury, společné podniky a jiné subjekty Unie, a která není přímo ani nepřímo pod kontrolou členských států, a ani podpora v režimu de minimis; na tyto způsobilé výdaje dále nesmí být čerpána podpora z jiného fondu nebo nástroje Unie, případně téhož fondu, ale jiného programu nebo ze státního rozpočtu a dalších veřejných zdrojů, s výjimkou vlastních peněžních prostředků žadatele a peněžních prostředků poskytnutých zřizovatelem příspěvkové organizace,
- i) musí být v souladu s principem rovných příležitostí a nediskriminace (rovnost mužů a žen, odstraňování diskriminace na základě pohlaví, rasy, etnického původu, náboženského vyznání, zdravotního postižení, věku nebo sexuální orientace) a principem udržitelného rozvoje z hlediska ochrany životního prostředí (tento bod nesmí být v rozporu se splněním podmínek uvedených v Kapitole 8),
- j) nesmí být zahájen (viz kapitola 15 Pojmy) přede dnem podání Žádosti o podporu,
- k) nesmí být dokončen před datem podpisu smlouvy o poskytnutí podpory¹².

Splnění podmínek uvedených pod písm. h) příjemce podpory dokládá čestným prohlášením.

Další podmínky mohou být stanoveny v Žádosti o podporu a jejích přílohách a ve smlouvě o Zvýhodněném podřízeném úvěru.

4.4. Podmínky udržitelnosti projektu

Příjemce podpory je po dobu udržitelnosti (po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let od zahájení provozu projektu) povinen dodržovat tyto podmínky:

- a) Po dobu udržitelnosti, s výjimkou výstupu investora (viz kapitola 15 Pojmy), platí zákaz převodů nemovitosti investorem nebo právníckými osobami vlastnicími nemovitost pod kontrolou investora a jakýchkoli dalších takových převodů podílů, jejichž přímým nebo nepřímým účinkem by byly změny skutečného majitele v podobě koncového příjemce nebo osob/y s koncovým vlivem.
- b) byt (bytová jednotka) může být pronajata výhradně za dostupné nájemné a za podmínek dostupného nájemního bydlení,

získávání materiálů ze spalínového popela, pokud tyto činnosti v rámci tohoto opatření nevedou ke zvýšení kapacity zařízení pro zpracování odpadů nebo k prodloužení životnosti zařízení, pro něž jsou poskytnuty důkazy na úrovni zařízení.

¹¹ Tato výjimka se nevztahuje na činnosti v rámci tohoto opatření ve stávajících zařízeních na mechanicko-biologické zpracování odpadů, pokud jsou činnosti v rámci tohoto opatření prováděny za účelem zvýšení energetické účinnosti nebo modernizace na recyklační operace u tříděného odpadu na kompostování bioodpadu a anaerobní digesti bioodpadu, pokud tyto činnosti v rámci tohoto opatření nevedou ke zvýšení kapacity zařízení na zpracování odpadu nebo k prodloužení životnosti zařízení, související důkazy se poskytují na úrovni zařízení.

¹² Projekt byl fyzicky dokončen, tj. došlo k uvedení majetku pořízeného ze Zvýhodněného úvěru do užívání nebo byl vydán kolaudační souhlas.

- c) nájemné bude sjednáno maximálně ve výši Dostupného nájemného (viz kapitola 15 Pojmy),
- 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.115811 ve znění jeho případné změny,
- e) po skončení nájmu dostupného nájemního bytu musí být bez zbytečného odkladu uzavřena nájemní smlouva s další osobou z Cílové skupiny nájemců (viz kapitola 9) Dostupného nájemního bydlení,
- f) používat majetek pořízený ze Zvýhodněného podřízeného úvěru podle zvoleného režimu podpory,
- g) dodržovat veškeré ve vztahu k jeho osobě relevantní podmínky Komponenty 2.10, zejména uzavírat nájemní smlouvy pouze s osobami náležejícími do některé z Cílových skupin nájemců (viz kapitola 9) při respektování dalších podmínek stanovených pro Dostupné nájemní bydlení v platných právních předpisech,
- 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 NRB (mimo zástavního práva zřízeného ke spolufinancování seniorním úvěrem), nebo pokud k tomu NRB udělil předchozí souhlas,
- i) zajišťovat oddělením činností nebo rozlišením výdajů podpořených podle této výzvy, aby jeho případné činnosti v odvětví zemědělství (CZ-NACE 01), zpracování či uvádění zemědělských produktů na trh, rybolovu a akvakultury (CZ-NACE 03), výroby tabákových výrobků (CZ-NACE 12), velkoobchodu a maloobchodu s tabákovými výrobky (CZ-NACE 46.35 nebo 47.26)¹³ nevyužívaly podporu poskytnutou podle této výzvy¹⁴,
- j) dodržovat pravidla publicity uvedením informací o projektu ve formátu a způsobem stanoveným ve smlouvě o Zvýhodněném podřízeném úvěru (zobrazení loga EU a odkazem na fond RRF, ze kterého byla operace financována), blíže viz [Metodický pokyn pro publicitu a komunikaci pro Národní plán obnovy na období 2021–2026](#).
- k) označovat (evidovat) veškeré nárokové výdaje v rámci NPO specifickým identifikátorem (např. číslo operace), řádně evidovat a odlišovat zdroje (ve svém analytickém účetnictví nebo detailní účetní evidenci),
- l) příjemce podpory v nájemní smlouvě stanoví zákaz pronajímání nájemního bytu třetím osobám,
- m) příjemce podpory použije vybrané nájemné přednostně na splátky úvěru poskytnutého NRB a na údržbu dostupných nájemních bytů nebo bytového domu s dostupnými nájemními byty,
- n) 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,
- o) po skončení nájmu dostupného nájemního bytu musí být bez zbytečného odkladu uzavřena nájemní smlouva s další osobou splňující podmínky podle kapitoly 9 (Cílové skupiny nájemců podporovaného bydlení).

Další podmínky mohou být stanoveny v Žádosti o podporu a jejích přílohách a ve smlouvě o Zvýhodněném podřízeném úvěru.

¹³ Projekty s dalšími CZ-NACE, které se týkají tabáku, lze podpořit, pouze pokud se předmět projektu přímo netýká výroby, zpracování a uvádění tabáku a tabákových výrobků na trh.

