

136**NAŘÍZENÍ VLÁDY**

ze dne 19. června 2018

o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.:

§ 1**Předmět úpravy**

Toto nařízení upravuje podmínky použití peněžních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí (dále jen „úvěr“).

§ 2**Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) obydlím
 1. byt, přičemž bytem se rozumí soubor místností, popřípadě 1 obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny, nebo
 2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví,
- b) modernizací obydlí stavební úpravy obydlí nebo připojení rodinného domu k veřejným sítím technického vybavení,
- c) pořízením obydlí
 1. výstavba rodinného domu, změna stavby nebo její části na obydlí (dále jen „výstavba“),

2. koupě obydlí,
3. koupě nemovité věci, jejíž součástí je obydlí.

§ 3**Podmínky pro poskytnutí úvěru**

- (1) Úvěr na modernizaci nebo pořízení obydlí lze poskytnout žadateli, který
 - a) žije v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů nebo registrovaných partnerů nedosáhl ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 36 let, nebo
 - b) nežije v manželství nebo registrovaném partnerství, nedosáhl ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 36 let a trvale pečuje o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 15 let.
- (2) Úvěr lze poskytnout
 - a) prokáže-li žadatel schopnost úvěr splácet,
 - b) je-li dostatečně zajištěn, a to alespoň do jeho nesplacené výše a
 - c) nemá-li žadatel ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru evidován nedoplatek
 1. u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky,
 2. na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění, nebo
 3. na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti s výjimkou nedoplatku, u kterého bylo povoleno splácení ve splátkách, a není v prodlení se splácením splátek.
- (3) Úvěr nelze poskytnout
 - a) opakovaně stejnému žadateli ani jinému žadateli, který žije v domácnosti s příjemcem úvěru,

vyjma zletilého dítěte žadatele, nebo sourozence žadatele,

b) žadateli, kterému byly poskytnuty peněžní prostředky podle

1. nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů,

2. nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů,

3. nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů, nebo

4. nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let,

c) žadateli, jehož manželovi nebo registrovanému partnerovi byly poskytnuty prostředky podle nařízení vlády uvedeného v písmenu b),

d) v případě, že by peněžní prostředky úvěru měly být použity na splátky jiného úvěru.

(4) Úvěr na modernizaci obydlí lze poskytnout žadateli, který je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí. Úvěr na pořízení obydlí nelze poskytnout žadateli, který je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu, nebo jehož manžel či registrovaný partner je v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva a je současně nájemcem družstevního bytu.

(5) Úvěr nelze poskytnout na pořízení obydlí, které se nachází v záplavovém území; to neplatí v případě, že je obydlí pojistitelné proti povodni a je pro něj vydáno souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu¹⁾.

(6) Úvěr na pořízení obydlí nelze poskytnout na byt, jehož podlahová plocha přesáhne 75 m², nebo na rodinný dům, jehož podlahová plocha přesáhne 140 m²; podlahová plocha bytu nebo rodinného domu nezahrnuje balkon a lodžii.

(7) Pokud příjemce úvěru užívá nebo bude užívat část obydlí k výkonu podnikání, je podpora podle tohoto nařízení omezena v souladu s pravidly poskytování podpory malého rozsahu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie²⁾.

§ 4

Žádost o poskytnutí úvěru

(1) Písemnou žádost o poskytnutí úvěru podává žadatel Fondu; žádosti o poskytnutí úvěru jsou vyřizovány v pořadí, ve kterém byly Fondu doručeny.

(2) Žádost o poskytnutí úvěru obsahuje

a) jméno, adresu bydliště a datum narození žadatele,

b) jméno a datum narození manžela nebo registrovaného partnera, žije-li žadatel v manželství nebo registrovaném partnerství,

c) jméno a datum narození nezletilého dítěte, o které žadatel pečuje, jedná-li se o žadatele podle § 3 odst. 1 písm. b),

d) výši požadovaného úvěru, navrhované zajištění a účel použití úvěru,

e) projektovou dokumentaci zpracovanou oprávněnou osobou podle jiného právního předpisu, pokud k pořízení obydlí výstavbou nebo k modernizaci obydlí je projektová dokumentace vyžadována jiným právním předpisem³⁾,

f) smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jde-li o žá-

¹⁾ § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.

³⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- dost o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí koupí,
- g) právní vztah žadatele k obydlí, jde-li o žádost o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
- h) položkový rozpočet, jde-li o žádost o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí nebo pořízení obydlí výstavbou,
- i) doklady prokazující výši příjmu žadatele a žije-li v manželství nebo registrovaném partnerství, též doklady prokazující výši příjmu jeho manžela nebo registrovaného partnera,
- j) doklad, že žadatel ke dni podání žádosti nemá evidován nedoplatek
1. u orgánů Finanční správy České republiky a orgánů Celní správy České republiky s výjimkou nedoplatku, u kterého je povoleno posečkání jeho úhrady nebo rozložení jeho úhrady na splátky,
 2. na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění a na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, s výjimkou nedoplatku, u kterého bylo povoleno splácení ve splátkách, a není v prodlení se splácením splátek,
- k) vyjádření příslušného vodoprávního úřadu o tom, že obydlí se nenachází v záplavovém území, nebo v případě, že se obydlí nachází v záplavovém území, souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
- l) prohlášení žadatele o tom, zda obydlí bude užíváno k výkonu podnikání, a
- m) v případě žádosti o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí prohlášení žadatele, že není žadatel ani jeho manžel či registrovaný partner v době podání žádosti o poskytnutí úvěru vlastníkem či spoluvlastníkem obydlí nebo členem bytového družstva, který je současně nájemcem družstevního bytu.
- (3) Není-li žádost o poskytnutí úvěru úplná, vyzve Fond žadatele ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení žádosti o poskytnutí úvěru, aby ji v přiměřené lhůtě stanovené Fondem doplnil. Jestliže žadatel ve stanovené lhůtě požadované údaje nedoplní, Fond úvěr neposkytne.
- (4) Po předběžném vyhodnocení žádosti o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí výstavbou na výzvu Fondu žadatel doloží
- a) povolení stavby podle stavebního zákona a
 - b) smlouvu o provedení výstavby uzavřenou se zhotovitelem stavby, pokud výstavbu neprovádí sám žadatel.
- (5) Fond může žadatele vyzvat k doložení dalších podkladů potřebných k posouzení účelu úvěru a schopnosti žadatele úvěr splácet nebo k prokázání splnění podmínek pro poskytnutí úvěru. Jestliže žadatel v přiměřené lhůtě stanovené Fondem požadované údaje nedoplní, Fond úvěr neposkytne.

§ 5

Výše úvěru a úroková sazba

(1) Výše úvěru činí

- a) nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč na modernizaci obydlí,
- b) nejvýše 2 000 000 Kč na pořízení rodinného domu
 1. výstavbou, nejvýše však 80 % skutečných nákladů na výstavbu,
 2. koupí, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná, a to včetně ceny pozemku,
- c) nejvýše 1 200 000 Kč na pořízení obydlí koupí bytu, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné této jednotky podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná.

(2) Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní vždy po dobu 5 let. Po uplynutí 5 let se stanoví nová výše úrokové sazby ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné k tomuto dni, nejméně však ve výši 1 % ročně.

(3) Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

§ 6

Podmínky čerpání úvěru

(1) Jsou-li splněny podmínky pro poskytnutí úvěru, předloží Fond žadateli výzvu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, pokud má na poskytnutí úvěru peněžní prostředky.

(2) Fond úvěr neposkytne, nebude-li z důvodů na straně žadatele uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru nejpozději do 2 měsíců od obdržení výzvy Fondu k uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

(3) Úvěr na modernizaci obydlí lze čerpat na základě předložených dokladů jednorázově nebo postupně. Čerpání musí být ukončeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

(4) Úvěr na pořízení obydlí výstavbou lze čerpat na základě předložených dokladů jednorázově nebo postupně. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru a ukončeno nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Výstavba rodinného domu musí být dokončena do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, pokud není tato doba v průběhu splácení úvěru na žádost příjemce Fondem prodloužena.

(5) Úvěr na pořízení obydlí koupí lze čerpat jednorázově. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Příjemce předloží doklady prokazující účelné vynaložení úvěru nejpozději do 1 roku od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru.

§ 7

Splatnost úvěru

(1) Úvěr se splácí měsíčně splátkami jistiny a úroku a může být kdykoliv splacen předčasně.

(2) Splatnost úvěru musí být sjednána tak, aby doba splácení nepřekročila

- a) 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
- b) 20 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí.

(3) Fond umožní na žádost příjemce odložení zahájení splácení jistiny až o dobu 6 měsíců. Maximální délka splatnosti podle odstavce 2 tím není dotčena.

(4) Fond umožní na žádost příjemce přerušeni splácení jistiny až na dobu 2 let z důvodu narození, osvojení, poručenství, svěřeni dítěte do péče nebo pěstounství dítěte. Celková doba splatnosti úvěru se následně prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušeni splácení jistiny za současného splnění podmínek uvedených v odstavci 7.

