

1) Obecné základy a podporovaná aktivita

Implementace nástroje finančního inženýrství JESSICA (Joint Support for Sustainable Investment in City Areas) je v IOP zahajována v souladu s článkem 44 obecného nařízení (Nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 ze dne 11. července 2006, který umožňuje členským státům využití prostředků ze strukturálních fondů EU k návratným investicím do rozvoje měst a výnosy z těchto investic použít k jejich dalšímu rozvoji. Cílem tohoto způsobu správy prostředků z fondů EU je zajistit opakované využití veřejných prostředků s možností zapojit do správy i subjekty ze soukromého sektoru.

Řídící orgán pro realizaci pilotního projektu finančního nástroje JESSICA (dále také FN JESSICA) vybral oblast intervence 5.2 „Zlepšení prostředí v problémových sídlištích“, která splňuje požadavky uvedeného obecného nařízení a je realizována v zónách se schválenými IPRM ve 41 městech České republiky (viz dále část 1.2) IPRM byly schváleny městům:

Kraj	Města
Středočeský	Kladno, Mladá Boleslav, Příbram
Jihočeský	České Budějovice, Tábor, Písek, Strakonice
Karlovarský	Karlovy Vary, Cheb
Ústecký	Děčín, Chomutov, Most, Ústí nad Labem, Litvínov, Jirkov
Liberecký	Liberec, Jablonec nad Nisou
Královéhradecký	Hradec Králové, Náchod
Pardubický	Pardubice, Chrudim
Vysočina	Třebíč
Jihomoravský	Brno, Znojmo, Hodonín, Břeclav
Olomoucký	Olomouc, Přerov
Zlínský	Kroměříž, Vsetín, Uherské Hradiště
Moravskoslezský	Frýdek – Místek, Havířov, Karviná, Opava, Ostrava, Orlová, Český Těšín, Kopřivnice, Bohumín, Nový Jičín

ŘO IOP provedl dotazníkové šetření, ve kterém identifikoval absorpční kapacitu pro investice formou nástroje JESSICA ve většině měst se schválenými IPRM. Pokud ve stávajících zónách se schválenými IPRM nebude dostatečná absorpční kapacita, umožní revize „Metodického pokynu MMR k hlavním zásadám pro přípravu, hodnocení a schvalování IPRM“ rozšířit zóny.

V případě zájmu měst, která nemají dosud schválený IPRM, a dostatku disponibilních prostředků ve FN JESSICA bude možné schválit IPRM dalších měst z cílové skupiny měst od 20 000 obyvatel.

Navýšení alokace oblasti intervence 5.2 o finanční prostředky převedené z OPTP ve výši 20 804 634,00 EUR a jejich využití pro pilotní ověření realizace finančního nástroje JESSICA v oblasti intervence 5.2 IOP schválil Monitorovací výbor IOP na svém 7. zasedání 31. května 2011.

Sídliště ve velkých městech, převážně postavená po 2. světové válce do konce 80. let v hromadné bytové výstavbě se vyznačují malou pestrostí doplňkových funkcí, někdy delší dojížděnou za prací do centrální části města a zejména nízkou kvalitou bytových domů. Sídliště přestávají být pro určité příjmové skupiny populace žádoucím místem pro bydlení, ve většině sídlištních lokalit se začíná vytrácet původní pestrá a do určité míry vyvážená sociální

1) Obecné základy a podporovaná aktivita

Implementace nástroje finančního inženýrství JESSICA (Joint Support for Sustainable Investment in City Areas) je v IOP zahajována v souladu s článkem 44 obecného nařízení (Nařízení Rady (ES) č. 1083/2006 ze dne 11. července 2006, který umožňuje členství států využití prostředků ze strukturálních fondů EU k návratným investicím do rozvoje měst a výnosy z těchto investic použít k jejich dalšímu rozvoji. Cílem tohoto způsobu správy prostředků z fondů EU je zajistit opakované využití veřejných prostředků s možností zapojit do správy i subjekty ze soukromého sektoru.

Řídící orgán pro realizaci pilotního projektu finančního nástroje JESSICA (dále také FN JESSICA) vybral oblast intervence 5.2 „Zlepšení prostředí v problémových sídlištích“, která splňuje požadavky uvedeného obecného nařízení a je realizována v zónách se schválenými IPRM ve 41 městech České republiky (viz dále část 1.2) IPRM byly schváleny městům:

Kraj	Město
Středočeský	Kladno, Mladá Boleslav, Příbram
Jihočeský	České Budějovice, Tábor, Písek, Strakonice
Karlovarský	Karlovy Vary, Cheb
Ústecký	Děčín, Chomutov, Most, Ústí nad Labem, Litvínov, Jirkov
Liberecký	Liberec, Jablonec nad Nisou
Královéhradecký	Hradec Králové, Náchod
Pardubický	Pardubice, Chrudim
Vysočina	Třebíč
Jihomoravský	Brno, Znojmo, Hodonín, Břeclav
Olomoucký	Olomouc, Přerov
Zlínský	Kroměříž, Vsetín, Uherské Hradiště
Moravskoslezský	Frýdek – Místek, Havířov, Karviná, Opava, Ostrava, Orlová, Český Těšín, Kopřivnice, Bohumín, Nový Jičín

ŘO IOP provedl dotazníkové šetření, ve kterém identifikoval absorpční kapacitu pro investice formou nástroje JESSICA ve většině měst se schválenými IPRM. Pokud ve stávajících zónách se schválenými IPRM nebude dostatečná absorpční kapacita, umožní revize „Metodického pokynu MMR k hlavním zásadám pro přípravu, hodnocení a schvalování IPRM“ rozšířit zóny.

V případě zájmu měst, která nemají dosud schválený IPRM, a dostatek disponibilních prostředků ve FN JESSICA bude možné schválit IPRM dalších měst z cílové skupiny měst od 20 000 obyvatel.

Navýšení alokace oblasti intervence 5.2 o finanční prostředky převedené z OPTP ve výši 20 804 634,00 EUR a jejich využití pro pilotní ověření realizace finančního nástroje JESSICA v oblasti intervence 5.2 IOP schválil Monitorovací výbor IOP na svém 7. zasedání 31. května 2011.

Sídliště ve velkých městech, převážně postavená po 2. světové válce do konce 80. let v hromadné bytové výstavbě se vyznačují malou pestrostí doplňkových funkcí, někdy delší dojížděnou za prací do centrální části města a zejména nízkou kvalitou bytových domů. Sídliště přestávají být pro určité příjmové skupiny populace žádoucím místem pro bydlení, ve většině sídlištních lokalit se začíná vytrácet původní pestrá a do určité míry vyvážená sociální

struktura. Podpora v oblasti bydlení je proto směřována na aktivity zacílené na prevenci sociálního úpadku, prevenci segregace a vzniku ghett vyločených osob na sídlištních. Cílem aktivit v oblasti bydlení jsou problémová sídliště s hrozcími či hromadícími se sociálně ekonomickými problémy obyvatel, jako je dlouhodobá nezaměstnanost, zvýšená kriminalita apod. V souladu s analyticky poznatky musí podpora bydlení přispět k revitalizaci prostředí problémových sídlišť, zajištění stability sociálně smíšené struktury obyvatel na těchto sídlištních a zvýšení udržitelnosti bydlení v bytových domech těchto sídlišť.

Využití finančního nástroje JESSICA v IOP je v souladu s textem Národního strategického referenčního rámce ČR 2007 – 2013 (NSRR), kde se uvádí, že „ČR uvažuje o využití iniciativy JESSICA na podporu alternativního financování projektů městského rozvoje, a to v rámci prioritních os operačních programů zaměřených na městský rozvoj a obnovu měst“. Aplikace FN je rovněž v souladu s textem programového dokumentu IOP, schváleného Evropskou komisí 20. prosince 2007, kde je v kapitole 3.7 Prioritní osa 5 – Národní podpora územního rozvoje (cíl Konvergence) uvedeno, že JESSICA je zaměřena na městské projekty vytvářející příjem, zahrnuté v integrovaných plánech rozvoje měst, s cílem dosáhnout pákového efektu a recyklace zdrojů operačního programu, které byly do takových projektů investovány.