¹⁴ Nelze rovněž podporovat další aktivity a činnosti uvedené v NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/1058 o Evropském fondu pro regionální rozvoj a o Fondu soudržnosti. Dále viz Článek 7 odst. 1 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=CELEX:32021R1058> v aktuálním znění.

5. Způsobilé výdaje projektu

Způsobilé mohou být pouze výdaje projektu se zaměřením na rekonstrukci stávajících bytových jednotek, přestavbu budov na bytové jednotky a výstavbu či pořízení nových bytových jednotek (dále také jen „Podporované aktivity“ viz kapitola 15 Pojmy).

Způsobilé výdaje projektu musí splňovat následující podmínky:

- a) musí vzniknout po podání Žádosti o podporu,
- b) musí být doložitelné daňovými či účetními doklady,
- c) musí bezprostředně souviset s realizací a být nezbytné pro realizaci projektu,
- d) musí být uhrazeny v souladu s typem veřejné podpory,
- e) musí být použity k pořízení majetku do vlastnictví příjemce podpory,
- f) renovace musí být energeticky účinné,
- g) naplňují zásadu DNSH v souladu s technickými pokyny (ve formě „Oznámení Evropské komise č. 2021/C58/01) k uplatňování zásady DNSH podle přílohy č. 2 této Výzvy, a to tak, aby u každého podpořeného Projektu bylo možné doložit splnění příslušných podmínek,
- h) použité stavební techniky a postupy povedou k minimalizaci energetické náročnosti a optimalizaci energetického výkonu budov a bytových jednotek (Projekty musí po dokončení získat příslušné energetické certifikace podle platných standardů a předpisů).

5.1. Druhy způsobilých výdajů projektu

Způsobilými výdaji projektu jsou pouze výdaje související s:

- a) Nákup bytových domů a bytových jednotek, nákup domů, jejichž stavební úpravou vzniknou bytové domy,
- b) Výstavbou bytových domů a bytových jednotek,
- c) Zařízením staveniště pro výstavbu či renovaci bytových domů a bytových jednotek,
- d) Pozemkové úpravy a stavební práce,
- e) Stavební materiál a jeho doprava,
- f) Demoliční a demontážní práce včetně skládkování odpadu,
- g) Stavební a autorský dozor,
- h) Revize a testy,
- i) Náklad na technické zařízení budov,
- j) Náklady na vybavenost a příslušenství v souladu se schválenou projektovou dokumentací.
- k) náklady na zpracování technické dokumentace (náklady vzniklé po podání Žádosti),
- l) v případě výstavby 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,

- m) 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 Stránka 7 z 13 výlučně obyvatelům dostupných nájemních bytů, náklady způsobitelné k podpoře se určí dle položek rozpočtu vztahujících se pouze k dostupným nájemním bytům. Nelze-li náklady způsobitelné 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).

5.2. Ostatní podmínky způsobilosti projektu

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 NRB 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) výstavba je povolena nebo (v řádně odůvodněných případech¹⁵) probíhá řízení o povolení výstavby dle stavebního zákona a plánovaná stavba splňuje požadavky na energetickou účinnost podle vyhlášky o energetické náročnosti budov¹⁶,
- d) v případě renovací bude výstavbou dosažena a průkazy energetické náročnosti¹⁷ potvrzena úspora primární energie z neobnovitelných zdrojů v porovnání se spotřebou primární energie z neobnovitelných zdrojů budovy v původním stavu před zahájením výstavby, případně v porovnání s klasifikací referenční budovy¹⁸,
- e) v případě pořízení kupující a prodávající nejsou partnerským nebo propojeným podnikem¹⁹ ani osobami blízkými.

Dlouhodobý hmotný majetek hrazený ze Zvýhodněného podřízeného úvěru musí být pořízen za tržních podmínek od dodavatele, který není spřízněn s příjemcem podpory²⁰. Pořizovaná aktiva musí být zařazena do majetku příjemce podpory.

Majetek pořízený s účastí prostředků Zvýhodněného podřízeného úvěru nesmí být uveden do užívání před datem uzavření Smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru.

¹⁵ Při podání Žádosti o poskytnutí podpory je vyplňováno doložení předpokládaného stavu, při podání závěrečného vyhodnocení projektu je vyplňováno doložení již na základě skutečného stavu.

¹⁶ Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

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

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

¹⁹ 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).

²⁰ Majetek musí být pořízen za tržních podmínek od osob nespřízněných s Konečným příjemcem, tj. osob, které s Konečným příjemcem nemají přímé ani nepřímé ekonomické či jiné vazby. Prodávající zejména není akcionářem, společníkem, členem, členem orgánu příjemce podpory, ani není manželkou/manželem či není v přímém příbuzenském vztahu ve smyslu § 772 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. k příjemci podpory - fyzické osobě.

Prostředky Zvýhodněného podřízeného úvěru lze čerpat pouze ve prospěch třetích osob, tj. prodávajících či dodavatelů, nelze je použít k refinancování/refundaci již uhrazených výdajů Projektu.

Za účelem výpočtu výše podpory a způsobilých výdajů se číselné údaje uvádějí před srážkou daně nebo jiných poplatků.

5.3. Podmínky pro výběr zhotovitele

Klient, který není zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, bude při výběru zhotovitele dodržovat zásady transparentnosti, přiměřenosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace, zároveň je nutné dodržet zásadu účelnosti, hospodárnosti a efektivnosti (tzn. principy 3E). Z tohoto důvodu je klient povinen při zadávání zakázky využít elektronický nástroj, který splňuje požadavky stanovené v § 213 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zároveň součástí zadávací dokumentace pro výběr zhotovitele musí být minimálně následující kvalifikační předpoklad:

- i. zhotovitel splňuje základní kvalifikační předpoklady dle § 74, §75 a profesní kvalifikace dle § 77 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Zároveň zadávací dokumentace a zejména zavázaný návrh smlouvy jako součást zadávací dokumentace musí obsahovat požadavek, aby nejpozději do zahájení zhotovování díla měl zhotovitel uzavřené pojištění proti rizikům na stavbě.

