

## Odůvodnění

### I. Obecná část

#### A. Nezbytnost navrhované právní úpravy

Hlavním cílem navrhovaného nařízení je podpořit regeneraci území se starou stavební zátěží (brownfieldů), která dlouhodobě chátrají a degradují. Brownfieldy vznikly následkem transformací hospodářství a jedná se o průmyslové, vojenské nebo zemědělské areály, výrobní haly, skladištní a dopravní plochy ad., které představují závažný problém pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů. Kromě toho se v území nachází velké množství dalších typů budov v havarijním stavu, které jsou pro své okolí zátěží, mohou být kontaminovány, ohrožovat zdraví obyvatel a také negativně ovlivňovat okolí.

Cílovou skupinou podpory tohoto nařízení jsou územní samosprávné celky, jež objekty typu brownfield vlastní nebo je za účelem jejich revitalizace koupí. Bez výraznější státní intervence lze předpokládat jen malou ochotu a schopnost měst a obcí realizovat potřebné revitalizační projekty, což dlouhodobě zvýší potřebné náklady do budoucna a povede ke zhoršování stavu brownfieldů s negativními dopady a riziky zejména pro obyvatele těchto měst a obcí.

Stát může prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj pravidelně uvolňovat ze státního rozpočtu pro potřeby dotační podpory územních samosprávných celků v oblasti regenerace brownfieldů finanční prostředky pouze v omezené výši. Akutnost potřeby posílit státní podporu v této oblasti potvrzuje i výrazný převis poptávky žadatelů u dotačního podprogramu Podpora regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití. Kombinování dotace se zvýhodněnou návratnou finanční výpomocí z prostředků Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) umožní pokrytí potřeb regenerace brownfieldů v území ve výrazně větším rozsahu. Pro využití finančních prostředků na podporu regenerace území z prostředků Fondu je nezbytné přijetí nového nařízení vlády.

#### B. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zákonem

Návrh nařízení vlády je předložen podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění zákona č. 61/2005 Sb. a zákona č. 113/2020 Sb.

#### C. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s akty práva Evropské unie

- Předložený návrh nařízení vlády je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána.
- Navrhované změny stávajícího nástroje podpory nejsou zásadního charakteru, dochází ke změně zdroje finančních prostředků a rozšíření možností financování (úvěrování). Jedná se o opatření, které není v rozporu s nástroji z fondů Evropské unie (program je vůči dalším programům financovaným z různých dalších zdrojů jasně vymezen a nemůže tak docházet k překryvům).
- Veřejná podpora má 4 základní znaky - 1) podpora je poskytována státem nebo z veřejných prostředků, 2) zvýhodňuje určité podniky nebo odvětví podnikání a je selektivní, 3) narušuje nebo hrozí narušením hospodářské soutěže, 4) ovlivňuje obchod mezi členskými státy.

Předložený návrh nezpracovává právo Evropské unie, není v rozporu s právem Evropské unie. Návrh nenaplnuje znaky dle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie a nevztahuje se na něj právní úprava veřejné podpory, jelikož nedojde k narušení hospodářské soutěže na vnitřním trhu EU ani k ovlivnění obchodu mezi členskými státy. Občanské vybavení, které na území revitalizovaného brownfieldu vznikne, bude převážně nehospodářského a čistě lokálního charakteru. Služby, které budou v rámci podpořené infrastruktury nabízeny, budou součástí výkonu veřejné moci. Hospodářské využití vzniklého občanského vybavení bude povoleno pouze jako vedlejší, podpůrná aktivita do 20 % využívané kapacity daného objektu a musí být stejného charakteru jako hlavní činnost. Dále bude umožněna podpora vzniku obvyklého zázemí občanského vybavení do 10 % kapacity revitalizovaného území, což dle sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01), jmenovitě odst. 207, nepředstavuje veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. V hraničních případech bude individuálně posuzováno, zda předkládaný projekt nespĺňuje definiční znaky veřejné podpory. V případě, že by poskytovatel dospěl k názoru, že projekt napĺňuje znaky veřejné podpory, nebude takový projekt podpořen.

**D. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí**

Celkové náklady na projekty regenerace území se starou stavební zátěží (brownfieldů) jsou zpravidla vysoké a někteří potenciální žadatelé nejsou schopni vyčlenit dostatek vlastních finančních prostředků na jejich realizaci. Obecně obce a kraje preferují formu dotace před dalšími instrumenty státní či soukromé podpory, což je dáno do jisté míry častou praxí v dotačním financování a řízení projektů (evropské dotační projekty) a zároveň vyšší mírou poskytované výše dotace v poměru k vlastním nákladům žadatele. Přesto jsou dotace velkou položkou pro státní rozpočet a díky omezené výši státních prostředků není možné uspokojit velkou část zájemců o podporu.