Finanční nástroj JESSICA se realizuje v souladu s probíhající revizí priorit Společenství, potvrzenou přijetím strategie Evropa 2020 Evropskou radou dne 17. 6. 2010. Na ni navazuje dokument Komise „Přezkum rozpočtu EU“, který se zejména v kapitole 4.1 Využívání rozpočtu ke zvýšení investic zaobírá myšlenkou zvýšení pákového účinku rozpočtu EU s využitím nových finančních nástrojů. Dalším dokumentem, který zadává podmínky k realizaci finančního nástroje JESSICA je dokument Komise „Závěry páté zprávy o hospodářské, sociální a územní soudržnosti: budoucnost politiky soudržnosti“, kde se v kapitole 2.5 Podpora využívání nových finančních nástrojů navrhuje několik konkrétních opatření ke zlepšení nástrojů finančního inženýrství. Využití finančního nástroje JESSICA se jeví jako logický krok v kontextu s přípravou nového programového období 2014+, kdy se v oblasti kohezní politiky dá očekávat zvýšený trend ve využívání nástrojů finančního inženýrství. ŘO IOP proto považuje za nezbytné se na tuto situaci připravit již během stávajícího programového období.

V průběhu realizace oblasti intervence 5.2 IOP došlo při schvalování jednotlivých IPRM k značnému převysu zájmu o přímé dotace. Celkový objem projektů naplánovaných k realizaci v IPRM v 5.2 IOP byl 280 950 770 EUR, alokace 5.2 z ERDF činila 192 573 322 EUR.

V současné době se ŘO snaží navázat na přímé dotace finančním nástrojem JESSICA, aby naplnil aktivity a cíle IOP a usnadnil žadatelům přístup k dalším finančním zdrojům.

Realizace finančního nástroje JESSICA umožní městům se schválenými Integrovanými plány rozvoje měst přístup k dalším finančním prostředkům pro naplnění cílů IPRM a IOP v deprivovaných zónách.

Hlavním přínosem finančního nástroje v deprivované zóně se schváleným Integrovaným plánem rozvoje města je využití různých zdrojů financování – zdroje státu, města a soukromých subjektů a různých typů podpory – dotace, půjčka, kofinancování pro zlepšení životního prostředí a zvýšení kvality života v deprivovaných zónách.

K tomu přispěje opakované použití prostředků vrácených do fondu rozvoje města. V 41 městech se schválenými IPRM bude tedy možné realizovat projekty dotované z IOP z původní alokace oblasti intervence 5.2, z úvěrů z navýšené alokace (FN JESSICA) a dalších zdrojů (jiné dotační tituly a zdroje soukromých subjektů).

V rozšířených zónách IPRM, případně ve městech s nově schválenými IPRM, bude možné využít z IOP finanční prostředky z navýšené alokace (úvěrů z FN JESSICA) a na příslušné veřejné prostranství jiné dotační tituly a zdroje měst či soukromých subjektů.

Typickým výchozím stavem je v deprivované zóně veřejný prostor v majetku města a přílehlé budovy v majetku převážně soukromých vlastníků. Kombinací dotace z IOP s jinými dotacemi a zdroji soukromých subjektů na veřejné prostranství a úvěrů z IOP (FN JESSICA) na regeneraci bytových domů dojde ke komplexní úpravě deprivované zóny.

1.1) Příjemci

V aktivitě Regenerace bytových domů

- vlastníci bytových domů:
 - obce (zákon č. 128/2000 Sb., o obcích),
 - bytová družstva či obchodní společnosti (zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník),
 - další právnické a fyzické osoby vlastníci bytový dům,
- společnost vlastníků bytových jednotek – právnická osoba podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

V aktivitě Zajištění moderního sociálního bydlení

- obce a nestátní neziskové organizace.

1.2) Podporovaná aktivity

Obecné zaměření je zahrnuto v Programovém dokumentu IOP v oblasti intervence 5.2 pod aktivitou 5.2 b) „Regenerace bytových domů“ - zateplování fasády budov, rekonstrukce střechy, rekonstrukce lodžii, rekonstrukce společných prostor (podlahy, chodby), rekonstrukce technického vybavení domu (otopné soustavy, elektroinstalace atd.), rekonstrukce bytových a nebytových prostor na sociální bydlení.

1.2.1) Aktivita v rámci podpory regenerace bytových domů

V problémových lokalitách budou financovány rekonstrukce a modernizace bytových domů, které mohou zahrnout zejména:

- zateplení obvodového pláště domu, zateplení vybraných vnitřních konstrukcí;
- práce na bytovém domě prováděné k odstranění statických poruch nosných konstrukcí a konstrukčních nebo funkčních vad konstrukce domu;
- sanace základů a hydroizolace spodní stavby;
- rekonstrukce technického vybavení domů (např. modernizace otopné soustavy, výměna rozvodů tepla, plynu a vody, modernizace vzduchotechniky, vytápění);

- výměny či modernizace lodžii, balkonů včetně zábradlí;
- zajištění moderního sociálního bydlení při renovacích stávajících budov.

Způsobilé výdaje

Výdaje jsou způsobilé, pokud jsou v souladu s:

- článkem 56 nařízení č. 1083/2006,
- článkem 7 nařízení č. 1080/2006,
- Pravidel způsobilých výdajů pro programy spolufinancované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti na programové období 2007 – 2013 – usnesení vlády č. 61/2007,
- Metodikou příručkou způsobilých výdajů pro programy spolufinancované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti na programové období 2007–2013.

Z hlediska obecného vymezení způsobilosti musí být výdaje přiměřené, musí odpovídat cenám v místě a čase obvyklým a musí být vynaloženy v souladu s principy:

- hospodárnosti (minimalizace výdajů při respektování cílů projektu),
- účelnosti (přímá vazba na projekt a nezbytnost pro realizaci projektu),
- efektivnosti (maximalizace poměru mezi vstupy a výstupy projektu).

Způsobilé výdaje v aktivitě Regenerace bytových domů

Podpora zaměřená na regeneraci společných částí bytových domů musí mít charakter technického zhodnocení majetku, rekonstrukce či modernizace, podporu nelze využít na provádění oprav či údržby.

Opravou se odstraňuje fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení majetku do původního a provozuschopného stavu.

Technické zhodnocení jsou výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy jednotlivého hmotného dlouhodobého majetku uvedeného do používání v aktuálním roce.

Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo rozšíření použitelnosti majetku.

Rekonstrukcí se rozumí stavební zásah do majetku, který má za následek změnu účelu nebo technických parametrů.

Bytový dům je pro účely aktivity Regenerace bytových domů v IOP definován takto:

- více než polovina jeho podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,
- má nejméně čtyři samostatné byty,
- budova je zkolaudována jako bytový dům nebo dům s byty.

Způsobilé jsou pouze výdaje do společných částí bytových domů.

Způsobilé jsou pouze investiční výdaje (pořizovací cena převyšuje částku 40 000,- Kč, případně jinou částku stanovenou dle interních postupů příjemce), tzn., příjemce účtuje při dodržení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č.

586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, případně svých interních směrnic, **výdaje projektu jako pořízení investic (zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku).**

Všecké způsobilé výdaje:

1. modernizace, rekonstrukce nebo technické zhodnocení hmotného majetku:
 - zateplení obvodového pláště domu (zateplení fasády, střechy, výměna oken, vnějších dveří), zateplení vnitřních konstrukcí,
 - pořízení, modernizace a rekonstrukce technického vybavení bytového domu (topné soustavy včetně měření spotřeby tepla, rozvodu tepla, plynu a vody, vzduchotechniky, výtahu, výměna elektrických kabelů ve společných částech domu a přívodů k jednotlivým elektroměrům),

Společná část např. spílaškové kanalizace, vodovodu či teplovodu začíná od paty domu.