5.4. Nezpůsobilé výdaje

Nezpůsobilými výdaji Projektu jsou zejména:

- a) výdaje uhrazené před datem podání Žádosti o podporu,
- b) výdaje, které přímo nesouvisí s výstavbou či pořízením nových bytů,
- c) náklady na nebytové části domu, které budou sloužit ke komerčnímu využití²¹,
- d) nákup bytu v rodinném domě,
- e) výdaje na pořízení majetku aktivací,
- f) náklady na záruky, pojištění, úroky, bankovní poplatky, kurzové ztráty, celní a správní poplatky a soudní spory,
- g) náklady spojené s leasingem včetně leasingových splátek,
- h) částečné či úplné splacení jiných úvěrů,
- i) refinancování výdajů uhrazených z jiných zdrojů, včetně výdajů uhrazených z vlastních zdrojů Příjemce podpory,
- j) výdaje uhrazené z jiných evropských zdrojů,
- k) sankce a penále,
- l) náklady na pohledávky za společníky nebo akcionáři,
- m) pořízení pozemků (bez stavby).

²¹ Náklady na nebytové části domu určené pro společné užívání nájemníků jsou způsobilé.

6. Způsobilost DPH

DPH ke způsobilému výdaji Projektu je rovněž způsobilým výdajem, pokud je Příjemcem podpory hrazena prodávajícímu/dodavateli.

7. Forma a výše podpory

Notifikovaná podpora; Výše podpory nepřesáhne výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice (za období udržitelnosti projektu). Na jeden Projekt (viz kapitola 15 Pojmy) může být poskytnut jen jeden Zvýhodněný podřízený úvěr. Maximální výše Zvýhodněného podřízeného úvěru může být dále omezena podle zvoleného režimu podpory, viz dále.

7.1. Zvýhodněný podřízený úvěr

Podpora je poskytována ve formě Zvýhodněného podřízeného úvěru s těmito parametry:

Typ úvěru	Podřízený úvěr (eventuálně pro spolufinancování s dalším úvěrem).
Příjemce úvěru	Právní osoba (např. obchodní společnost či municipalita), která realizuje projekt Dostupného nájemního bydlení.
Účel úvěru	Rekonstrukce stávajících bytů, přestavba budov na bytové domy, výstavba či pořízení nových bytů.
Podíl financování	Do výše ²² způsobilých výdajů projektu po odečtení minimální požadované vlastní ekvity investora a dalšího finančního úvěru.
Ekvita (vlastní zdroje či investice) investora	Nejméně ve výši 10 % způsobilých výdajů projektu.
Spolufinancování	Zvýhodněný podřízený úvěr je možné poskytnout pouze současně s dalším úvěrem (možnost financování seniorním, popřípadě dalším podřízeným úvěrem (tzv. shareholder loan) pro spolufinancování projektu). Seniorní úvěr musí být poskytnut nejméně ve výši 10 % způsobilých výdajů projektu. V případě spolufinancování seniorním úvěrem může být Zvýhodněný podřízený úvěr zajištěn zástavou nemovitosti v druhém pořadí vůči dalšímu Seniornímu úvěru (viz kapitola 15 Pojmy) po dobu splácení takového dalšího úvěru dle původního splátkového kalendáře.
Minimální výše podřízeného úvěru	100 mil. Kč (min. výše investičních nákladů projektu 250 mil. Kč).
Maximální výše úvěru	Omezeno pouze volnou alokací programu (max. 2 250 mil. Kč), se zohledněním omezení, které jsou dány regulačními pravidly NRB v souladu s předpisy ČNB.

²² Výše a podmínky Zvýhodněného podřízeného úvěru budou stanoveny NRB formou nabídky na financování, případně formou návrhu úvěrové smlouvy v závislosti na komplexním vyhodnocení kvality, rizik a ekonomické udržitelnosti projektu ze strany NRB. Předložením žádosti o financování investorovi ani NRB nevznikají žádné nároky, práva nebo povinnosti.

Uzavření Smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru	Smlouva o poskytnutí Zvýhodněného podřízeného úvěru musí být podepsána nejpozději s platností ke dni 30. 6. 2026.
Lhůta čerpání úvěru	až 48 měsíců od uzavření smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru.
Odklad splátek jistiny úvěru	Odklad splátek je možný: a) po dobu výstavby, b) po ukončení doby výstavby, maximálně však 6 let od data uzavření úvěrové smlouvy ²³ .
Úroková sazba	Pevná úroková sazba po celou dobu splatnosti úvěru, kalkulovaná na základě Základní sazby EU pro Českou republiku, platné ke dni uzavření Smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru, snižena o 3 procentní body, a dále upravená v souladu s rozhodnutím Evropské komise k případu SA.115811 ve znění jeho případné změny (minimální výsledná sazba činí 1 % p.a. a maximální výsledná sazba činí 2 % p.a.).
Splatnost úvěru	Konečná splatnost úvěru musí být nejméně 20 let, nejdéle 25 let od data uzavření úvěrové smlouvy ²⁴ .
Zajištění	Stanovuje individuálně NRB ²⁵ , další zajištění může být stanoveno po dohodě a ve spolupráci se seniorním věřitelem ²⁶ .

7.2. Seniorní úvěr

Základní charakteristika seniorního úvěru:

- a) jedná se o investiční úvěr seniorního věřitele – banky,
- b) výše seniorního úvěru musí být min. ve výši 10 % způsobilých výdajů projektu,
- c) maximální splatnost **až 24 let**, min. však o **1 rok kratší** než splatnost Zvýhodněného podřízeného úvěru.

8. Cílové skupiny nájemců podporovaného bydlení

Budoucí nájemníci podporovaného bydlení (ve smyslu všech členů domácnosti) nesmí být s výjimkami uvedenými níže vlastníky nebo spoluvlastníky nemovité věci určené k bydlení (ani podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat bydlení) a musí spadat alespoň do jedné z těchto kategorií domácností:

- její průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém

²³ Stanovuje individuálně NRB na základě komplexního vyhodnocení kvality, rizika a ekonomické udržitelnosti jednotlivého projektu

²⁴ Stanovuje individuálně NRB na základě komplexního vyhodnocení kvality, rizika a ekonomické udržitelnosti jednotlivého projektu

²⁵ Obvyklými zajišťovacími instrumenty mohou být např. blankosměnka či zástavní právo k movité či nemovité věci, případně i další instrumenty v závislosti na podmínkách konkrétního obchodního případu.

decilu všech domácností v České republice,

2. její průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností v České republice a žádný z jejích členů není starší 35 let,
3. její člen je zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy (který může být vlastníkem bydlení v jiném regionu, než je jeho pracoviště), nebo
4. její člen je obětí domácího násilí (který může být spoluvlastníkem bydlení v případech, kdy je druhý spoluvlastník tohoto bydlení pachatelem domácího násilí).