Celková alokace prostředků z fondů EU bude v dalších programových obdobích pravděpodobně klesat a zároveň bude růst využití finančních nástrojů. Proto obce musejí být schopné využívat tento typ podpory.

Navrhovaná úprava navrhuje podporu regenerace brownfieldu z prostředků Státního fondu podpory investic formou kombinace dotace a úvěru. Úvěr a vlastní prostředky zvýší motivaci obcí předkládat smysluplné a udržitelné projekty. Dotační část zajistí, že i finančně slabší obce budou mít k podpoře přístup. Tento fakt je obzvlášť relevantní nyní v době koronavirové krize, kdy není úplně jasné, jak se bude výkonnost jednotlivých ÚSC dále vyvíjet.

Při navrhované alokaci 2,3 mld. Kč na roky 2021–2023 a průměrné velikosti projektu 20 mil. Kč<sup>1</sup> by mohlo k realizaci zhruba k realizaci 145 projektů, které výrazně přispějí ke zvýšení

---

<sup>1</sup> Tato částka vychází z průměrné velikosti projektu, které žadatelé podávali do výzev podprogramu Ministerstva pro místní rozvoj Regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití v letech 2019 a 2022 a zohledňuje také min. spoluúčast žadatele v průměrné výši 20 % uznatelných nákladů.

občanské vybavenosti obcí a revitalizaci území. Díky kombinaci dotace a úvěru bude zhruba polovina vyčleněných prostředků návratná a bude možné opětovně je použít pro financování vybraných oblastí a projektů.

Nařízení navrhuje odstupňovat výši podpory dle typu území dle Strategie regionální rozvoje ČR po roce 2021+, kterou schválila vláda usnesením č. 775 ze dne 4. listopadu 2019. Vyšší podpora bude směřovat především do sociálně a ekonomicky slabých území a strukturálně postižených krajů, které vykazují vyšší množství brownfieldů jako pozůstatků zemědělské a průmyslové činnosti a zároveň nižší míru občanské vybavenosti. Tamější obce typicky nedisponují dostatkem prostředků pro realizaci projektů revitalizace brownfieldů.

Navrhovaná úprava přispěje ke snižování počtu degradovaných lokalit a zvyšování potenciálu obcí kvalitně zajišťovat občanskou vybavenost. V regenerovaných územích bude omezeno riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit, bude omezen vznik sociálně patologických jevů, a tím snížena potřeba finančních prostředků na jejich řešení a dojde ke zvýšení motivace obcí k revitalizaci území a snížení finanční zátěže spojené s realizací projektů regenerace.

Navržená úprava nemá negativní dopad na podnikatelské prostředí ani na specifické skupiny obyvatel či národnostní menšiny. Úprava bude mít pozitivní vliv na podnikatelské prostředí především podporou investičních aktivit v oblasti stavebnictví.

Úprava má pozitivní dopad na životní prostředí, bude omezena degradace území a dojde ke zlepšení životního prostředí obyvatel měst a obcí, dojde k regeneraci a revitalizaci významného rozsahu ploch zanedbaných či nedostatečně využívaných objektů, ochraně přírodních zdrojů a zvýšení kvality životního prostředí v území (např. snížením záboru zemědělského půdního fondu pro další výstavbu v území, sadbou zeleně ad.).

#### **E. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Daný předpis je určen pouze pro žadatele – územní samosprávné celky, které vlastní nebo které za účelem revitalizace koupí objekt typu brownfield. Z uvedeného důvodu návrh nevykazuje dopady v této oblasti.

#### **F. Ochrana soukromí a osobních údajů**

Navrhovaná právní úprava nenarušuje ochranu soukromí a osobních údajů, předkládané nařízení se týká výlučně právnických osob ve formě územně samosprávných celků.

#### **G. Zhodnocení korupčních rizik**

- Přiměřenost: navrhovaný předpis je přiměřený množině vztahů, které má upravovat, a nerozšiřuje kompetence orgánů veřejné správy, upravuje pouze podmínky stávajícího opatření a navrhuje jeho nový zdroj financování.
- Jednoznačnost: nařízení vlády obsahuje jednoznačné vymezení práv a povinností všech dotčených subjektů, stanovuje procesní požadavky při čerpání podpory včetně lhůt a požadavků na podklady.
- Standardnost: navrhovaná úprava je zakotvena v již existujícím zákoně č. 211/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nejsou zaváděny nové instituty, které by se lišily od dalších prováděcích předpisů k tomuto zákonu.