- odstranění statických poruch domů (např. nosných zdí a základových zdí, stropních konstrukcí),
- rekonstrukce, modernizace, popř. technické zhodnocení, společných částí (schodiště, chodby, střechy),
- sanace základů a hydroizolace spodní stavby,
- rekonstrukce či modernizace lodžii, balkonů (např. výměna zábradlí, balkonů),

1. vybudování sociálních bytů z nevyhovujících bytů anebo z nebytových prostor a objektů včetně zařízení sociálních bytů (umyvadlo, sprcha, WC, kuchyňská linka a varič), které je součástí investice při pořízení sociálního bytu, ve velikosti, vybavení a výši způsobilých výdajů odpovídajících účelu programu; přesná specifikace a stanovení parametrů bude zpracována v prováděcím předpisu,

2. výdaje na povinnou publicitu vyplývající z Pravidel pro provádění informačních a propagačních opatření (viz příloha č. 3 Příručky), pokud jsou zaúčtovány jako pořízení dlouhodobého hmotného majetku,

3. daň z přidané hodnoty u neplátců DPH,

4. daň z přidané hodnoty u plátců DPH, pokud nemají nárok na odpočet daně na vstupu.

Nezpůsobilými výdaji ve všech aktivitách jsou především:

- výdaje bez přímého vztahu k projektu,
- výdaje nesplňující principy hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti,
- pořízení staveb a použitého zařízení,
- služby spojené s administrací projektu a zpracováním projektové žádosti,
- projektová dokumentace,
- neinvestiční výdaje,
- náklady na výběrová a zadávací řízení,

- DPH, pokud příjemce má nárok na odpočet DPH na vstupu. Pokud u organizace existuje dvojitý režim, musí příjemce rozhodnout, které aktivity podléhají režimu daně z přidané hodnoty s nárokem na odpočet a u kterých aktivit daň z přidané hodnoty uplatňovaná není,

- splátky půjček a úvěrů,
- úroky z úvěrů,
- sankce a penále,
- výdaje na bankovní záruky, pojištění, bankovní poplatky, kursové ztráty, celní a správní poplatky,
- výdaje za služby, dodávky nebo stavební práce, při jejichž zadávání příjemce nerespektoval zákon č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, příp. postupy stanovené touto Příručkou.

Pokud vzniknou v projektu **nezpůsobilé výdaje**, musí být vždy financovány ze zdrojů příjemce.

1.2.2) Charakteristika aktivit v rámci zajištění moderního sociálního bydlení

Na realizaci aktivit v souvislosti se zajištěním moderního sociálního bydlení se předpokládá v závislosti na vyhodnocení absorpční kapacity vyčlenění alokace FN JESSICA do výše 50 mil. Kč.

Příjemci podpory určené na sociální bydlení jsou pouze obce a neziskové organizace podle Nařízení ES 1080/2006 čl. 7: „Poskytování kvalitního moderního sociálního bydlení prostřednictvím renovací a změnou používání stávajících budov, které jsou ve vlastnictví orgánů veřejné moci nebo neziskových subjektů.“

Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby (dále jen cílová skupina), které v důsledku nepřiznivých životních okolností nemají přístup k bydlení a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Jsou to skupiny zdravotně, příjmově nebo jinak sociálně znevýhodněné.

Sociální byt splňuje podmínky pro byt dle ČSN 73 4301 Obytné budovy. Doporučuje se byty vybavit zařízením, které není možné demontovat.

Podmínky pro nakládání se sociálními byty:

- Pronajímatel nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků.
- Měsíční nájemné za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo zmíněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nesmí překročit limit stanovený MMR ČR pro národní programy Podpory bydlení. Limit nájemného může MMR ČR upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zveřejněného Českým statistickým úřadem za období od posledního stanovení limitu, překročí 5 %. První období pro

nárůst cenové hladiny začíná červnem 2009. Nová hodnota limitu nájemného bude odvozena od cenového vývoje pořízovacích a provozních nákladů nemovitostí určených k bydlení. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

- Příjemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu k bytu s osobou z cílové skupiny.
- Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou z cílové skupiny, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy.
- Pokud budou užívat sociální nájemní byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl:
 - o 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se jednočlennou domácnost,
 - o 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 - o 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 - o 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 - o 1,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.
- Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreaci nebo jiné ubytovací účely.
- Nájemní smlouva se uzavře pouze na dobu určitou nejdéle však na 2 roky s možností jejího opakovaného prodloužení. Nájemní smlouva však může být prodloužena pouze v případě, že nájemce splňuje podmínky pro uzavření smlouvy.

Způsobilé výdaje holdingového fondu a fondu rozvoje města

Pro HF se jedná o výdaje schválené v Rozhodnutí o poskytnutí dotace, pro FRM jsou způsobilé výdaje stanovené ve smlouvě uzavřené s HF. Ostatní výdaje či výdaje vzniklé nad rámec 2%, resp. 3% ročního průměru nákladů na řízení a poplatků za správu jsou nezpůsobilé.

Způsobilé výdaje musí splňovat zejména následující podmínky:

- vzniknout a být uhrazeny po vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace (viz čl. 2.6.10 metodiky COCOF) a nejpozději 30.12.2015,
- být řádně doloženy průkaznými doklady.

Způsobilé výdaje:

- výdaje na pořízení počítačového a elektronického vybavení v souvislosti s realizací FN JESSICA,
- výdaje na činnosti zaměřené na posílení správní (administrativní) kapacity pro realizaci FN JESSICA, tj. organizace a technická podpora jednání pracovních skupin a komisí, zabezpečování odborného poradenství pro implementační strukturu, zajištění zpracování studií, analýz, metodik a metodických příruček,
- výdaje spojené se zajišťováním aktivit pro sledování a vyhodnocování absorpční kapacity,
- výdaje na podporu absorpční kapacity,
- výdaje spojené s hodnocením a monitorováním realizace FN JESSICA,
- výdaje na audity a kontroly realizace FN JESSICA,
- osobní náklady - výdaje na hrubou mzdu včetně zákonných odvodů zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění a případných dalších odvodů, k nimž je zaměstnavatel povinen na základě právních předpisů (např. FKSP u příspěvkových organizací aj.) za zaměstnance, kteří byli příslušným orgánem veřejné správy určeni k vykonávání aktivit souvisejících s FN JESSICA,
- výdaje na vzdělávání pracovníků,
- cestovní náhrady,
- nákup služeb - výdaje na externí poradenství a externí experty,
- daň z přidané hodnoty u neplátců DPH,
- **daň z přidané hodnoty u plátců DPH, pokud neuplatňují nárok na odpočet daně na vstupu.**

Způsobilými výdaji nejsou:

- DPH, pokud žadatel má nárok na odpočet DPH na vstupu. Pokud u organizace existuje dvojitý režim, musí příjemce rozhodnout, které aktivity podléhají režimu daně z přidané hodnoty s nárokem na odpočet a u kterých aktivit daň z přidané hodnoty uplatňovaná není,
- splátky půjček a úvěrů,
- úroky z úvěrů,
- sankce a penále,
- výdaje na bankovní záruky, pojištění, bankovní poplatky, kursové ztráty, celní a správní poplatky,

Pokud vzniknou v projektu **nezpůsobilé výdaje**, musí být vždy financovány ze zdrojů HF nebo FRM.

Každý způsobilý výdaj doložený průkaznými účetními či daňovými doklady lze uplatnit **pouze jedenkrát**, tzn., že výdaj, na který se vztahuje příznávná podpora, se neuplatní v jiném dotačním programu financovaném z veřejných zdrojů ani v jiné oblasti intervence IOP.

HF a FRM nesmí na činnosti hrazené z FN JESSICA čerpat dotaci z žádného jiného dotačního titulu, jiného operačního programu, jiných prostředků krytých z rozpočtu EU a národních veřejných rozpočtů, krajské dotační tituly, ani z jiných finančních mechanismů nebo nástrojů finančního inženýrství.

Výdaje a jejich vykazování podléhají kontrole ŘO IOP.

1.3) Očekávaný dopad realizace finančního nástroje JESSICA na strategii IOP

Finanční nástroj JESSICA představuje novou přidanou hodnotu při naplňování základních cílů prioritní osy 5, oblasti intervence 5.2, kdy bude podpora nadále směřována na oblasti problémových sídlišť měst nad 20 000 obyvatel s hrozcími či hromadícími se sociálně ekonomickými problémy.