Tento požadavek musí platit nejméně 20 let po obdržení finanční podpory dle tohoto nástroje (zároveň min. 20 let od data zahájení provozu projektu).

9. Veřejná podpora

9.1. Režim podpory

Notifikovaná podpora; Výše podpory nepřesáhne výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice (za období udržitelnosti projektu).

10. Výběr projektů

O poskytnutí podpory rozhoduje NRB na základě výběrových kritérií uvedených v příloze č. 1 této výzvy a míry úvěrového rizika příjemce podpory a projektu. Míru úvěrového rizika Zvýhodněného úvěru posuzuje NRB obvyklými, interně stanovenými postupy. Individuálně jsou dále hodnocena kvalitativní kritéria projektu (bodové hodnocení projektu)²⁷.

11. Souběh podpor

Na způsobilé výdaje projektu podpořené podle této výzvy nelze poskytnout jinou veřejnou podporu podle článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie, podporu z prostředků Unie, které centrálně spravují orgány, agentury, společné podniky a jiné subjekty Unie, které nejsou přímo ani nepřímo pod kontrolou členských států, ani jinou podporu v režimu de minimis.

12. Žádost o podporu

Formuláře Žádosti o podporu, jejích příloh, definice podniku v obtížích jsou k dispozici na webových stránkách NRB. Žádosti o podporu přijímají všechny pobočky i regionální pracoviště NRB.

Žádost o podporu se považuje za podanou v okamžiku, kdy Žadatel o podporu způsobem uvedeným na webových stránkách NRB předá NRB řádně vyplněný formulář Žádosti o podporu a případně další přílohy, pokud je tak stanoveno na webu NRB.

²⁷ Stanovuje individuálně NRB na základě komplexního vyhodnocení kvality, rizika a ekonomické udržitelnosti jednotlivého projektu.

Zbýlé přílohy a související dokumentaci musí Žadatel o podporu doplnit před posouzením Žádosti o podporu, a to v přiměřené lhůtě stanovené NRB.

Neúplné Žádosti o podporu, které Žadatel o podporu na pokyn NRB ve stanovené lhůtě nedoplní, je NRB oprávněna zamítnout.

Žádost o podporu musí obsahovat²⁸:

- a) název a velikost Žadatele o podporu, hlavní odvětví činnosti (CZ NACE),
- b) název vyjadřující zaměření Projektu, včetně identifikace termínu zahájení a ukončení projektu, umístění Projektu,
- c) předpokládaný rozpočet Projektu (celkové náklady a způsobilé náklady),
- d) předpokládanou strukturu financování Projektu včetně požadavku na financování NRB,
- e) další doklady a informace požadované NRB k podání Žádosti.

K Žádosti o podporu žadatel dále doloží:

- a) 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 registrovaných zájemců o přidělení obecního bytu a
 - 3. podrobný popis transparentního způsobu výběru nájemců,
- b) průkaz energetické náročnosti budovy, ve které má vzniknout nebo již se nachází byt, případně průkaz energetické náročnosti bytové jednotky,
- c) V případě výstavby také:
 - i. souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu, nebo čestné prohlášení, pokud vodoprávní úřad stanovisko nevydá, s informací, že 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 na tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
 - ii. dokumentaci nebo projektovou dokumentaci sloužící jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu a
 - iii. předpokládaný rozpočet výstavby,
- d) V případě pořízení přiloží žadatel k Žádosti na výzvu NRB posudek obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku²⁹.

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

²⁸ Údaje uvedené pod písm. a) – c) jsou povinnými náležitostmi žádosti o podporu ke dni, kdy je žádost podána. Údaje pod písm. d) - e) lze specifikovat v přiměřené lhůtě stanovené poskytovatelem podpory, nejpozději však před rozhodnutím o schválení či zamítnutí žádosti o podporu.

²⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k průběžné formě Výzvy budou podané Žádosti o podporu uspokojovány v pořadí, v jakém byly podány, přičemž se tím rozumí Žádosti o podporu úplné a bez vad. V případě, že nebude podaná Žádost o podporu kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této Žádosti. Posuzovány jsou tak pouze Žádosti o podporu, které jsou již úplné a bez vad. Pokud dojde ke změně jakýchkoliv skutečností souvisejících se Žádostí o poskytnutí podpory, je Žadatel o podporu povinen NRB o těchto změnách informovat.

13. Sankce

Příjemce podpory je povinen na výzvu NRB jednorázově splatit Zvýhodněný podřízený úvěr pokud:

- a) v Žádosti o podporu či jiných dokumentech uvede nepravdivé údaje o sobě jako příjemci podpory, naplnění podmínek přijatelnosti projektu, způsobilosti výdajů projektu nebo podmínek poskytnutí podpory,
- b) uvede nepravdivé údaje v daňovém přiznání k dani z příjmů či jiných ekonomických výkazech předaných NRB,
- c) neplní podmínky stanovené touto výzvou; neposkytnutí informace či dokladu o naplnění podmínky (je-li NRB vyžadován) je považováno za porušení dané podmínky,
- d) v případě zjištění střetu zájmů definovaného v čl. 61 Finančního nařízení ve Sdělení Komise č. 2021/C 121/01 Pokyny k zabránění střetu zájmů a jeho řešení podle Finančního nařízení, nebo v případě závažného porušení smlouvy o Zvýhodněném úvěru. Za takové závažné porušení je mj. považován pokus o podvodné nebo korupční jednání ze strany Příjemce podpory, doložení neúplných nebo nesprávně vyplněných prohlášení a dalších podkladů k vyloučení střetu zájmů, včetně nesprávných informací o skutečném majiteli Příjemce podpory, nebo prokázání porušení zákazu dvojího financování ve smyslu kapitoly 4.2 Povinnosti příjemce podpory, písm. d).