- Motivace ke korupci: navrhovanou úpravou nedochází ke zvětšení rozsahu povinností dotčených subjektů. Nové povinnosti neplynou žádným jiným osobám kromě těch, které podají žádost a podepíší smlouvu o poskytnutí podpory s Fondem, který kontroluje dodržování podmínek, za kterých je podpora poskytována. Návrh nařízení vlády vede k eliminaci korupčního rizika stanovením jednotných podmínek pro poskytnutí podpory, další postup je dán jednotnou metodikou uveřejněnou na webových stránkách Fondu.
- Rozhodování a odpovědnost: na uzavření smlouvy o poskytnutí podpory není právní nárok, podle jednotných kritérií rozhoduje Fond v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, zastoupený jednotlivými orgány Fondu v souladu se statutem Fondu. Rozdělení pravomocí se tímto předpisem nemění. Smlouvy jsou podepisovány ředitelem/ředitelkou Fondu.
- Opravné prostředky: poskytování finančních prostředků – úvěrů ze strany Fondu se neřídí podmínkami zákona o spotřebitelských úvěrech. Dle odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 23 Co 509/2013-99 se dlužná jistina vymáhá prostřednictvím příslušného finančního úřadu a dlužné smluvní příslušenství prostřednictvím příslušného soudu. Pro oba způsoby vymáhání platí, že opravné prostředky lze podávat.
- Kontrolní mechanismy: tento předpis nemění kontrolní mechanismy, které jsou nastaveny zejména zákonem č. 211/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Korupční prostředí nebylo identifikováno.
- Transparentnost: navrhovaná právní úprava neobsahuje žádné odchylky od zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, resp. zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a od zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Fond bude pravidelně uveřejňovat základní informace o počtu a objemu uzavřených smluv o podpoře obcí. Navíc bude hodnocen program z pohledu účelnosti využívání státních prostředků.

## **H. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava nepředstavuje žádný dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

## **II. Zvláštní část**

### **K § 1**

Navrhuje se nařízení vlády, kterým se upravují podmínky použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic (dále jen „Fond“) poskytovaných formou podpory podle tohoto nařízení na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití.

## K § 2

K odst. 1:

V návrhu tohoto předpisu se stanoví definice pojmů „stavba“, „zařízení“, „zastavěná plocha“, „území se starou stavební zátěží (brownfield)“, „občanské vybavení“, „povolení revitalizace“, „podpora“, „žádost“, „revitalizace“, „revitalizované území“, „hospodářské využití“ a „smlouva o poskytnutí podpory“. Pojmy jsou definovány pro účely navrhovaného nařízení vlády.

Stavbou se rozumí stavba podle stavebního zákona. Rovněž zařízení se definuje pomocí odkazu na stavební zákon, není-li stanoveno jinak. Jinak se stanoví v § 5 odst. 2 písm. k), kde se jedná o upevněná zařízení ve smyslu občanského zákoníku.

Vzhledem k vymezení území se starou stavební zátěží (viz níže) se jeví jako vhodné vymezit rovněž pojem zastavěná plocha. Opět se vychází ze stavebního zákona, ale se zásadní úpravou – při výpočtu zastavěné plochy se nepřihlíží k podzemním stavbám.

Nejtěžejším bodem v rámci definice pojmů je jistě definování samotného území se starou stavební zátěží (brownfieldu), na které má být podpora podle tohoto nařízení poskytnuta. Pojem brownfield v současnosti není v právním řádu ČR zakotven, proto je v rámci nařízení území definováno jako území se starou stavební zátěží (brownfield). Pojem brownfield je přesto v praxi běžně používán, a to například v rámci Národní strategie regenerace brownfieldů (a s tím související databázi brownfieldů vedené Agenturou pro podporu podnikání a investic Czechinvest) nebo rovněž v rámci programu MMR Regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití. Národní strategie regenerace brownfieldu uvádí pouze obecnou definici, kdy ponechává prostor pro stanovení, resp. upřesnění jednotlivých parametrů brownfieldů pro účely mapování brownfieldů, využití v dotačních programech nebo v územních opatřeních (například za pomoci minimální plochy brownfieldu, míry jeho nevyužitelnosti, doby nevyužívání staveb). Záměrem tohoto nařízení je právě vymezit pojem území se starou stavební zátěží (brownfield) pro účely tohoto nařízení takovým způsobem, aby byly prostředky použity efektivně bez zbytečných překryvů, a to zejména s ohledem na ostatní formy podpory zanedbaného území v ČR. Bylo potřeba tak vzít v potaz zejména odstraňování starých ekologických zátěží a program sanace území MŽP a následně samotné podmínky programu MMR Regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití. Dalším důvodem pro stanovení této definice bylo příliš široké pojetí brownfieldu v rámci databáze brownfieldů, ve které se v současnosti nacházejí území, u kterých by jejich podřazení pod pojem brownfield bylo při nejmenším diskutabilní. V tomto ohledu se jedná zejména o pozemky, které nedisponují žádnou zastavěnou plochou. Zde by opět mohlo docházet ke snížení efektivity poskytované podpory ve formě překryvu, a to zejména s programy na podporu obhospodařování území (např. SZIF). Tyto pozemky tak musely být z podpory podle tohoto nařízení vyňaty.