Pro monitorování postupu realizace finančního nástroje JESSICA se následovně zvyšují cílové hodnoty indikátorů:

Kód indikátoru	Název indikátoru	Původní cílová hodnota	Nová cílová hodnota
330100	Počet projektů zvyšujících atraktivitu měst (5.2)	47	1 003
330101	Počet projektů zlepšující stav bytových domů (5.2 b)	750	955
331200	Počet regenerovaných bytů (5.2b,c)	20 000	24 501

Cílové hodnoty jsou navýšeny úměrně ke zvýšení alokace. U indikátoru 330100 Počet projektů zvyšujících atraktivitu města nová cílová hodnota kromě navýšení alokace zohledňuje aktualizovanou metodiku monitorování realizace oblastí intervence, kdy se sledují jednotlivé projekty, nikoli komplexní projekty měst v rámci deprivované zóny.

2) Potřeba investic do bytového fondu v České republice

2.1) Velikost a struktura bytového fondu

Bytový fond České republiky je tvořen z bytových jednotek v rodinných domech (do 3 bytových jednotek v jednom domě vč.), bytových domech (od 4 bytových jednotek) a ostatních budovách s byty.

Bytový fond ČR	Počet trvale obydlených bytových jednotek	Počet všech bytů (trvale obydlených i neobydlených)
Byty celkem	3 827 678	4 366 293
Rodinné domy	1 632 131	2 005 122
Bytové domy celkem	2 160 730	2 310 641

Ostatní domy s byty	34 817	50 530
Panelové bytové domy	1 199 168	1 257 452

Zdroj: ČSÚ, SLBD 2001

V současné době se odhaduje celkové množství existujících bytů na cca 4,6 mil., z toho trvale obydlených cca 4,15 mil.

Z šetření ČSÚ „Životní podmínky 2010 vyplývá, že ve vlastním domě nebo bytě bydlelo v ČR 65,7 % domácností, v nájemních bytech 20,2 % domácností. Tyto údaje dokládají vzestup podílu vlastnického bydlení, a to zejména na úkor nájemního bydlení.

Struktura bytového fondu podle důvodu užívání bytu	Podíl v %
Byt obývaný vlastníkem domu	39,5
Byt obývaný vlastníkem bytu	26,2
Byt obývaný členem družstva	11
Byt obývaný nájemcem vč. podnájmu	20,2
Bezplatné užívání bytu / služební byt	3,2
Byty obydlené celkem	100

Zdroj: ČSÚ – SILC 2010

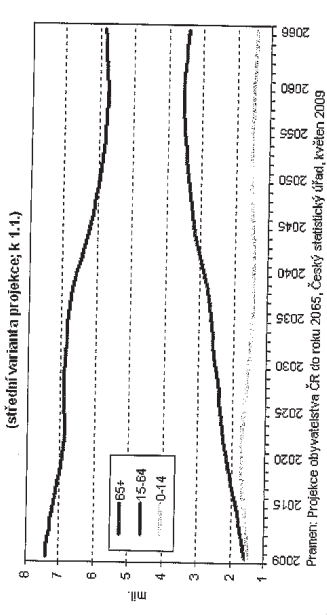
2.2) Faktory vývoje potřeby bytů

Prognózaná struktura domácností podle počtu členů ukazuje významné zvýšení počtu jednočlenných a dvoučlenných cenových domácností, zatímco domácností s vyšším počtem členů bude ubývat. To je nutné brát v potaz zejména v rámci úvah o potřebné struktuře bydlení a počítat se zvyšováním poptávky po menších bytech. Na druhou stranu by však měla stoupat poptávka po kvalitnějším bydlení, s čímž souvisí i větší rozměry bytu na jednoho člena domácnosti.

Předpokládaný vývoj počtu cenových domácností do určité míry souvisí i s očekávaným vývojem počtu obyvatel podle věkových skupin. Do budoucna lze očekávat stárnutí obyvatelstva ČR a tím pádem větší nároky na zajištění bydlení pro seniory.

Projekce ČSÚ z roku 2009 uvádí, že v roce 2020 bude již o více než 500 tisíc seniorů více než v roce 2010.

Očekávaný vývoj počtu obyvatel podle hlavních věkových skupin do roku 2066 (střední varianta projekce; k 1.1.)



Výdaje na bydlení nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy, ohrožené jsou zejména domácnosti jednotlivců s dětmi (typicky matky samoživitelky) a ostatní domácnosti jednotlivců. (zejména seniorů). Nejvyšší zátěž vykazují domácnosti, které žijí ve velkých městech s vyšší úrovní nájemného. Existují domácnosti se zvláštními potřebami v oblasti bydlení, které souvisí s jejich věkem (senioři) či zdravotním stavem. Jedná se zejména o náhlavou potřebu bezpečí a absence ohrožení, která ve stáří nabírá novou váhu a lze ji hodnotit jako jednu z nejvýznamnějších potřeb. Současně je akcentována obava z potenciální ztráty soukromí a kontroly nad svým životem.

Vedle toho roste počet domácností ohrožených sociálním vyloučením, které jsou na trhu bydlení znevýhodněny (diskriminovány).

Vlivem zvyšujícího se počtu méněcenných domácností v kombinaci s růstem nákladů na bydlení se do budoucna může dále zhoršovat dostupnost bydlení pro skupinu seniorů a skupinu samoživitelů s dětmi. Současně poroste potřeba bytů upravených tak, aby poskytovaly bezpečný prostor pro osoby se snižující se soběstačností.

Na vývoj v oblasti trhu s bydlením a podílem osob, které mají problémy na tomto trhu participovat, má vliv ekonomická situace. Lze očekávat, že při naplnění rizika opakování poklesu ekonomiky v roce 2012, (což je velmi brzy po propadu roku 2009), dojde k dalšímu zhoršení schopnosti části populace na trhu nalézt adekvátní nabídku. Pokles cen bytů a stavebních prací, který by tento vývoj doprovázel, by účinně kompenzoval tento negativní faktor pouze pro část populace, nikoliv pro osoby s minimem úspor a problémy s uplatněním na trhu práce.

Dokonce i samotné riziko podstatně pomalejšího růstu české ekonomiky, který by doprovázela nižší úroveň zaměstnanosti v této dekádě v porovnání s dekadou minulou, může situaci na trhu bydlení a jeho dostupnost výrazně poznamenat.

2.3) Kvalita bytového fondu

Bytový fond svou velikostí sice odpovídá evropskému průměru, avšak je značně zastaralý a podinvestovaný. Nájemní sektor není efektivně využíván, spravován a obnovován mimo jiné

z důvodu tržních deformací způsobených dozrávající regulací nájemného a přetrvávajícím nevyváženým postavením pronajímatele a nájemce. Situace vlastnického sektoru je mimo jiné ovlivněna privatizací obecních bytů, která umožnila mnohým domácnostem stát se vlastníky, aniž by z důvodů svých omezených příjmů byli schopni se vždy následně o své byty starat.

Situaci zhoršují specifické problémy spojené s panelovými objekty, které jsou dány konstrukčními vadami, nevhodnými projekty, či nedostatečnou údržbou a jsou zvýrazněny tím, že byty v panelových objektech tvoří cca 31 % bytového fondu.

Stav bytového fondu sice ještě nevede k tzv. slumizaci sídlišť. Avšak bez intenzivního a trvalého zvyšování kvality této formy bydlení se tento stav může stát reálnou hrozbou budoucích let. Celková zanedbanost bytového fondu je odhadována na 546 mld. Kč.