(5) Fond může na žádost příjemce povolit přerušeni splácení jistiny také z důvodu ztráty zaměstnání na dobu delší než 3 měsíce, nemoci trvající déle než 3 měsíce nebo úmrtí člena domácnosti. Celková doba přerušeni splácení jistiny z těchto důvodů nesmí přesáhnout dobu 2 let. Celková doba splatnosti úvěru se následně prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušeni splácení jistiny za současného splnění podmínek uvedených v odstavci 7.

(6) Po dobu přerušeni splácení jistiny je příjemce povinen hradit sjednaný úrok z celkové nesplacené výše jistiny.

(7) Doba splatnosti úvěru se prodlouží o dobu, na kterou bylo celkově povoleno přerušeni splácení jistiny. Celková doba splatnosti úvěru včetně doby prodloužení splácení jistiny nesmí přesáhnout

- a) 12 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí,
- b) 25 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí.

(8) Je-li úvěr poskytován na pořízení obydlí, Fond na žádost příjemce sníží za každé živě narozené nebo osvojené dítě, pokud k narození nebo osvojení dojde v době od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do ukončení jeho splácení, nesplacený zůstatek jistiny úvěru o částku 30 000 Kč, nejvýše však do výše nesplacené jistiny ke dni podání této žádosti. Částka odpovídající snížení nesplaceného zůstatku jistiny se považuje za dotaci podle § 3 odst. 1 písm. c) zákona o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.

§ 8

Další podmínky splácení úvěru

(1) Po dobu splácení úvěru nesmí příjemce převést vlastnické právo k obydlí na jinou osobu.

(2) Obydlí, k jehož pořízení či modernizaci byl úvěr použit, musí po dobu splácení úvěru sloužit jako bydliště příjemce nebo členů jeho domácnosti. Podmínka bydliště nemusí být splněna, pokud modernizované obydlí nelze v průběhu modernizace užívat z důvodu jeho technického stavu. Tato výjimka platí nejdéle 1 rok od zahájení čerpání úvěru.

(3) Pokud dojde k přechodu vlastnického práva k obydlí v době, kdy úvěr není splacen, bude Fond souhlasit s převzetím úvěru, pokud

- a) obydlí slouží jako bydliště nezletilého dítěte, o které zůstavitel trvale pečoval a nabyvatel o něj trvale pečuje do doby jeho zletilosti,
- b) nabyvatelem je nezletilé dítě, o které zůstavitel trvale pečoval a závazek převezme osoba, která o něj trvale pečuje, nebo
- c) nabyvatelem je manžel nebo registrovaný partner zůstavitele.

(4) Pokud dojde k přechodu vlastnického práva k obydlí v době, kdy úvěr není splacen, na jiného nabyvatele než uvedeného v odstavci 3, může Fond souhlasit s převzetím úvěru nabyvatelem.

(5) Po dobu splácení úvěru musí být sjednáno pojištění obydlí pokrývající nejméně živelní pohromy.

(6) Podmínka dostatečného zajištění úvěru podle § 3 odst. 2 písm. b) musí být splněna po celou dobu jeho splácení.

(7) Fond může požadovat okamžité splacení úvěru a nevyplatí nevyčerpanou část úvěru,

- a) jestliže zjistil, že žadatel poskytl nesprávné údaje, na základě kterých byla uzavřena smlouva o poskytnutí úvěru, nebo porušil podmínky uvedené v § 6 odst. 3, 4 nebo 5,
- b) je-li příjemce nebo nabyvatel, který převzal závazek splacení úvěru podle odstavce 4, v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru ve sjednané výši a neuhradí-li tyto dlužné částky nejdéle do 30 dnů od doručení písemné výzvy, nebo
- c) jestliže zjistil, že byly porušeny podmínky podle odstavců 1, 2, 5 a 6.

(8) Při posouzení možnosti požadovat okamžité splacení úvěru pro porušení podmínek podle odstavce 7 nemusí Fond požadovat okamžité splacení úvěru, zejména pokud příjemce použil prostředky získané převodem vlastnického práva k obydlí na pořízení jiného obydlí a ve vztahu k nově pořízenému obydlí splňuje podmínky podle odstavce 2.

§ 9

Přechodná ustanovení

(1) Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády

č. 28/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí nařízením vlády č. 28/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

(2) Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 100/2016 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí nařízením vlády č. 100/2016 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení.

§ 10

Zrušovací ustanovení

Zrušují se:

1. Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let.
2. Nařízení vlády č. 146/2006 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let.
3. Část pátá nařízení vlády č. 98/2007 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.
4. Nařízení vlády č. 323/2009 Sb., kterým se mění nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů.
5. Část třetí nařízení vlády č. 319/2014 Sb., o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a o změně některých nařízení vlády.
6. Nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let.

§ 11

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 15. srpna 2018.

Předseda vlády:

Ing. **Babiš** v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. **Dostálová** v. r.