Územím se starou stavební zátěží (brownfieldem) je na základě výše uvedených závěrů podle tohoto nařízení myšleno území,

- které je tvořeno jedním pozemkem nebo souborem pozemků a všemi nemovitými stavbami (tedy stavbami nepřemístitelnými bez narušení jejich podstaty), které se na tomto pozemku nebo pozemcích nacházejí (přičemž se pro účely nařízení nijak nerozlišuje, zda jsou podle občanského zákoníku součástí pozemku, nebo právně samostatnou věcí),
- u kterého součet zastavěné plochy celkové výměry všech výše zmíněných pozemků dosahuje alespoň 300 m<sup>2</sup> nebo podíl zastavěné plochy území dosahuje nejméně 20 % celkové výměry území,
- pro které platí, že stavby, které jsou součástí území, nejsou způsobilé sloužit svému původnímu účelu a v době podání žádosti nejsou využívány.

Územím se starou stavební zátěží (brownfieldem) nejsou plochy, které byly dočasně odňaty ze zemědělského půdního fondu s povinností následné rekultivace.

Pokud žadatel podá žádost o poskytnutí podpory na více pozemcích, bude se takové území jako celek považovat za území se starou stavební zátěží (brownfield) pouze v případě, kdy žadatel prokáže, že bude podpora použita na všechny takto vymezené pozemky, a to alespoň na jeden z účelů uvedený v § 3 tohoto nařízení. V případě pozemků, které spolu přímo nesousedí, budou tyto pozemky v souhrnu tvořit území se starou stavební zátěží (brownfield) pouze v případě, kdy mezi nimi bude v rámci vybudovaného občanského vybavení dána funkční a místní souvislost. Tyto podmínky tak naplní např. dva pozemky oddělené místní komunikací, kdy na jednom bude revitalizována škola a na druhém vznikne vybavení v podobě dětského hřiště. Kdyby se však obec rozhodla využít prostředky na vybudování dětského hřiště na opačném konci obce, bude zde sice funkční souvislost, ale již nebude prokázána místní souvislost; zde se tedy o území se starou stavební zátěží (brownfield) v souhrnu jednat nebude. Účelem tohoto výkladu je zamezit umělému spojování několika pozemků do jedné žádosti takovým způsobem, aby tyto v souhrnu splnily podmínky stanovené tímto nařízením.

Způsob výpočtu minimální zastavěné plochy byl stanoven takovým způsobem, aby se za území se starou stavební zátěží (brownfield) mohla považovat i malá nemovitost, která se např. nachází na malém pozemku v intravilánu obce (taková nemovitost tedy nedisponuje zastavěnou plochou více než 300 m<sup>2</sup>, bude však zpravidla dosahovat podílu zastavěné plochy v rámci území více než 20 %) a zároveň, aby bylo možno podporu poskytnout na relativně větší objekty, které se nacházejí na pozemcích větší výměry (zde je možno v případě výměry zastavěné plochy nad 300 m<sup>2</sup> objektivně předpokládat, že se nebude jednat o projekt, kde by obec plánovala účelově využít podporu podle tohoto nařízení např. jen čistě na výstavbu občanského vybavení). Při stanovování těchto limitů vycházel předkladatel z charakteru jednotlivých brownfieldů vedených v databázi brownfieldů a předkládaných do programu Regenerace brownfieldu pro nepodnikatelské využití. Zároveň – jak bylo uvedeno výše – postupoval předkladatel tak, aby nebylo možno poskytnout podporu na pozemek, který téměř není zastavěný. Předkladatel tímto vymezením také reagoval na nejvyšší možnou výši podpory dle § 9 tohoto nařízení.

Pro to, aby se mohlo jednat o území se starou stavební zátěží (brownfield), je nutné, aby veškeré nadzemní stavby, které jsou součástí tohoto území, nebyly v době podání žádosti způsobilé sloužit svému původnímu účelu a ani nebyly jinak využívány. Výjimku představují pozemní komunikace, dráha, vodní cesta, oplocení, opěrná zeď a inženýrská síť, neboť by požadavek na jejich nezpůsobilost k původnímu účelu a jejich nevyužívání byl příliš přísný. Přes území by např. mohly vést staré, již neužívané, avšak stále funkční koleje, které by způsobily, že definice území se starou stavební zátěží (brownfieldu) by nebyla naplněna. Podobně by i chátrající, avšak stále ještě funkční zděné oplocení bývalého průmyslového nebo vojenského areálu způsobovalo nenaplnění definice území se starou stavební zátěží (brownfieldu).