Zanedbanost bytového fondu, aktualizace stavu k 31.12.2010, odhad

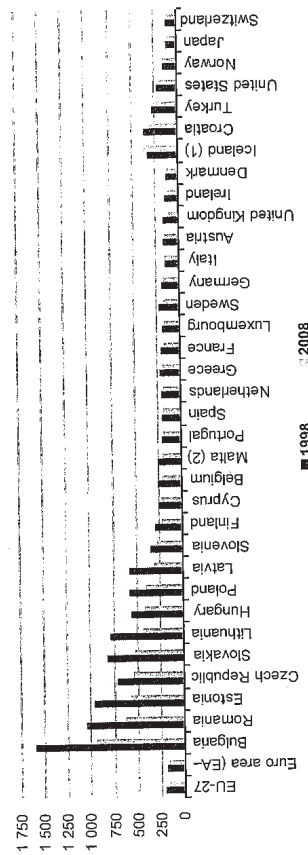
Kritérium	Období	M.L.	Panelové bytové domy	Nepanelové bytové domy	Celkem bytové domy
Celkem bytový fond v bytových domech (více jak 3 b.j.)	b.j.		1 200 000	950 000	2 150 000
Kompletně opavované byty	1992-2010	b.j.	470 000	170 000	640 000
Byty zbývající k opravě	2011 - 2020	b.j.	730 000	790 000	1 520 000
Investice nutné k provedení opravy	2011 - 2020	tis. Kč	255 000 000	290 000 000	546 000 000

Zdroj: CERPAD

Zpracoval dne 13.5.2011
Ing. T. Fejdiš, CERPAD

Bytový fond je zanedbaný nejen ze stavebního, ale také z energetického hlediska. O vysoké energetické náročnosti bytového fondu svědčí skutečnost, že v absolutní hodnotě spotřeby energie v ekonomice patří ČR mezi nejhorší země EU, tak jak ilustruje následující graf. Podle studie „Panorama of energy“, publikované Eurostatem, se domácnosti v ČR podílí na celkové spotřebě cca z 25 %, tedy stejně jako průměr EU. To znamená, že i jejich průměrná energetická náročnost je vyšší, než je tomu u bydlení v ostatních zemích EU. Současné tak patří budovy pro bydlení mezi hlavní zdroje emise skleníkových plynů.

Spotřeba energie v ekonomikách EU – poměr spotřeby energie k HDP (kg ekvivalentu ropy na 1000 EUR)



Domácnosti platí vysoké částky za energie, čímž se snižují jejich disponibilní prostředky na jiné účely. Díky programům Nový panel a Zelená úsporám se podařilo motivovat vlastníky bytů k investičním aktivitám vedoucím k odstraňování problémů zanedbanosti a vysoké energetické náročnosti budov.

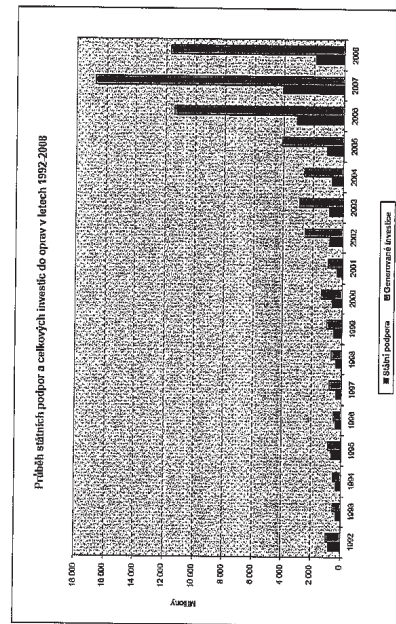
2.4) Revitalizace bytového fondu

Podle Studie stavu bytového fondu panelové zástavby v ČR – Panel SCAN 2009, připravené Státním fondem rozvoje bydlení se v období 1992 až 2008 rekonstruovalo cca 55 % bytového fondu v panelové zástavbě. Více než 530 tis. bytových jednotek tedy lze považovat za zcela zanedbané.

V nepanelové zástavbě je procento zanedbanosti ještě daleko vyšší, a sice 88 % (cca 843 tis. b.j.). V panelové zástavbě činil odhadovaný náklad na rekonstruovaný byt cca 440 tis. Kč. Propočtem lze stanovit celkovou míru podinvestovanosti bytového fondu na cca 423 mld. Kč, u nepanelových domů činí odhad cca 261 mld. Kč. Při započtení realizovaných investic vyplývá 85% deficit investičních prostředků.

Celkem bylo do rekonstrukcí bytového fondu v bytových domech investováno 120 mld. Kč, a to včetně investic s podílem státní podpory. Státní prostředky se na objemu financí investovaných do rekonstrukcí bytových domů podílejí z 50,2 %. V těchto prostředcích dominují investice navázané na nepřímé, úrokové dotace. V přibližně stejné výši jsou náklady kryty z kombinace zdrojů komerčních úvěrů a investic vlastníků. Jelikož nepřímé dotace jsou jen úrokovou podporou komerčních úvěrů, ve výsledku bylo 76 % veškerých investičních nákladů do bytových domů v ČR realizováno díky bankovním prostředkům.

Počet rekonstrukcí dotčených bytových jednotek začal výrazně ročně narůstat až v několika posledních letech, kdy začalo docházet k optimálnímu souběhu příznivé hospodářské situace, podmínek pro získání komerčního úvěru a především plného rozběhu Státního programu na podporu oprav a rekonstrukcí bytových domů PANEL.



Zdroj: Studie stavu bytového fondu panelové zástavby v ČR, 2009

Z uvedených dat vyplývá, že bytový fond v České republice je značně zanedbaný a klíčovým prvkem pro jeho regeneraci je dostupnost bankovních, úvěrových produktů. Zkušenost při realizaci programu Panel dále prokázala, že prvek veřejné podpory ve formě úrokového zvýhodnění značně přispívá k mobilizaci privátních investic do bytového fondu.

Jak je však patrné, úroková dotace slouží jako vhodný pobídkový nástroj za situace dobré dostupnosti vhodných bankovních produktů, které jsou ve velké míře závislé na celkové ekonomické situaci a na stavu peněžního trhu. Lze tedy očekávat, že v současných podmínkách vývoje ekonomiky a s tím spojenou reakcí finančního sektoru se může zhoršit dostupnost běžných úvěrových produktů, zvláště pak pro cílové skupiny s nižší bonitou. Přítom u financování dlouhodobých záměrů je klíčová možnost čerpání úvěrů s nízkým úrokem, neboť samotné splátky úvěrů tvoří velkou část dluhové služby.

Při celkovém pohledu na investiční potřebu tohoto sektoru (více jak 680 mld. Kč) a běžnou mírou ročních investic v uplynulých letech (cca 11–17 mld.) můžeme jednak tvrdit, že se jedná o trh, na kterém dochází ve větší míře k selhání jeho funkce, a také můžeme považovat dodatečné JESSICA zdroje za významně marginální (uvažovaná roční míra investic z FN by měla být do roku 2015 kolem 300 mil. Kč).

Nelze tedy uvažovat o vytlačování privátního kapitálu, ale naopak o nezbytnosti zavedení úvěrového nástroje, který by mohl podporovat investice pod běžnou mírou bankovní návratnosti či bonity.

3) Absorpční kapacita v oblasti podpory bydlení a základní charakteristika cílového trhu s ohledem na využití finančního nástroje JESSICA

Finanční nástroj JESSICA se zaměřuje na regeneraci prostředí problémových sídlišť postavených v tzv. hromadné bytové výstavbě i renovaci bytových domů situovaných v těchto sídlišťích nebo historických jader měst a předválečných čtvrtí. Z dostupných údajů i z dosavadních zkušeností vyplývá, že se nejčastěji bude jednat o části měst, tvořené panelovým sídlišťem, popř. včetně okolní nepanelové bytové zástavby. Hromadná poválečná výstavba vytvořila v řadě větších měst enklávy, které jsou – bez adekvátního a zejména včasného zásahu – ohrožena nejen fyzickým chátráním, ale také sociálním vyloučením v důsledku obecně nižší cenové hladiny tamních bytů a tím i následné koncentraci sociálně znevýhodněných domácností.

Cílovým trhem jsou problémové části větších měst nad 20 tisíc obyvatel. V současné době je takových měst 62 bez hl. města Prahy. Tím se omezí rozdrobení podpory do malých akcí a bude respektován princip koncentrace. Problémovým sídlišťem se rozumí ucelená část území obce zastavěná bytovými domy, přičemž takové sídliště má nejméně 500 bytů.

Podpora z FN JESSICA se soustředí na regeneraci prostředí sídlišť ve velkých městech s hrozícími problémy, které by mohly v případě vyšší koncentrace sociálně znevýhodněných rodin vést k sociálnímu vyloučení. Cílem bude jejich přeměna na přitažlivé celky a všestranné zlepšení obytného prostředí. Bytové domy v těchto sídlišťích mají často statické a technologické vady a poruchy obvodových plášťů, lodžii, balkonů a střech, které ohrožují

bezpečnost a zdraví obyvatel. Mají velmi špatné energetické vlastnosti, což výrazně zvyšuje náklady na vytápění.