V případě prodlení s úhradou dluhu vzniklého z nařízení jednorázové splatnosti Zvýhodněného úvěru je příjemce podpory povinen zaplatit NRB úrok z prodlení ve výši stanovené v souhrnném ceníku produktů a služeb, který je publikován na webu NRB (www.nrb.cz).

NRB je oprávněna příjemci podpory smluvně stanovit další sankce za neplnění povinností ze smlouvy o Zvýhodněném úvěru.

14. Ostatní ustanovení

Na podporu není právní nárok.

Poskytovatel podpory si vyhrazuje právo uzavřít Smlouvu o poskytnutí podpory pouze v případě dostatečných disponibilních zdrojů, které zajišťuje Správce programu.

Tyto disponibilní zdroje musí být Správcem programu převedeny nejpozději před datem čerpání Zvýhodněných podřízených úvěrů ve prospěch Poskytovatele podpory na k tomu stanovený bankovní účet.

Příjemce podpory je povinen předávat podle požadavků a na k tomu určených formulářích NRB informace o průběhu, ukončení a výsledcích realizace projektu, jakožto i další informace a údaje podle ustanovení smlouvy o Zvýhodněném podřízeném úvěru:

Typ informace	Komentář
Informace o ukončení realizace projektu	Klient předkládá do 2 měsíců po ukončení realizace projektu.
Informace o výsledcích realizace projektu	Klient předkládá do 6 měsíců od konce každého sledovaného období.
Další informace a podklady	Rozsah a frekvence předkládání závisí na podpořeném opatření a struktuře projektu, bude stanovováno individuálně ve smlouvě o Zvýhodněném úvěru.

Poskytovatel podpory si vyhrazuje právo výzvu pozastavit nebo předčasně ukončit či změnit vzhledem k vývoji podmínek na finančním trhu a výši alokace Výzvy, změnu podmínek ze strany Evropské komise nebo vlády České republiky a v návaznosti na průběžné vyhodnocování podmínek vyhlášené Výzvy. Upravit lze zejména výši alokace, výši podpory na jednoho klienta nebo projekt. Žádosti o poskytnutí podpory podané před provedením změny budou posuzovány a hodnoceny podle podmínek platných v době podání Žádosti o poskytnutí podpory.

Poskytovatel podpory bude uchovávat dokumenty k ověření oprávněnosti poskytnuté podpory po dobu 10 let od poskytnutí v rámci tohoto režimu poslednímu příjemci podpory. U podpory de minimis budou záznamy archivovány po dobu deseti jednoletých účetních období ode dne, kdy byla v rámci tohoto režimu poskytnuta poslední jednotlivá podpora.

Poskytovatel podpory má právo provádět u příjemců podpory kontroly dle vyhodnocení Národní rozvojové banky se zřetelem na účinnost, respektování podmínek, riziko a veřejný zájem.

Příjemce podpory si je vědom skutečnosti a souhlasí s tím, že informace o Příjemci podpory a veřejné podpoře budou zveřejněny v Databázi transparentnosti státní podpory EU.

15. Pojmy

CZ-NACE	Statistická klasifikace ekonomických činností.
Doba udržitelnosti	V případě výstavby je doba udržitelnosti stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. 20-25 let), minimálně však 20 let od zahájení provozu projektu. V případě nákupu je doba udržitelnosti stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. 20-25 let), minimálně však 20 let od zahájení provozu projektu.
Dostupné nájemné	Nájemné sjednané k bytu pronajatému osobě náležející k některé z cílových skupin nájemců (v souladu s Komponentou 2.10), jehož výše nesmí přesáhnout (na základě výpočtu NRB) 90 % tržního nájemného (nájemné referenčního bytu) za bydlení srovnatelné kvality v dané lokalitě (na základě cenové mapy uveřejňované na stránkách

	Ministerstva financí) v době poskytnutí takového prvního dostupného bydlení. Výši Dostupného nájemného může pronajímatel každoročně, nejdříve však po 12 měsících od prvního poskytnutí bytu pro Dostupné nájemní bydlení, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, nejvýše však o 4 %, a to i v součtu za více let, ve kterých možnosti ročního zvýšení nevyužil.
Dostupné nájemní bydlení	Nájem bytu, sjednaný mezi Příjemcem podpory jakožto pronajímatelem a osobou náležející k některé z Cílových skupin nájemců, za Dostupné nájemné.
Ekonomická životaschopnost projektu	Je schopnost Projektu nebo Příjemce podpory v reálném čase finančně pokrýt veškeré svoje závazky (investiční nebo provozní náklady, dluhovou službu apod.), bez ohledu na charakter a původ použitých finančních prostředků, zdrojů. Ty mohou být jak vnitřní (zejména tržby za vlastní produkci nebo služby), tak vnější (vlastní = kapitálové vklady, subvence apod. nebo cizí = úvěry).
Fyzické zahájení realizace projektu	Zahájení stavebních či rekonstrukčních prací, resp. uvedení pořízeného majetku do užívání u movitých věcí.
Hmotná investice	Stavební či rekonstrukční práce, pořízení dlouhodobého hmotného majetku.
Hmotný majetek	Hmotným majetkem se rozumí majetek, jako jsou pozemky, budovy.
Hrubý ekvivalent podpory	Rovná se výši zvýhodnění, které Příjemce podpory získá Zvýhodněným podřízeným úvěrem, ve srovnání s úvěrem úročeným referenční úrokovou sazbou. Referenční sazba se stanoví podle Sdělení Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb. Podrobnější informace jsou k dispozici na webu NRB (www.nrb.cz). Skutečná výše zvýhodnění závisí na ekonomické životaschopnosti projektu.
NRB	Národní rozvojová banka, a.s., subjekt implementace a poskytovatel podpory podle této výzvy.
Podpora	Zvýhodněný podřízený úvěr.
Podporované aktivity	Veškeré aktivity uvedené ve Výzvě.
Zvýhodněný podřízený úvěr	Bankovní úvěr poskytovaný NRB, který může být podřízen Seniornímu úvěru do doby splatnosti seniorního úvěru.
Projekt	Definovaný soubor opatření, procesů a činností, které budou prováděny příjemcem podpory za účelem realizace podporovaných opatření, a které mají místní, věcnou i časovou souvislost.
Příjemce podpory	Subjekt jemuž je v souladu s podmínkami výzvy poskytován Zvýhodněný podřízený úvěr, resp. žadatel o Zvýhodněný podřízený úvěr. Příjemce podpory je konečným příjemcem ve smyslu článku 2