Podporu lze podle tohoto nařízení poskytnout na vytvoření občanského vybavení, kterým se rozumí veřejně přístupný park (včetně případných dětských hřišť) a stavba, zařízení nebo pozemek pro:

- vzdělávání, výchovu nebo sport – v případě vzdělávání a výchovy se jedná například o budovy škol a školských zařízení podle § 7 zákona č. 561/2004 Sb., školského zákona, občanským vybavením se bude rozumět škola, školka, dům dětí a mládeže, školní hřiště apod.; v případě sportu se bude jednat o zařízení místního rozsahu pro spádovou oblast např. sportovní hala, stadion a fotbalové hřiště, přičemž při výkladu lze do velké míry vycházet i z definice sportovního zařízení podle § 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu,
- kulturu – jedná se o velmi různorodou skupinu typů občanského vybavení, včetně těch, jež poskytují veřejné kulturní služby místního významu; může se jednat např. o divadlo, kino (včetně letního kina), knihovnu, galerii, muzeum, skanzen, botanickou zahradu, kulturní dům, koncertní nebo taneční sál,
- společenské a spolkové účely,
- sociální služby nebo péči o rodinu provozované příjemcem podpory – může se jednat např. o azylový dům, denní stacionář, zařízení poskytující poradenství v obtížných životních situacích jako je domácí násilí a úmrtí v rodině,
- potřeby složek integrovaného záchranného systému nebo pro ochranu obyvatelstva – v tomto případě se může jednat např. o výjezdovou základnu zdravotnické záchranné služby, služebnu Policie České republiky, hasičskou zbrojnici Hasičského záchranného sboru České republiky nebo jednotky požární ochrany (místního sboru dobrovolných hasičů) zařazené do plošného pokrytí kraje jednotkami požární ochrany; stavbou, zařízením nebo pozemkem, které nespadá pod integrovaný záchranný systém, může být např. stálý kryt určený k ochraně obyvatelstva,
- plnění úkolů v rámci veřejné správy obecně, vykonávané příjemcem podpory – může se jednat např. o budovu s kanceláři obecního úřadu, služebnu obecní policie; není rozhodné, zda jde o veřejnou správu vrchnostenskou, nebo fiskální.

Povolením revitalizace se pro účely nařízení rozumí povolení podle stavebního zákona spočívající v pravomocném rozhodnutí nebo jiném úkonu stavebního úřadu, účinné veřejnoprávní smlouvě nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, které jsou pro účel poskytnutí podpory vyžadovány podle stavebního zákona.

Podporou se pro účely nařízení myslí úvěr, dotace, nebo kombinace úvěru a dotace podle tohoto nařízení. Podporu lze čerpat výhradně za podmínek stanovených tímto nařízením.

Žádostí je myšlena žádost podaná v souladu s tímto nařízením.

Revitalizací se rozumí činnost spočívající v úpravě území, která odpovídá účelům podpory podle tohoto nařízení. Činnost uvedená v § 3 odst. 1 písm. a) bude v rámci revitalizace provedena vždy. Činnosti podle § 3 odst. 1 písm. b) a následující jsou fakultativní a závisejí na charakteru konkrétního území. Touto úpravou území musí vzniknout občanské vybavení určené k jinému než hospodářskému využití. Poměrně obecné sloveso „vzniknout“ bylo užito vzhledem k různým možnostem realizace staveb občanského vybavení a různým účelům, za jakých bude provedena revitalizace předmětného území, jakož i možnostem úprav stávajících staveb a pořízení nových staveb.

Revitalizovaným územím je území, které před zahájením revitalizace splňovalo podmínky pro vymezení území se starou stavební zátěží (brownfieldu) podle tohoto nařízení. Toto území bylo revitalizováno za použití podpory v souladu s tímto nařízením. Součástí revitalizovaného území nejsou podzemní stavby, do nichž nebylo v rámci revitalizace zasahováno, a dále inženýrské sítě. Pokud totiž nebyla podzemní stavba (např. metro) v rámci revitalizace opravena, upravena apod., nemá smysl ji zohledňovat v hospodářském využití revitalizovaného území podle § 13 odst. 2 až 5 (kdy např. přeprava cestujících metrem je nepochybně poskytováním služeb na trhu). Inženýrské sítě (např. elektrické vedení nebo internetové kabely) jsou dále vyloučeny z toho důvodu, že je lze podle § 3 odst. 1 písm. f) a g) např. přeložit z důvodu provedení nových staveb občanského vybavení, ale rovněž by nebylo vhodné je započítávat do hospodářského využití revitalizovaného území (kdy např. poskytování elektrické energie nebo internetového připojení je nepochybně poskytováním služeb na trhu).

Hospodářským využitím je jakákoli činnost spočívající v nabízení nebo poskytování zboží nebo služeb na trhu; takové využití revitalizovaného území musí být v souladu s pravidly veřejné podpory.

Smlouvou o poskytnutí podpory se podle tohoto nařízení rozumí smlouva o poskytnutí úvěru podle tohoto nařízení nebo smlouva o poskytnutí dotace podle tohoto nařízení.