Možnosti podpory bydlení vychází z nařízení č. 1080/2006 o ERDF v aktuálním znění (to je ve znění nařízení č. 397/2009 a nařízení č. 437/2010), konkrétně pak z článku 7 tohoto nařízení, podle něhož je podpora bydlení z ERDF omezena na dva okruhy:

- a) zlepšení energetické účinnosti a na využití obnovitelné energie ve stávajících budovách (čl. 7 odst. 1a nařízení č. 1080/2006 ve znění nařízení č. 397/2009);
- b) výdaje na bydlení v rámci integrovaného přístupu k rozvoji měst, ve kterých dochází nebo by mohlo docházet k fyzickému chátrání staveb a sociálnímu vyloučení (čl. 7 odst. 2 písm. a) nařízení č. 1080/2006 v aktuálním znění), výdaje se týkají renovací společných částí v existujících bytových domech, případně pak renovací a změn využití stávajících budov ve vlastnictví orgánů veřejné moci nebo neziskových provozovatelů.

Při použití nástroje JESSICA pro uvedené možnosti platí, že musí být realizovány prostřednictvím holdingového fondu nebo fondu rozvoje měst a podporované projekty musí být součástí **integrovaného plánu** pro udržitelný rozvoj měst (IPRM), viz článek 44, první a druhý pododstavec písm. b Obecného nařízení.

Ad a)

Jedná se o podporu stávajících budov pro bydlení, dnes pokrytou programem MŽP Zelená úsporám, který poskytuje dotační podporu za jiných podmínek než nástroj JESSICA (bloková výjimka podle čl. 21 a 23 nařízení č. 800/2008, protože tento program je realizován mimo finanční nástroje, a projekty nemusí být součástí IPRM). Nástroj JESSICA bude více motivační a měl by vyvolat řádově více následných soukromých investic. Nejvíce se mu blíží stávající produkt SFRB Nový panel, který vyvolal následné investice pětinašobně oproti použitým prostředkům. V programu Zelená úsporám je koeficient 0,2.

Ad b)

Tuto podporu zahrnuje oblast intervence 5.2 IOP, aktivita 5.2b věnovaná regeneraci bytového fondu. Podporované projekty jsou součástí schválených IPRM (vazba na čl. 47 odst. 1 nařízení č. 1828/2006 v aktuálním znění), dotace ve výši 40 % způsobilých výdajů projektu s možností zvýšení o 10-20 % u středních a malých podniků.

Charakteristika území určených k podpoře:

- geograficky vymezená zóna pro realizaci IPRM je souvislá plocha na území města,
- jde o deprivované obytné území - zónu s koncentrací negativních jevů (např. vysoká nezaměstnanost, kriminalita, sociální vyloučení),
- zóna musí být součástí města s celkovým počtem obyvatel 20 000 a více kromě Prahy,
- obytná zóna musí zahrnovat nejméně 500 bytů,
- obytná zóna (bude-li pro ni chtít město využít prostředky IOP na podporu bydlení) musí mít zpracovaný Integrovaný plán rozvoje města (viz čl. 7 nařízení EP a Rady č. 1080/2006 k ERDF), který doloží záměry města na obnovu problémové obytné zóny.

Deprivované obytné zóny v 41 městech nad 20 tisíc obyvatel byly pro intervence v oblasti bydlení definované podle kritérií uvedených v čl. 7 odst. 2 písm. a) nařízení (ES) č. 1080/2006. Vykazovaly alespoň tři z následujících kritérií, z nichž dvě musela být uvedena pod písm. a) - h), podle článku 47 prováděcího nařízení:

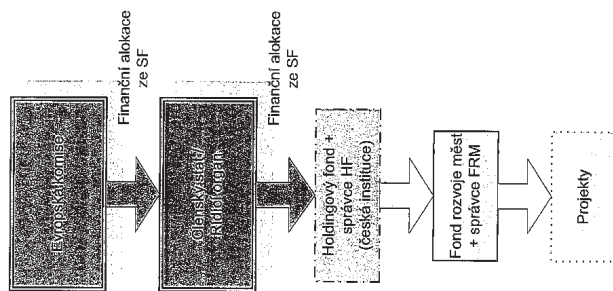
- a) vysoká míra chudoby a vyloučení,
- b) vysoká míra dlouhodobé nezaměstnanosti,
- c) neuspokojivý demografický vývoj,
- d) nízká úroveň vzdělání, významné nedostatky v oblasti dovedností a velký počet studentů, kteří předčasně opouštějí školu,
- e) vysoký stupeň kriminality a delikvence,
- f) obzvláště znečištěné životní prostředí,
- g) nízká míra hospodářské aktivity,
- h) velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků,
- i) poměrně nízká úroveň hodnoty nemovitostí,
- j) vysoká energetická náročnost budov.

V případě zájmu zbývajících 21 měst nad 20 tisíc obyvatel nebo rozšíření stávajících zón se podle novely článku 47 z roku 2009 deprivovaná zóna určuje zjednodušenou formou splněním alespoň jednoho z kritérií uvedených pod písmeny a)-h).

4) Implementační model, forma a postup realizace

Implementační model FN JESSICA znázorňuje následující obrázek, který vychází z ustanovení čl. 44 obecného nařízení a z čl. 43 – 46 prováděcího nařízení.

Řídící orgán IOP převede alokaci do holdingového fondu po schválení Rozhodnutí o poskytnutí dotace. HF po výběrovém řízení na správce FRM převede po odečtení nákladů na řízení a poplatků za správu (max. 2 % ročního průměru z převedené částky) prostředky do FRM. Fond rozvoje měst může být dále doplněn o další prostředky, např. soukromých investorů, městských zastupitelstev či finančních institucí. Fond rozvoje měst bude poskytovat úvěry konečným uživatelům.



4.1) Rozhodnutí o poskytnutí dotace

V souladu s § 14 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů se dotace poskytuje na základě žádosti předložené žadatelem. Forma žádosti, závazné postupy jejího předložení a podmínky jsou obsaženy v následujících dokumentech:

- Metodika finančních toků a kontroly programů spolufinancovaných ze strukturálních fondů, Fondu soudržnosti a Evropského rybářského fondu na programové období 2007 – 2013 (kapitola 3.12.2), vydané Platebním a certifikačním orgánem Ministerstva financí ČR.
- Metodický pokyn R1 – 2010 (článek 8, bod 6), Ministerstva financí ČR.

Rozhodnutí o poskytnutí dotace je závazný smluvní dokument, jehož změny lze provádět pouze na žádost příjemce dotace a to v době platnosti Rozhodnutí a před tím, než k vlastní změně (události) dojde.

4.2) Instituce zapojené do procesu realizace FN JESSICA

Evropská komise

- schvaluje změny operačního programu,

- provádí zálohové a průběžné platby a platby konečného zůstatku.
- Řídící orgán IOP** plní povinnosti podle čl. 60 obecného nařízení; ve vztahu k FN:

- připravuje změny IOP a předkládá je ke schválení monitorovacímu výboru a EK,
- připravuje a realizuje udělení grantu HF pro realizaci jeho veřejného posláním,
- připravuje investiční strategii ve spolupráci se SFRB a OPB,
- zajišťuje vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace a případné změny,
- odpovídá za kontrolu projektu,
- provádí kontrolu plnění smluvních podmínek,
- schvaluje rozšíření zóny IPRM, příp. schválení nových IPRM,
- zajišťuje podpis dodatků k dohodám s městy o realizaci FN, příp. podpis nových smluv,
- zajišťuje rozpočtování finančních prostředků na realizaci FN ve své kapitole,
- nese odpovědnost za správu prostředků poskytovaných z rozpočtové kapitoly MMR na národní financování IOP a předfinancování výdajů IOP, které mají být kryty prostředky EU,
- zajistí předložení Registrace akce a Rozhodnutí o poskytnutí dotace ministerstvu financí jako individuálně posuzovaný výdaj.

