



ZÁVAZNÁ PRAVIDLA

pro vytvoření a použití účelových prostředků „FONDU ROZVOJE BYDLENÍ“ na území města Dobřany a v částech obce Šlovice a Vodní Újezd

(dále jen „Závazná pravidla“)

Zastupitelstvo města Dobřany schválilo dne 29.04.2019 pod číslem usnesení 143 podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanoveními § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, tato Závazná pravidla ve znění úprav přijatých usnesením č. 455 ze dne 01.03.2021, usnesením č. 747 ze dne 28.02.2022, usnesením č. 125 ze dne 24.04.2023 a usnesením č. 307 ze dne 24.06.2024.

Preamble

Město Dobřany v zájmu zlepšení úrovně bydlení obyvatel města, životního prostředí a vzhledu města má zřízen na samostatném účtu účelový Fond rozvoje bydlení (dále jen „FRB“), který slouží k poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení (dále jen zápůjčka) na zvelebení bytového fondu, obytných budov a jejich staveb na území města a částech obce Vodní Újezd a Šlovice. Pravidla a podmínky pro rozdělení prostředků z FRB určují tato Závazná pravidla.

Čl. I

Základní ustanovení

1. Město Dobřany (dále také jen „město“) v zájmu zlepšení úrovně bydlení životního prostředí a vzhledu města vytvořilo FRB, který slouží k poskytování zápůjček na zvelebení obytných budov dle ČSN 73 4301 a jejich staveb specifikovaných a výslovně uvedených v čl. III Závazných pravidel na území města Dobřany a částech obce Šlovice a Vodní Újezd, podle dále stanovených pravidel a podmínek.

Čl. II

Fond rozvoje bydlení

2. FRB byl založen na základě dohody s Ministerstvem financí ČR. Právo disponovat těmito prostředky je trvale podmíněno dodržováním Závazných pravidel.
3. Příjmy FRB jsou:
 - prostředky z rozpočtu města Dobřany
 - příjmy ze splátek půjček a úroků
 - jiné příjmy.
4. Případné přírůstky stavu FRB se nestávají výnosem (ziskem) města a musí být v plné výši ponechány potřebám FRB k použití, a to dle Závazných pravidel.

5. Prostředky FRB je možno používat výhradně k poskytování zápůjček při nejnižším úroku 0 % a nejdelší lhůtě splatnosti 8 let od měsíce následujícího po měsíci, v němž byla zápůjčka poskytnuta subjektům podle Závazných pravidel dále uvedených.

6. Výdaji FRB jsou též úhrady poskytované peněžnímu ústavu za zřízení a vedení účtu.

Čl. III Zápůjčky

1. Z FRB se poskytují tyto druhy zápůjček:

Poř. č.	Název/účel	Max. doba splatnosti	Úrok p. a.	Maximální výše zápůjčky
01	Udržovací práce, stavební práce a stavební úpravy (např. nový nátěr, omítky, zateplení, výměna oken, okapů, vchodových dveří, krovu, střešní krytiny a ostatních klempířských prvků) rodinného domu nebo bytového domu	6 let	1,5 %	do 300 tis. Kč na jeden rodinný dům do 800 tis. Kč na jeden bytový dům mimo Městské památkové zóny Dobřany
02	Udržovací práce, stavební práce a stavební úpravy (např. nový nátěr, omítky, zateplení, výměna oken, okapů, vchodových dveří, krovu, střešní krytiny a ostatních klempířských prvků) rodinného domu nebo bytového domu	8 let	1 %	do 400 tis. Kč na jeden rodinný dům do 900 tis. Kč na jeden bytový dům územně vymezeno na plochu Městské památkové zóny Dobřany a pro stavby, které jsou nemovitou kulturní památkou u těchto stavebních prací bude doloženo kladné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče
03	Zřízení malé čistírny odpadních vod; kanalizační, vodovodní, elektrické, plynové přípojky k rodinnému domu nebo bytovému domu	6 let	1 %	do 300 tis. Kč na jeden rodinný nebo bytový dům ČOV územně vymezeno pro všechna katastrální území obce Dobřany za předpokladu, že se nelze z technických důvodů napojit na ČOV Dobřany
04	Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro rodinný nebo bytový dům	6 let	1,5 %	do 200 tis. Kč na jeden dům určený k bydlení V Městské památkové zóně Dobřany musí být předloženo kladné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče
05	Změna způsobu vytápění z ekolog. důvodů (výměna kotle)	8 let	0%	do 120 tis. Kč na jeden dům určený k bydlení

Vymezení použitých pojmů:

- **rodinný dům** (dle § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry,
- **bytový dům** (dle § 13 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení,
- **udržovací práce** (dle § 6 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - údržbou stavby se rozumí práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby tak, aby se co nejvíce snížilo nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby a nedocházelo ke znehodnocení stavby,
- **stavební úprava** (dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) - změnou dokončené stavby je stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- **obytná budova** dle odstavce 3.1.1 ČSN 73 4301

- **Městská památková zóna Dobřany (dále jen „MPZ“)**



Jedná se o území s plošnou památkovou ochranou a je vymezena dle znění Vyhlášky Ministerstva kultury České republiky o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny č. 476/1992 Sb. ze dne 10. září 1992, ve znění pozdějších předpisů. Rozsah Městské památkové zóny Dobřany je patrný z Územního plánu města Dobřany ve znění jeho změny č. 1 dostupného na [www. dobrany.cz](http://www.dobransy.cz)

2. Jednotlivé tituly zápůjček nelze kumulovat.
3. Schválenou zápůjčku lze čerpat nejpozději do 6 měsíců ode dne uzavření smlouvy o zápůjčce. Prodloužení čerpání může v jednotlivých případech povolit Rada města Dobřany (dále jen „rada“).
4. Jednotlivé splátky jsou součtem příslušného úroku a příslušné splátky jistiny.
5. Na základě zvláštní žádosti může rada dlužníkovi povolit rychlejší splácení zápůjčky či její předčasné splacení bez poplatku.

Čl. IV

Žadatelé o zápůjčku

1. Žadateli o zápůjčku z FRB podle čl. III odst. 1 mohou být pouze subjekty, tj. fyzické a právnické osoby, které vlastní obytné budovy či byty na území města a v částech obce Šlovice a Vodní Újezd a které přijmou závazek poskytnutou zápůjčku podle Závazných pravidel ve prospěch těchto obytných budov použít.

Čl. V **Žádost**

1. Formulář žádosti a ostatní přílohy se zveřejní na internetových stránkách města (www.dobransy.cz v sekci „Fond rozvoje bydlení města Dobřany“). V papírové formě jsou k dispozici v podatelně Městského úřadu Dobřany (dále jen „MěÚ“). Žádost musí obsahovat zejména:

- jméno nebo název žadatele, popřípadě statutárního zástupce (právnícké osoby či fyzické osoby oprávněné k podnikání)
- adresu trvalého bydliště nebo sídlo právnické osoby
- přesné označení předmětné obytné budovy nebo její stavby - adresa, číslo popisné (je-li již vydáno), číslo parcely
- prohlášení či jiný doklad o vlastnictví domu či stavby prostřednictvím výpisu z katastru nemovitostí vztahující se k nemovitosti rekonstruované i zastavované, který nesmí být starší než 1 měsíc
- pravomocný správní akt (stavební povolení, souhlas stavebního úřadu aj.) o přípustnosti akce, na níž, či v jejímž rámci, je žádáno o zápůjčku, vč. příslušné projektové dokumentace, pokud vydání takového správního aktu vyžaduje k provedení stavby zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- u udržovacích prací a stavebních úprav podle přílohy č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, nevyžadujících povolení záměru je přesto doporučována konzultace se Stavebním odborem MěÚ Dobřany a doložení jeho písemného stanoviska.
- předběžnou dohodu s dodavatelem akce, na níž je zápůjčka žádána, s orientační cenou akce (cenovou nabídkou); při svépomoci odhad nákladů, které při realizaci budou doloženy fakturami a účetními doklady – předpokládaný rozpočet stavebních nákladů
- přesný popis účelu, na který je zápůjčka požadována a přesný popis prací, dodávek nebo služeb, které budou v souladu s těmito Závaznými pravidly za využití zápůjčky z FRB realizovány
- předpokládanou lhůtu dokončení předmětné akce
- u realizovaných stavebních prací na objektech umístěných v MPZ nebo u kulturních památek je nutné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče, které bude povinnou přílohou žádosti - závazné stanovisko vydává MěÚ Stod, odbor výstavby, úsek památkové péče
- požadovanou částku zápůjčky podle tabulky v čl. III a způsob jejího výpočtu
- návrh na stanovení záruky za poskytovanou zápůjčku s tím, že věřitel si vyhrazuje právo přijetí či nepřijetí navržené zástavy
- v případě, že žadatel zastavuje nemovitost, je nutné doložit znalecký posudek o ceně zastavované nemovitosti pro účel zřízení zástavního práva (ve výši alespoň 130 % předpokládané zápůjčky), který nebude starší než 2 roky - o zajištění platného znaleckého posudku nebo jeho aktualizaci na náklady žadatele lze požádat příslušný odbor Městského úřadu Dobřany (odbor Kancelář starosty – správu majetku) a pojištění zastavované nemovitosti vč. vinkulace ve prospěch města Dobřany
- čestné prohlášení žadatele, které je přílohou č. 2 Závazných pravidel.