	bod 18 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2021/1060 ze dne 24. června 2021.
Seniorní úvěr	Investiční úvěr poskytnutý bankou příjemci podpory za účelem spolufinancování projektu, vůči kterému je Zvýhodněný podřízený úvěr podřízen. Jedná se o bankovní úvěr poskytnutý bankou s povolením k činnosti na území České republiky.
Smlouva o Zvýhodněném podřízeném úvěru	Smlouva o poskytnutí podpory formou Zvýhodněného podřízeného úvěru (dále také jen úvěrová smlouva), uzavřená mezi správcem finančního nástroje a příjemcem podpory.
Seniorní věřitel	Právnícká osoba oprávněná k poskytování úvěrů na území ČR, která je poskytovatelem seniorního úvěru určeného ke spolufinancování projektu.
Ukončení realizace projektu	Datum, kdy byl projekt fyzicky dokončen a příjemce podpory provedl všechny související platby, resp. datum uvedení dlouhodobého majetku do užívání, datum kolaudačního souhlasu, podle toho, co nastane později.
Výstup investora	Počínaje 3. výročím data uzavření pronájmu na poslední z bytů s nájemníky z cílové skupiny má investor právo navrhnout NRB nového nabyvatele nemovitosti a předložit podmínky převodu včetně kalkulací veřejné podpory v souladu s notifikací. NRB má povinnost návrh posoudit a vyrozumět investora a případného nabyvatele bez zbytečného odkladu, zda návrh přijímá a za jakých podmínek pro investora a případného nabyvatele.
Výzva	Tato Výzva k podávání Žádostí o podporu.
Zahájení projektu	Projekt nesmí být zahájen před datem podání Žádosti o podporu, tj. nesmí být uzavřeny smlouvy s dodavateli (ani smlouva o smlouvě budoucí, závazná objednávka, leasingová smlouva apod.) a nesmí být zahájeny stavební práce související s projektem. Za zahájení se nepovažuje nákup pozemků (bez staveb) a přípravné práce, projektová příprava, získání povolení a zpracování studií proveditelnosti.
Zahájení provozu projektu	Zahájením provozu se rozumí ukončení výstavby nebo pořízení bytu a zahájení užívání v souladu s účelem Projektu.
Zvýhodněný podřízený úvěr	Podřízený úvěr poskytovaný Národní rozvojovou bankou v rámci této výzvy.
Žadatel o podporu	Žadatel o Zvýhodněný podřízený úvěr.
Žádost o podporu	Žádost o Zvýhodněný podřízený úvěr.

16. Přílohy

Příloha č. 1 - Hodnotící kritéria

Příloha č. 2 - Zásada „významně nepoškozovat“ (DNSH)

Příloha č. 1 - hodnotící kritéria

Hodnocení se provádí na základě úplné Žádosti o podporu. O výsledku hodnocení NRB informuje Žadatele o podporu. Kritéria se posuzují podle podmínek Výzvy platné ke dni podání Žádosti o podporu.

Kritéria jsou rozdělena na dvě části:

A. Základní binární kritéria.

B. Vyhodnocení míry úvěrového rizika Žadatele o podporu. Pokud Projekt předložený Žadatelem získá v části A alespoň jedno záporné hodnocení, bude z hodnocení vyřazen jako nepřijatelný.

Část B znamená, že pokud Žadatel o podporu nebude v procesu hodnocení klasifikován v některé z přijatelných rizikových kategorií NRB, Projekt bude vyřazen jako nepřijatelný.

A. Základní binární kritéria		
I. Společná kritéria		ANO/NE
1.	Žadatel o podporu splňuje podmínky přijatelnosti stanovené v kapitole 4.1 Přijatelnost žadatele o podporu, písm. a) – p).	
2.	Projekt splňuje podmínky přijatelnosti stanovené v kapitole 4.3 Přijatelnost projektu, písm. a) – j).	
3.	Projekt splňuje podmínky způsobilosti výdajů projektu stanovených v kapitole 5 Způsobilé výdaje projektu.	
4.	V Žádosti o podporu je předpokládáno čerpání Zvýhodněného podřízeného úvěru pouze na způsobilé výdaje projektu podle kapitoly 5 způsobilé výdaje Projektu.	
5.	Parametry Zvýhodněného podřízeného úvěru, odpovídají parametrům uvedeným v kapitole 7 Forma a výše podpory.	
6.	Na způsobilé výdaje hrazené Zvýhodněným podřízeným úvěrem není předpokládáno využití jiné podpory ve smyslu kapitoly 11 Souběh podpor.	
7.	Projekt obdržel (při hodnocení podle kvalitativních kritérií) alespoň takový počet bodů, aby splnil minimální požadovanou bodovou hranici.	
II. Doplnující kritéria k veřejné podpoře		ANO/NE
8.	Projekt nebyl zahájen před datem podání Žádosti o podporu ve smyslu pojmu „Zahájení projektu“.	
9.	Projekt nebyl dokončen před datem Podpisu Smlouvy o poskytnutí podpory ve smyslu kapitoly 4.3, písm. l).	
10.	Je dodržena maximální výše podpory uvedená v kapitole 9.1.	

B. Vyhodnocení míry úvěrového rizika Žadatele o podporu	
1.	Při vyhodnocení úvěrového rizika bude NRB postupovat podle interních standardizovaných bankovních procedur podléhajících pravidlům České národní banky ve smyslu zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění.

Příloha č. 2 - Zásada „významně nepoškozovat“ (DNSH)

Dotazník DNSH pro žadatele o Zvýhodněný podřízený úvěr komponenty 2.10 Dostupné bydlení	
Údaje o Žadateli a Projektu	
Název/jméno žadatele:	
Název projektu:	

ID	Otázka *	Vaše odpověď	Požadavek **	Doloženo	Další informace
	*Vybírá se ze třech možných odpovědí „ANO“, „NE“ případně „NERELEVANTNÍ“. **Sloupec obsahuje případné vysvětlivky nebo návod, jak vyplňovat příslušnou část dotazníku.				