K odst. 2:

Součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu) jsou pouze ta zařízení nacházející se na území, která nejsou způsobilá sloužit svému původnímu účelu, v době podání žádosti nejsou využívána a mají být v rámci revitalizace odstraněna, částečně odstraněna, opravena nebo jinak změněna [srov. § 3 odst. 1 písm. c)]. Jiná zařízení, přestože se nacházejí na území, součástí území nejsou, a proto se pro ně neuplatní např. podmínka vlastnického práva žadatele podle § 5 odst. 2 písm. i).

K odst. 3

Součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu) nejsou podzemní stavby nacházející se na území, ledaže nejsou způsobilé sloužit svému původnímu účelu, v době podání žádosti nejsou využívány a mají být v rámci revitalizace odstraněny, částečně odstraněny, opraveny nebo jinak změněny [srov. § 3 odst. 1 písm. b)]. Jedná se o doplnění vymezení pojmu území se starou stavební zátěží (brownfield) v odstavci 1 písm. d), podle kterého by součástí tohoto území byly i podzemní stavby. Účelem tohoto ustanovení je naplnění definice tohoto území i v těch případech, kdy se pod jinak zcela zchátralým, zanedbaným a nevyužívaným územím nachází funkční podzemní stavba (např. tunel). Zároveň je však vhodné připustit, aby se



podpora dala použít i na rekonstrukci zchátralé, nevyužívané podzemní stavby (typicky kryty a podzemní sklady ve „vojenských brownfieldech“), vlastní-li je žadatel.

### K § 3

Podporu podle tohoto nařízení lze použít pouze na stanovené účely, které spočívají v provedení činností podle stavebního zákona. Jedná se o

- odstranění, částečné odstranění, opravu, stavební úpravu, přístavbu nebo nástavbu stavby, která je součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu) a není podzemní stavbou; podzemní stavby jsou v tomto případě upraveny zvlášť, aby revitalizace vždy zahrnovala činnosti související s nadzemními stavbami a nebylo možné podporu využít toliko k činnostem vztahujícím se k podzemním stavbám; obdobné platí i pro činnosti související s oplocením, opěrnými zdmi, pozemními komunikacemi, drahami a vodními cestami a inženýrskými sítěmi,
- odstranění, částečné odstranění, opravu, stavební úpravu nebo jinou změnu podzemní stavby, která je součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu), není způsobilá sloužit svému původnímu účelu a v době podání žádosti není využívána; zde byl předkladatel nucen počítat se zvláštním režimem podzemních staveb a z tohoto důvodu zvolil doplnění úpravy o jinou změnu; obecně se v případě podzemních staveb bude jednat o speciální stavební postupy, např. zasypávání, cut and cover, definitivní vystrojení – sekundární trvalá obezdívka;
- odstranění, částečné odstranění, opravu nebo jinou změnu zařízení; i zde musel předkladatel reagovat na rozmanitost jednotlivých zařízení, proto je zde jako možnost účelu podpory zmíněna také jiná změna.

Nad rámec výše uvedených činností je příjemce dále oprávněn použít prostředky k provádění staveb nebo zařízení, a to na území se starou stavební zátěží (brownfieldu) a za podmínky vzniku občanského vybavení.

Účelem použití podpory může být rovněž provedení terénních úprav nebo úprav zeleně na území se starou stavební zátěží (brownfieldu). Použití prostředků na tento účel lze kombinovat s ostatními účely použití podpory podle tohoto nařízení. V případě vybudování občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. e) bod 1 až 5 se bude jednat zpravidla o sekundární účel použití podpory. V případě, že má být občanským vybavením park, bude se typicky jednat o hlavní účel použití podpory společně s odstraněním stavby podle § 3 odst. 1 písm. a).

Podporu lze využít rovněž na odstranění nebo částečné odstranění některých staveb, které sice jsou součástí území se starými stavební zátěžemi (brownfieldu), ale nebyly zařazeny do písmene a). Úmyslem předkladatele je, aby bylo odstraňování těchto staveb sekundárním účelem použití podpory. Jedná se o stavby, které v souladu s § 2 odst. 1 písm. d) bodem 2 nemusejí být nezpůsobilé k původnímu účelu a nemusejí být nevyužívány – např. pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, inženýrské sítě, oplocení nebo opěrné zdi. Jako typický příklad mohou posloužit stále použitelné koleje vlečky zavedené do areálu bývalé továrny nebo zeď obklopující areál bývalých kasáren.

Předkladatel dále stanovil jako účel použití podpory vybudování vybrané veřejné infrastruktury podle stavebního zákona, jejíž podpora byla vyhodnocena jako nejefektivnější, případně jako nutná pro fungování vybudovaného občanského vybavení. Jedná se o

technickou infrastrukturu, u které lze předpokládat, že bude příjemcem podpory využívána a která bezprostředně souvisí s občanským vybavením, které příjemce může podle tohoto nařízení na území se starou stavební zátěží (brownfieldu) vybudovat. Typicky si lze představit vybudování chodníků, laviček, odpadkových košů v rámci parku, nebo například chodníků, inženýrských sítí a osvětlení v případě školy.