Čl. VI **Projednání a posouzení žádostí**

1. Výzvu k podávání žádostí o zápůjčku z FRB (dále jen „výzva“) vyhláší Rada města Dobřany uveřejněním na úřední desce města. Žádosti mohou být podávány průběžně ode dne

vyhlášení výzvy. V návaznosti na stav účtu FRB může rada příjem žádostí o zápůjčku z FRB ukončit.

2. Žádosti se podávají na podatelnu MěÚ Dobřany (přízemí, dveře č. 102).
3. Kontrolu a administraci žádostí zajišťuje odbor Kancelář starosty – správa majetku (1. p., dveře č. 203) v součinnosti s Finančním odborem a Stavebním odborem MěÚ Dobřany. Nesprávné nebo neúplné žádosti budou žadatelům vráceny k doplnění či k úpravě v souladu se Závaznými pravidly. Lhůta pro úpravu žádostí ze strany uchazečů je maximálně 5 pracovních dnů.
4. Podané žádosti projednává Rada města Dobřany průběžně, bez zbytečného odkladu a doporučuje jejich případné schválení Zastupitelstvu města Dobřany (dále jen „zastupitelstvo“).
5. O výsledku žádosti budou žadatelé vyrozuměni do 10 pracovních dnů po příslušném jednání zastupitelstva. Úspěšný žadatel bude vyzván k uzavření smlouvy o zápůjčce. Proti rozhodnutí zastupitelstva se nelze odvolat. Právo na uzavření smlouvy zaniká, pokud se žadatel nedostaví k uzavření smlouvy do 30 dnů po vyzvání k podpisu smlouvy.
6. Na poskytnutí zápůjčky nemá nárok žadatel, který má jakékoli nesplněné závazky vůči městu Dobřany či jím zřizovaným nebo vlastněným subjektům a organizacím, stejně jako žadatel, který v předcházejícím období porušil smlouvu o zápůjčce z FRB města Dobřany.

Čl. VII

Smlouva o zápůjčce

1. Za úplnost podkladů pro zpracování smluv uvedených v článku V. bodu 1 zodpovídá odbor Kancelář starosty – správa majetku v součinnosti se Stavebním odborem MěÚ Dobřany a Finančním odborem MěÚ Dobřany.
2. Odbor Kancelář starosty – správa majetku vyzývá žadatele k doložení dokladů - Prohlášení ručitele nebo dokladu o nabytí nemovitosti, k jejíž rekonstrukci se vztahuje žádost, příp. k nemovitosti, kterou žadatel zastavuje (dle výše požadované částky). Dále žadatel v případě zástavy nemovitosti doloží doklad o pojištění u zastavované nemovitosti a vinkulaci pojistného ve prospěch města Dobřany.
3. Po předložení těchto podkladů vypracuje příslušný odbor zástavní smlouvu, zajistí podpisy a tuto smlouvu předá ke schválení Radě města Dobřany a následně k podpisu starostovi města. Podpisy žadatelů musí být úředně ověřeny.
4. V případě pořizování dodatků k existujícím smlouvám o zápůjčce zodpovídá příslušný odbor za úplnost podkladů pro zpracování dodatků. Po předložení těchto podkladů vypracuje příslušné dodatky, zajistí podpisy žadatelů a tyto dodatky předá ke schválení Radě města Dobřany a následně k podpisu starostovi města.
5. V případě uzavření zástavní smlouvy je vybraný žadatel povinen uhradit správní poplatek 2.000 Kč za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí.
6. Smlouva o zápůjčce musí obsahovat údaje v souladu s § 95 odst. 2. zák. č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném a účinném znění:

- smluvní strany, jejich identifikaci
- identifikaci typu zápůjčky podle čl. III.
- celkovou částku zápůjčky
- lhůtu splatnosti zápůjčky - režim splácení (úroky, jistina), včetně dne v příslušném měsíci
- způsob splácení (příkazem, složenkou, inkasní platbou apod.)
- závazek žadatele k užití zápůjčky k dohodnutému účelu
- sjednání smluvní pokuty ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení s úhradou dohodnutých splátek zápůjčky, která bude vymáhána místo úroku z prodlení
- doklad o vinkulaci pojistky zastavované nemovitosti ve prospěch věřitele
- záruku za zápůjčku
- vlastní účet dlužníka založený u příslušného peněžního ústavu
- souhlas žadatele s kontrolním působením peněžního ústavu a Městského úřadu Dobřany a jeho závazek předkládat účetní doklady o čerpání z účtu s kontrolním působením
- způsob zajištění zápůjčky:
 - do 150.000 Kč - jeden ručitel nebo zástava nemovitosti
 - od 150.001 Kč do 300.000 Kč - minimálně dva ručitelé nebo zástava nemovitosti
 - od 300.001 Kč do 1.000.000 Kč - zástava nemovitosti, přičemž do výše uvedených finančních limitů pro volbu záruky se nezapočítává úrok
 - v případě společenství vlastníků dle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), ručí za dluhy společenství vlastníků dle ust. § 1194, odst. 2 OZ jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech
- závazek žadatele předložit na základě výzvy doklady, kterými prokáže, že prostředky poskytnuté na základě této smlouvy použil ke stanovenému účelu
- závazek žadatele o dodržení veškerých stavebních předpisů včetně předpisů týkajících se státní památkové péče a stanovisek příslušných orgánů státní památkové péče (v případě objektů památkově chráněných či objektů v MPZ).

Čl. VIII

Režim čerpání prostředků FRB

1. Dohled nad pohybem finančních prostředků ve FRB vykonává Městský úřad Dobřany, finanční odbor. Ten také vykonává kontrolu dodržování termínů splatnosti zápůjčky, a to včetně vymáhání veškerých vzniklých pohledávek podle smluvních sankčních ujednání.
2. Dohled nad dodržováním smluvních závazků žadatele vykonává odbor Městského úřadu Dobřany Kancelář starosty spolu se Stavebním odborem Městského úřadu Dobřany, který vykonává především dohled nad dodržováním účelu poskytnuté zápůjčky a který provede závěrečnou stavebně technickou kontrolu. O kontrole skutečně provedených prací bude vyhotoven zápis Stavebním odborem MěÚ Dobřany, který bude předán Finančnímu odboru MěÚ Dobřany. Žadatel předloží konečnou fakturu na skutečně provedené práce (minimálně do výše zápůjčky), přičemž datum uskutečnitelného zdanitelného plnění nesmí být starší než datum podpisu této smlouvy. Teprve potom je možné převést finanční prostředky na účet žadatele.
3. Žadatel musí včas ohlásit a umožnit Stavebnímu odboru MěÚ Dobřany nebo stavebnímu dozoru kontrolu konstrukcí, které budou v průběhu stavby zakryty. Jedná se např. o izolace, zateplení, přípojky apod.
4. Není možné proplácet zálohové faktury, neprovedené práce, nezabudovaný materiál a nákup drobného materiálu na účtenky (paragony).

5. Lhůta splatnosti zápůjčky počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, kdy byla zápůjčka vyčerpána.

Čl. IX

Ustanovení doplňková, závěrečná a přechodná

1. Systém poskytování zápůjček upravených těmito Závaznými pravidly podléhá kontrole příslušných odborů MěÚ, Rady města Dobřany a Zastupitelstva města Dobřany.
2. Zápůjčky poskytnuté z FRB lze čerpat v kombinaci s poskytnutím jiné zápůjčky či dotace, nenávratné či návratné finanční podpory z příslušných dotačních titulů udělovaných veřejnoprávními subjekty. Žadatel je povinen tuto skutečnost písemně oznámit odboru MěÚ Dobřany Kancelář starosty – správě majetku.

Čl. X

Platnost a účinnost Závazných pravidel

Tato Závazná pravidla pro vytvoření a použití účelových prostředků „FONDU ROZVOJE BYDLENÍ“ na území města Dobřany a v částech obce Šlovice a Vodní Újezd jsou platná a účinná momentem schválení Zastupitelstvem města Dobřany a zveřejňují se na webových stránkách města ke dni vyhlášení výzvy k podávání žádostí o zápůjčku z FRB.

Bc. Martin Sobotka
starosta města Dobřany

Jaroslava Umnerová
místostarostka města Dobřany

Přílohy Závazných pravidel:

- Příloha č. 1 - Žádost o poskytnutí zápůjčky z FRB města Dobřany (formulář k vyplnění)
- Příloha č. 2 - Čestné prohlášení žadatele o přidělení zápůjčky z FRB (formulář k vyplnění)
- Příloha č. 3 - Příklady podporovaných aktivit - typových projektů žádostí