1. Zmírňování změny klimatu					
ID	Otázka *	Vaše odpověď	Požadavek **	Doloženo	Další informace
1.1	Slouží budova k těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv?	Vyberte odpověď	Doložte čestné prohlášením, že budova není určena k těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv.		V případě odpovědi „NE“ je čestné prohlášení vyžadováno (vyplňuje se pod dotazníkem). V případě odpovědi „ANO“ nelze projekt podpořit.
1.2	Je předmětem projektu výstavba budovy?	Vyberte odpověď	Doložte kopii stavebního povolení a průkazem energetické náročnosti budov, (vydaný po 1. 1. 2022).	☐	V případě odpovědi „ANO“, Žadatel doloží stavební povolení a PENB. Termín doložení stanoví NRB individuálně při posouzení projektu, nejpozději však před zahájením prvního čerpání zvýhodněného úvěru.

Výzva I Dostupné nájemní bydlení

1.3	Je předmětem projektu renovace budovy?	Vyberte odpověď	Doložte stavební povolení, je-li relevantní a průkaz energetické náročnosti budov (vydaný po 1. 1. 2022) v případě, kdy je ze zákona č. 406/2000 Sb. požadován.	☐	V případě odpovědi „ANO“, Žadatel doloží PENB a výpočet k doložení splnění podmínek výzvy ke snížení spotřeby primární energie z neobnovitelných zdrojů v kWh/m².rok. Termín doložení stanoví NRB individuálně při posouzení projektu, nejpozději však před zahájením prvního čerpání zvýhodněného úvěru.
1.4	Je předmětem projektu pořízení budovy nebo bytové jednotky?	Vyberte odpověď	Doložte prosím průkazem energetické náročnosti budov (vydaný po 1. 1. 2022).	☐	V případě odpovědi „ANO“, zaškrtněte políčko doloženo.
1.5	Činí rozsah změn do 25 % z celkové plochy obálky budovy A/NEBO jde o budovu, na kterou se uplatňuje výjimka dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, § 7 odst. 5 f)?	Vyberte odpověď	V případě odpovědi „ANO“ je nutné tuto skutečnost doložit.	☐	Vztahuje se na projekty stavebních úprav budov. Rozsah zásahů do obálky budovy lze doložit stavební dokumentací či vyjádřením projektanta.
1.6	Jedná se o budovu, na kterou se uplatňuje výjimka dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, § 7 odst. 5 b)?	Vyberte odpověď	V případě odpovědi „ANO“ je nutné tuto skutečnost doložit.	☐	Dokládá se závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče.
1.7	Je v rámci projektu instalován kotel a/nebo otopná soustava využívající zemní plyn?	Vyberte odpověď	V případě odpovědi „ANO“ je nutné tuto skutečnost doložit.	☐	Dokládá se kladným stanoviskem Krajské hygienické stanice a orgánu ochrany životního prostředí.

1.8	Bude projekt po své realizaci připojen na síť dálkového vytápění a chlazení, které získávají teplo (chlazení) ze zařízení využívajících zemní plyn?	Vyberte odpověď	V případě odpovědi „ANO“ je nutné tuto skutečnost doložit.	☐	Dokládá se čestným prohlášením (popř. jiným relevantním dokumentem) provozovatele sítě dálkového vytápění a chlazení dokládající, splnění požadavků na účinnost zařízení nebo plán investice ke splnění účinnosti zařízení.
-----	---	-----------------	--	--------------------------	---

2. Přizpůsobování se změně klimatu

ID	Otázka *	Vaše odpověď	Požadavek **	Doloženo	Další informace
2.1	Byla zjištěna významná potenciální klimatická rizika a navržena adaptační opatření pro přizpůsobení se změně klimatu?	Vyberte odpověď	Vyhodnoťte případná klimatická rizika za pomoci tabulky níže v souladu s Metodikou analýzy rizik pro adaptaci na změnu klimatu.		Analýza fyzických klimatických rizik se provádí u všech typů projektů. V případě, že z hodnocení neplyne významné klimatické riziko, vyberte odpověď „NE“ a v popisu projektu uveďte zdůvodnění. Pokud bylo významné riziko identifikováno, vyplňte „ANO“ a v popisu projektu uveďte přijatá adaptační opatření nebo vysvětlete důvody, proč přijata nebyla.

3. Přejít na oběhové hospodářství

ID	Otázka *	Vaše odpověď	Požadavek **	Doloženo	Další informace
3.1	Pokud projekt zahrnuje demoliční či stavební práce, bude nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný vzniklého na staveništi připraveno k opětovnému použití,	Vyberte odpověď	Doložte např. Plán nakládání s odpady a/nebo smluvní závazek s dodavatelskou firmou s povolením k nakládání s odpady, že stavební a demoliční odpady budou využity	☐	Vztahuje se pouze na projekty, zahrnující výstavbu a renovaci budov. Po realizaci projektu se dokládá vážnými listy, které

	recyklaci a k jiným druhům materiálového využití?		v souladu s hierarchií odpadů.		potvrdí výši konečného hmotnostního procenta.
--	---	--	--------------------------------	--	---

4. Prevence a omezování znečištění

ID	Otázka *	Vaše odpověď	Požadavek **	Doloženo	Další informace
4.1	Budou v rámci projektu využity výrobky a směsi, na které se vztahuje dokládání prohlášení o shodě?	Vyberte odpověď	Dokládá se čestným prohlášením na konci Dotazníku.		V případě, odpovědi „ANO“, konečný příjemce soulad potvrdí čestným prohlášením.

5. Postup při posouzení významně nepoškozovat environmetální cíle – přizpůsobení se změně klimatu

Při posuzování projektu se zjišťují fyzická rizika spojená s klimatem, která jsou pro daný projekt podstatná.

Dále se zjišťují klimatická rizika spojená s danou lokalitou, ve které se projekt realizuje. Klimatická rizika jsou identifikována ze seznamu (v tabulce uvedené níže) na základě důkladného posouzení relevantnosti pro daný projekt. Identifikace rizik zahrnuje tyto kroky:

A) Posouzení hospodářské činnosti s cílem určit, která fyzická rizika spojená s klimatem ze seznamu mohou významně ovlivnit hospodářskou činnost během její očekávané doby životnosti. Zde je míněna hospodářská činnost v souvislosti s předkládaným projektem,

B) Dále se posuzují klimatická rizika spojená s místem realizace, a to současná rizika a potenciální rizika v budoucnosti během doby realizace hospodářské činnosti,

C) Pokud je některé riziko vyhodnoceno jako významné, provádí se posouzení tzv. adaptačních řešení, která mohou zjištěné fyzické riziko spojené s klimatem snížit.