Holdingový fond (SFRB), příjemce z pohledu Nařízení, plní úkoly dané Podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace:

- zajistí výběrové řízení na fond rozvoje měst v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., zákona o veřejných zakázkách,
- připraví pravidla pro fungování FRM a kritéria, kterými se vybraný FRM bude řídit při výběru adresátů svých investic,
- realizuje investiční strategii dohodnutou s řídicím orgánem, prostřednictvím investování do vybraného FRM,
- financuje FRM a zajišťuje návratnost investovaných prostředků,
- zajišťuje finanční toky mezi ŘO a FRM,
- posuzuje a odsouhlasuje investiční (obchodní) plán FRM,

- průběžně kontroluje realizaci investičního (obchodního) plánu FRM a o plnění informuje řídicí orgán,
- vyhodnocuje úspěšnost realizovaných projektů, analyzuje skutečné dopady, připravuje podklady pro aktualizaci investiční strategie, vyhledává nové investiční příležitosti, připravuje podklady pro úpravu či tvorbu investičních (obchodních) plánů,
- plní povinnosti příjemce (tzn., že předkládá monitorovací zprávy, žádosti o platbu apod.),
- zajišťuje monitorování realizace finančního nástroje JESSICA,
- je odpovědný za nastavení řídicích a kontrolních systémů a za vedení oddělené účetní evidence,
- provádí kontrolu výkonu činností FRM,
- nese odpovědnost za správu poskytnutých prostředků.

Fond rozvoje měst, příjemce z pohledu Nařízení, plní úkoly dané smlouvou uzavřenou s HF:

- spravuje prostředky přidělené ve prospěch finančního nástroje JESSICA,
- identifikuje vhodné projekty a provádí jejich hodnocení z finančního a ekonomického hlediska (bonita realizátora projektu, hodnocení výnosnosti a rizikovosti investice, hodnocení socioekonomických přínosů apod.),
- je zodpovědný za výběr projektů,
- zajišťuje smluvní vztahy s realizátory projektů,
- je zodpovědný za dodržení podmínek realizace projektů,
- je zodpovědný za vrácení investovaných prostředků zpět na úroveň HF,
- je zodpovědný za vymáhání nesplacených úvěrů a o jejich výši informuje prostřednictvím HF Řídicí orgán IOP,
- zpracovává pravidelné zprávy o stavu realizace finančního nástroje JESSICA pro HF,
- asistuje ŘO při procesech vykazování, a certifikace výdajů, notifikací veřejných podpor apod.).

Nositelé projektů (koneční uživatelé, nejedná se o příjemce z pohledu nařízení EK):

- žádají o poskytnutí prostředků z FN JESSICA (FRM),
- realizují projekty,

- podávají zprávy o realizaci svých projektů FRM,
- provádí splátky úvěrů v souladu s podmínkami smluvního vztahu s FRM.

Města plní úkoly dané Dohodou o realizaci IPRM, uzavřenou s MIMR:

- zpracovávají nebo aktualizují IPRM,
- na žádost nositelů projektů vydávají potvrzení, zda aktivita, na kterou žádají úvěr, spadá do strategie IPRM a projekt se realizuje v deprivované zóně.

4.3) Postup realizace FN JESSICA v IOP

Ustavení Holdingového fondu

V souladu s článkem 44 obecného nařízení Řídicí orgán IOP zapojí SFRB, jako subjekt zřízený zákonem za účelem realizace cílů veřejné politiky ve smyslu „Koncepte rozvoje bydlení v ČR“ a vykonavatele veřejného poslání, jako správce holdingového fondu. Prostředky na SFRB převede Řídicí orgán IOP ve formě dotace za účelem uskutečňování investic do projektů rozvoje měst v rámci realizace jeho veřejného poslání.

Příprava Rozhodnutí o poskytnutí dotace

Řídicí orgán vydá Rozhodnutí o poskytnutí dotace s podmínkami.

Rozhodnutí o poskytnutí dotace vydané Řídicím orgánem IOP bude definovat:

- I. podmínky pro příspěvky z operačního programu do holdingového fondu,
- II. podmínky výběrového řízení na fond rozvoje měst,
- III. podmínky výběrových řízení na výdaje holdingového fondu,
- IV. zřízení a monitorování investiční politiky nebo cílových plánů a akcí na rozvoj měst,
- V. podávání zpráv Řídicímu orgánu,
- VI. monitorování provádění investic,
- VII. požadavky na audit,
- VIII. výstupní politiku týkající se vyvázání z nástroje finančního inženýrství,
- IX. pravidla pro zrušení holdingového fondu a pro opětovné využití zdrojů, které se z příspěvků z daného operačního programu vrátily z investic, resp. které zbyly po splnění záruk,
- X. ve vhodných případech má dohoda zohledňovat studie nebo hodnocení rozvoje měst a integrované plány rozvoje měst, jež jsou součástí operačního programu.

Ustavení investiční rady

Investiční rada se bude skládat z odborníků a bude především posuzovat soulad naplňování investiční strategie s postupy FRM v rámci FN JESSICA. Je zřízena, ustavena holdingovým fondem jako garant a supervizor. Činnosti, pravomoci a další podrobnosti jejího fungování jsou upraveny ve statutu investiční rady. V případě vykonávání dalších činností nesouvisejících s realizací FN JESSICA v IOP bude náklady na tyto činnosti plně hradit SFRB a nebudou způsobilými výdaji v rámci realizace finančního nástroje v IOP.

Výběr správce fondu rozvoje měst a příprava dohod o financování

Výběr správce fondu rozvoje měst se uskuteční formou udělení veřejné zakázky na základě výsledku výběrového řízení realizovaného v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., zákona o veřejných zakázkách. Výběrové řízení bude probíhat jako standardní výběrové řízení podle uvedeného zákona a v souladu s článkem 44 obecného Nařízení Rady (ES) č. 1083/2006.

Před zahájením výběrového řízení holdingový fond ve spolupráci s řídicím orgánem odsouhlasí základní parametry zakázky. Zejména se bude jednat o jasné vymezení role Fondu rozvoje měst, předpokládané výše odměny (v souladu s ustanovením čl. 43 odst. 4, prováděcího nařízení) a odsouhlasení kritérií, na jejichž základě bude hodnocení nabídek provedeno.

Dohoda o financování uzavřená s fondem rozvoje měst bude zahrnovat alespoň tyto skutečnosti:

- i. podmínky vyčlenění příspěvků z operačního programu k investování prostřednictvím tohoto fondu,
- ii. investiční strategie a plánování,
- iii. monitoring provádění,
- iv. výstupní politika pro vyvázání příspěvku z operačního programu z fondu rozvoje měst,
- v. podmínky výběrových řízení na výdaje fondu rozvoje měst,
- vi. pravidla pro zrušení fondu rozvoje měst a včetně pravidla pro opětovné využití zdrojů, které se z příspěvků z daného operačního programu danému fondu vrátily z investic, resp. které zbyly po splnění záruk.

Publicita

Závazná pravidla pro oblast propagace a informačních opatření, která musí dodržovat holdingový fond, fond rozvoje měst a koneční uživatelé, jsou obsažena v prováděcím nařízení Komise č. 1828/2006 (články 2–10). Řídicí orgán IOP je zpracoval do Pravidel pro provádění informačních a propagačních opatření.

5) Uvažované produkty finančního nástroje JESSICA a charakteristika (parametry) úvěru

V rámci FN JESSICA budou konečným uživatelům poskytovány pouze úvěry. Nepředpokládá se poskytování garancí či intervence formou vlastního kapitálu. Limity pro úvěrové produkty budou stanoveny s ohledem na potřeby městských projektů a také dle podmínek aplikovaného režimu poskytování veřejné podpory.