Veškeré výše uvedené činnosti mají jako účel vybudování občanského vybavení podle tohoto nařízení.

Podporu lze využít na koupi území se starou stavební zátěží (brownfieldu) nebo jeho části v případě, že má být na toto území jako na celek využita podpora podle tohoto nařízení. Lze si představit případ, kdy obec (nebo kraj) vlastní pozemek (nebo jeho část), ale stavba je ve vlastnictví jiné osoby. Pozemek samotný nesplňuje podmínky pro území se starou stavební zátěží (brownfield) podle tohoto nařízení a žadatel není ani výlučným vlastníkem podle § 4 tohoto nařízení. V takovém případě uzavře obec s druhým vlastníkem stavby smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k dané stavbě (nebo i části pozemku) na obec. Poté lze obci poskytnout podporu na dané území. Obec může být rovněž v postavení vlastníka stavby, předmětem koupě v tomto případě bude převod vlastnického práva k pozemku pod touto stavbou. Nelze samozřejmě vyloučit zatížení příslušných předmětů koupě, které může v konkrétním případě koupi části území se starou stavební zátěží (brownfieldu) obci znemožnit.

#### **K § 4**

Žadatelem o poskytnutí podpory může být pouze územní samosprávný celek. Tento územní samosprávný celek může být již v době podání žádosti jediným vlastníkem území se starou stavební zátěží (brownfieldu), nebo se jím může stát až po podání žádosti (viz výše k § 3 tohoto nařízení). Podmínka, aby byl žadatel jediným vlastníkem tohoto území, znamená, že v jeho vlastnictví nemusí být věci, které jsou podle tohoto nařízení z vymezení brownfieldu vyloučeny. Bude se jednat typicky o podzemní stavbu, podzemní zařízení nebo jiné zařízení nacházející se na území, které je způsobilé sloužit svému účelu, je v době podání žádosti využíváno nebo na něj na základě investičního záměru nemá být použita podpora podle tohoto nařízení. Na těchto věcech tak z logiky věci nevázne ani zákaz výhrady odděleného vlastnictví podle § 5 odst. 2 písm. k) tohoto nařízení.

#### **K § 5**

Podporu lze poskytnout žadateli, který nemá evidován splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku nebo na pojistném či nebo na penále na veřejném zdravotním pojištění, není (nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl) v úpadku a ani mu úpadek nehrozí a není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí. Pojem úpadek je pak třeba vykládat v souladu s jeho definicí uvedenou v § 3 insolvenčního zákona.

Dalšími podmínkami poskytnutí podpory jsou:

- Podpora bude použita na revitalizaci, tedy na úpravu území se starou stavební zátěží (brownfieldu), při níž vznikne občanské vybavení [srov. § 2 odst. 1 písm. i)].
- Příslušný orgán žadatele (obce nebo kraje) schválil investiční záměr revitalizace.
- Žadatel doložil povolení revitalizace podle stavebního zákona spočívající v pravomocném rozhodnutí nebo jiném úkonu stavebního úřadu, účinné veřejnoprávní smlouvě nebo

oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, které jsou pro účel poskytnutí podpory vyžadovány podle stavebního zákona.