Pro posouzení klimatických rizik lze využít klimatologických údajů uvedených v dokumentu Očekávané klimatické podmínky v České republice část I. Změna základních parametrů³⁰.

Za přijatá adaptační řešení se považují taková opatření, která:

³⁰ [Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR](#)

- A) nemají nepříznivý vliv na adaptační úsilí ani míru odolnosti jiných osob, na přírodu, kulturní dědictví, na jiné hospodářské činnosti a s nimi související klimatickými riziky,
- B) upřednostňují přírodě blízká řešení nebo se v nejvyšší možné míře opírají o modrou nebo zelenou infrastrukturu,
- C) jsou v souladu s místními, odvětvovými, regionálními nebo vnitrostátními plány a strategiemi přizpůsobení se změně klimatu,
- D) jsou monitorována a měřena na základě předem definovaných ukazatelů, a nejsou-li tyto ukazatele splněny, zváží se přijetí nápravných opatření.

Nejvýznamnější fyzická rizika spojená s klimatem pro posuzování rizik spojených s projektem

	Související s teplotou	Související s větrem	Související s vodou	Související s pevným povrchem	Související se suchem	Související s požárem
Chronická	Mění se teplota (vzduchu, sladké vody)	Mění se větrné poměry	Mění se srážkové poměry a druhy srážek (déšť, krupobití, sníh/led)	Degradace půdy	Vysychání řek, vodních toků a dalších vodních zdrojů	
	Tepelný stres		Srážky nebo hydrologická proměnlivost	Eroze půdy		
	Proměnlivost teploty		Zasolování	Soliflukce		
			Vodní stres			
Akutní	Vlna veder	Bouře (včetně sněhových, prachových a písečných)	Silné srážky (déšť, krupobití, sníh/led)	Lavina	Nedostatek vody, sucho	Požár související s vyšší teplotou
	Studená vlna/mráz	Tornádo	Povodeň (říční, dešťová, způsobená podzemními vodami)	Sesuv půdy		
				Sesedání půdy		

Analýza zranitelnosti projektu

	Analýza citlivosti		Analýza expozice		Významné/ relevantní
Klimatická nebezpečí/rizika	Vysoká	Nízká	Vysoká	Nízká	
Související s teplotou – např. měnící se teplota (vzduchu, sladké vody); tepelný stres; proměnlivost teploty; vlna veder; studená vlna/mráz					
Související s větrem – měnící se větrné poměry; bouře (včetně sněhových, prachových); tornádo					
Související s vodou – měnící se srážkové poměry a druhy srážek (déšť, krupobití, sníh/led); srážky nebo hydrologická proměnlivost; zasolování; vodní stres; povodeň (říční, dešťová, způsobená podzemními vodami)					
Související s pevným povrchem – degradace půdy; eroze půdy; soliflukce; lavina; sesuv půdy; sesedání půdy					
Související se suchem – vysychání řek, vodních toků a dalších vodních zdrojů; nedostatek vody, sucho					
Související s požárem – požáry související s vyšší teplotou a snadnějším vznícením; lesní požáry					

Pokud se ale při analýze citlivosti a expozice identifikuje, že je riziko v obou analýzách vysoké (v analýze citlivosti i analýze expozice), je další hodnocení rizik (jeho pravděpodobnosti) nutné včetně stanovení adaptačních opatření, případně zdůvodnění, že adaptační opatření nejsou obhajitelná. V ostatních případech žadatel další hodnocení rizik neprovádí a nestanovuje adaptační opatření. Pouze řádně okomentuje v příloze Projekt, že významná rizika nebyla zjištěna.

6. Čestné prohlášení	
Čestné prohlášení	Další informace
Čestně prohlašuji, že budovy a bytové jednotky, které jsou součástí projektu, Vyberte odpověď určené k těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv.	V případě odpovědi „jsou“, nelze takto zaměřený projekt nelze podpořit.
Čestně prohlašuji, že projekt Vyberte odpověď zaměřen na snižování emisí skleníkových plynů v zařízeních zařazených v systému obchodování s emisními povolenkami.	V případě odpovědi „je“, nelze takto zaměřený projekt nelze podpořit.
Čestně prohlašuji, že projekt Vyberte odpověď zaměřen na činnosti, související se skládkami odpadů, spalovnami a zařízeními na zpracování zbytkového odpadu s výjimkou investic do technologií pro získávání materiálů ze zbytkového odpadu pro účely oběhového hospodářství.	V případě odpovědi „je“, nelze takto zaměřený projekt nelze podpořit.
Čestně prohlašuji, že pokud projekt zahrnuje demoliční či stavební práce, Vyberte odpověď nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný vzniklého na staveništi připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití (evidence se dokládá pomocí vážních lístků).	Splnění těchto parametrů projektu je povinné.
Čestně prohlašuji, že pokud jsou – mezi způsobilými výdaji projektu nové spotřebiče, u kterých mají výrobci povinnost uvádět energetické štítky, Vyberte odpověď podmínky energetické účinnosti pro daný typ spotřebiče.	Splnění těchto parametrů projektu je povinné.
Čestně prohlašuji, že pokud jsou – mezi způsobilými výdaji projektu výrobky a směsi, u kterých mají výrobci povinnost uvádět prohlášení o shodě, Vyberte odpověď tyto materiály a směsi požadavek na platnost prohlášení o shodě.	Splnění těchto parametrů projektu je povinné.
Čestně prohlašuji, že projekt výstavby nových budov Vyberte odpověď realizován v souladu s cíli Ochrany a obnovy biologické rozmanitosti a ekosystémů.	Splnění těchto parametrů projektu výstavby nových budov je povinné.

7. Závěrečná prohlášení

Prohlašuji, že projekt Vyberte odpověď realizován v souladu s příslušnými platnými právními předpisy České republiky a Evropské unie v oblasti životního prostředí a stavební předpisy.

Prohlašuji, že veškeré výše uvedené údaje a informace k projektu Vyberte odpověď přesné, pravdivé a úplné. Jsem si vědom právních následků, které mohou nastat při podání nepravdivých informací.

V(e)

dne

Podpis žadatele