Vymezení úvěrového produktu a jeho popis

Limity úvěrů

- délka splatnosti úvěru až 30 let,
- úrok v minimální míře v souladu s pravidly poskytování veřejné podpory,
- bude umožněn odklad splátek dle typu úvěru 0 až 2 roky s tím, že úrok se bude platit od počátku poskytnutí úvěru,
- jistina bude splatná spolu s úrokem měsíčně,
- kofinancování bude nejméně 25-40 %,
- účelový úvěr lze použít jen na krytí způsobilých výdajů,
- jednotlivý projekt od minimální hranice úvěru ve výši 1 mil. Kč,
- jeden nositel projektu (konečný uživatel) může maximálně vyčerpat v součtu všech úvěrů poskytnutých z FN JESSICA 120 mil. Kč,
- intenzita podpory nepřekročí limity stanovené v platné Mapě regionální podpory pro Českou republiku. Pro období 2014 – 2015 budou dodržovány prahy, které budou stanoveny v nové Mapě regionální podpory pro Českou republiku pro období 2014 – 2020.

Zajištění úvěru

- volba zajištění dohodou podle místních podmínek;
- zástava na nemovitostech,
- zástava na pravidelných příjmech (např. nájemné z nebytových prostorů);
- bíanco směnka;
- ručitelský závazek;
- bankovní styk příjemce přes FRM či jím určený bankovní subjekt.

6) Charakteristika podporovaného projektu

a) Podporované aktivity

Provedení celkové rekonstrukce a modernizace objektu. Oprava jednotlivých konstrukčních částí – atik, lodžii střechy, vybudování nových výtahů, výměna vnitřních rozvodů a vstupních dveřních systémů, montáž elektronického zabezpečení vchodů. Zateplení domu – zateplení obvodových stěn, výměna oken, zateplení střechy, zateplení spodního obytného podlaží, zateplení vstupních prostorů. Nový rozvod televizního signálu a internetu. Poskytnutí moderního sociálního bydlení (viz část 1.2 str. č. 4).

b) Příprava projektu

V přípravné fázi se provede pro určené typy projektů:

- statický průzkum,
- zaměření technického stavu objektu,
- energetický audit.

Na jejich základě bude vypracována projektová dokumentace pro stavební řízení a vydáno stavební povolení.

V případě, že projekt bude vybrán pro poskytnutí podpory, bude provedeno výběrové řízení na zhotovitele stavby a na technický dozor.

c) Finanční zajištění projektu

Vlastník schválí položkový rozpočet zpracovaný projektantem. Finanční krytí zajišťuje vlastník domu v rozsahu nejméně 25 % - 40 % způsobilých výdajů z vlastních prostředků v souladu s podmínkami úvěru. Na krytí zbývajících 60 - 75 % způsobilých výdajů vlastník žádá o zvýhodněný úvěr z finančního nástroje JESSICA. Splacení úvěru bude zajištěno zvýšením příspěvků do fondu oprav.

d) Administrativní zajištění projektu

Kontakt žadatele s poskytovatelem podpory zajišťuje kontaktní osoba. Smlouvu o poskytnutí úvěru uzavře s FRM statutární osoba (předseda výboru vlastníka).

7) Náklady na řízení a správu holdingového fondu a fondu rozvoje měst

Náklady na řízení a poplatky za správu holdingového fondu (HF) a fondu rozvoje měst (FRM) vycházejí z nařízení EK č. 1828/2006, článek 43, odst. 4a a 4b a COCOF 10-0014-04 „Metodické sdělení k nástrojům finančního inženýrství podle čl. 44 nařízení Rady (ES) č. 1083/2006“ částí 2.6.

Po dobu trvání pomoci nesmí náklady na řízení a poplatky za správu HF překročit v ročním průměru 2% a u FRM vysoutěženou částku (max. 3 %) z kapitálu vloženého z operačního programu do HF, resp. z HF do FRM.

Při předpokládané celkové alokaci 24,47 mil. EUR (ERDF 20.804.634,00 EUR, plus 15 % kofinancování ze státního rozpočtu EUR 3.671.406,00) by náklad na řízení HF byl 489.400,- EUR a na řízení FRM 719.400,- EUR za 12 kalendářních měsíců.

V případě, že by finanční prostředky byly převedeny Fondu rozvoje měst v lednu 2013 (v celé částce EUR 23.001.800,00, tedy po odečtení 2 % pro HF) a při zohlednění roku 2015 jako posledního termínu, kdy je možné čerpat pomoc ze strukturálních fondů v programovém

období 2007–2013 a po odečtení 3.626.400,- EUR (3x 489.000,00 EUR a 3x 719.400,00 EUR) z celkové alokované částky by ve FRM zůstalo 20.843.600,- EUR pro rozdělení v úvěrech konečným uživatelům. Jedná se o modelovou situaci. Podrobně je řešena problematika způsobilých nákladů na řízení a poplatků za správu v souvislosti s nástroji finančního inženýrství v části 2.6 metodiky COCOF 10-0014-04.

Výše nákladů na řízení a poplatků za správu a jejich využití jsou obsaženy v podmínkách Rozhodnutí o poskytnutí dotace a následně na základě výsledků výběrového řízení na FRM ve smlouvě mezi HF a fondem rozvoje měst.

HF vypracuje detailní rozpočet a využítí výdajů na řízení a poplatků za správu, který je povinnou součástí Rozhodnutí o poskytnutí dotace a to včetně nákladů na řízení HF po roce 2015. Základní princip kalkulace se musí řídit aktuálně platnými nařízeními a metodikou Komise, zohledněním případných příjmů z možných bezpečných investic použitelných ke krytí nákladů na řízení a poplatků za správu a očekávání Komise, že Řídicí orgán a holdingový fond sjednají náklady na řízení a poplatky za správu v souladu se zásadami řádného finančního řízení. Dle aktuální znalosti problematiky lze očekávat, že výčet způsobilých výdajů na řízení a poplatků za správu a jejich maximální výše po roce 2015 nedoznají zásadních změn.

Úroky z úvěrů, úroky z případně uložené částky na bankovním účtu a další výnosy nástroje finančního inženýrství po dobu realizace programu, tj. do roku 2015 musí být v souladu s článkem 78 obecného nařízení 1083/2006 a částí 5 metodiky COCOF použity v případě FN JESSICA v IOP na účely financování projektů rozvoje měst.

Po dobu realizace programového období (tj. do 2015) není možné využít výnosy z úroků a další výnosy nástroje finančního inženýrství na jiné aktivity, než opětovné využití v rámci financování jednotlivých projektů v souladu s částí 1.2 „Podporovaná aktivita“. Úroky a další výnosy, které při částečném nebo úplném uzavření operačního programu nebyly využity pro tento účel, budou odečteny od způsobilých výdajů.

Naložení s úroky z výnosů finančního nástroje po konci programového období je upraveno Rozhodnutím o poskytnutí dotace. Po ukončení programového období je možné financovat náklady na řízení HF a FRM z výnosů z úroků v souladu s COCOF 10-0014-04.

Příloha:

Podkladové materiály předkládané žadatelem.

Bude se jednat o standardní doklady, které vyžadují finanční instituce pro poskytování úvěrů tohoto typu. Přehled požadovaných podkladů bude podrobně popsán ve specifikaci programu.

Přehled možných podkladových materiálů předkládaných žadatelem o úvěr z finančního nástroje JESSICA:

- 1) 1 paré projektové dokumentace
- 2) Ověřený opis územního rozhodnutí ze dne, které nabylo právní moci dne
- 3) Ověřený opis stavebního povolení ze dne, které nabylo právní moci dne.....
- 4) Doklad o vlastnictví domu (výpis z listu vlastnictví) katastrální evidence vystavený dne.....
- 5) Položkový rozpočet stavby
- 6) Energetický audit ze dne zpracovaný auditorem
- 7) Průkaz energetické náročnosti objektu ze dne zpracovaný auditorem
- 8) Posudek statika ze dnezpracovaný autorizovaným inženýrem
- 9) Stručný popis finanční pozice žadatele (stav finančních prostředků, mechanismus vytváření fondu oprav, přehled podstatných závazků žadatele)
- 10) Doklad o řádně schváleném souhlasu s přijetím úvěru a projednaném a schváleném kalendáři zvýšených příspěvků do fondu oprav po dobu splatnosti úvěru včetně vytváření rezerv
- 11) Časový rozpis cash-flow po dobu splácení úvěru na předepsaném formuláři
- 12) Návrh zajištění úvěru (zástava na nemovitosti, ručitelský závazek, blanco směnka apod.)