- Žadatel v žádosti prokázal výměru zastavěné plochy nebo podíl výměry zastavěné plochy.
- Žadatel v žádosti prokázal nezpůsobilost stavby (včetně podzemní stavby), případně zařízení, má-li na tyto věci být poskytnuta podpora podle tohoto nařízení. Nezpůsobilost je blíže popsána v § 2 odst. 1 písm. d) bod 2.
- Revitalizace bude zahájena až po podání žádosti. Revitalizace je vymezena v § 2 odst. 1 písm. i) a zahájení revitalizace znamená zahájení prací, které ji představují (viz § 3 odst. 1). Také práce, které nutně nepovedou ke vzniku (nové) stavby podle stavebního zákona, mohou naplnit účel podpory podle navrhovaného nařízení vlády. Udržovací práce na objektech, které byly realizovány před podáním žádosti o podporu a nejsou součástí předkládané projektové dokumentace, tzn. byly realizovány individuálně za účelem udržení daného stavu nemovitosti, nejsou považovány za započetí akce.
- V případě použití podpory na koupi území platí dále zvláštní podmínky. Jelikož se koupě nedá považovat za součást revitalizace, je potřeba upravit podmínky takovým způsobem, aby bylo znemožněno financování koupě ex post, podmínkou koupě je rovněž výše ceny kupovaného území nebo jeho části. Podpora na koupi bude poskytnuta pouze do výše obvyklé ceny zjištěné znaleckým posudkem. Vzhledem k relativní nestálosti těchto území nesmí být znalecký posudek prokazující výši obvyklé ceny starší než 6 měsíců. V opačném případě by mohlo docházet k umělému nadhodnocení dané nemovitosti .
- Prokázání, že v době podání žádosti nevázne na území věcné břemeno, které by bránilo v užívání občanského vybavení, které má na daném území vzniknout. Obdobné platí rovněž pro právo stavby.
- Nebyl nařízen výkon rozhodnutí soudem nebo orgánem veřejné správy prodejem nebo správou území nebo jeho části ani vydán soudním exekutorem nebo správcem daně exekuční příkaz k prodeji nebo správě území nebo jeho části.
- Není vlastnické právo k území ani jeho části převedeno k zajištění dluhu a území ani jeho část nejsou zatíženy zástavním právem, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu; tato podmínka neplatí v případě zástavního práva, které zanikne v souvislosti s koupí tohoto území. Lze si tedy představit situaci, kdy si původní vlastník pozemku vezme úvěr, ten zajistí právě pozemkem, který je součástí území, ve formě zástavy, a tato zástava bude vymazána ke dni převodu vlastnictví na obec. V tomto případě poskytnutí podpory nic nebrání.
- Příjemce podpory bude jediným vlastníkem území se starou stavební zátěží (brownfieldu) nejpozději ode dne podání žádosti, nebo ode dne převodu vlastnického práva k nim na příjemce podpory v případě využití podpory na koupi území, a to vždy až do dokončení revitalizace; zde se tedy jedná o potvrzení ustanovení § 4 tohoto nařízení. Zároveň nesmí být v této době území ani jeho část bez souhlasu Fondu zatíženy zástavním právem. Dokončením revitalizace se rozumí dokončení stavebních a jiných prací, které ji představují. Dokončení stavby předchází (má nebo musí předcházet) její kolaudaci a jejímu uvedení do užívání. Pokud jsou práce provedeny v rozsahu podle schválené projektové dokumentace a popř. vykazují jen drobné vady a nedodělky, jsou dokončeny, a

tudíž i revitalizace je dokončena. Na toto ustanovení navazuje § 12 odst. 2, který stanoví povinnost příjemce podpory nepřevést vlastnické právo k revitalizovanému území ani jeho části na jinou osobu.

- Na věcech, na které má být použita podpora, nevázne v době podle předchozí odrážky výhrada odděleného vlastnictví ke strojům nebo jiným upevněným zařízením podle občanského zákoníku. Tato podmínka se z logiky věci nevztahuje na věci, které mají být pořízeny na základě koupě území.
- Pozemek, který je součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu) a jehož součástí má být nebo na němž se má nacházet ke dni dokončení revitalizace stavba, na kterou byla použita podpora podle tohoto nařízení, není v záplavovém území, nebo bude taková stavba pojistitelná proti povodni a záplavě a vodoprávní úřad pro provedení takové stavby, změnu dokončené stavby nebo udržovací práce vydal souhlas nebo souhlasné stanovisko, je-li to podle vodního zákona vyžadováno.
- Stavba, která nemá být podle investičního záměru odstraněna a na kterou má být použita podpora podle tohoto nařízení, musí být nejpozději ode dne uzavření první smlouvy o poskytnutí podpory až do dokončení revitalizace pojištěna proti živelním pohromám, a nachází-li se tato stavba v záplavovém území, také pro případ povodně nebo záplavy.
- Stavba prováděná za účelem vzniku občanského vybavení při revitalizaci bude pojištěna obdobně podle předchozí odrážky nejpozději od zahájení stavebních prací až do dokončení revitalizace.
- Výše zmíněné pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory a bylo vyplaceno ve prospěch Fondu. Na § 5 odst. 2 písm. m) až o) navazuje § 12 odst. 4, který upravuje povinné pojištění na dobu po revitalizaci.
- Nachází-li se území se starou stavební zátěží (brownfield) na poddolovaném území, žadatel prokáže vhodnost navrhovaných technických řešení a postupů, kterých má být užito při revitalizaci. Toto žadatel podloží stanoviskem inženýrského geologa v žádosti – viz dále.
- Do 5 let ode dne uzavření poslední smlouvy o poskytnutí podpory bude revitalizace dokončena a revitalizací vzniklé občanské vybavení bude způsobilé k užívání.
- V rámci revitalizace dojde k odstranění nebo opravě všech staveb, které jsou součástí území se starou stavební zátěží (brownfieldu) a v době podání žádosti nejsou způsobilé sloužit svému původnímu účelu a nejsou využívány.
- Úvěr je a po celou dobu jeho splácení bude dostatečně zajištěn, a to alespoň do jeho nesplacené výše. Zajištění úvěru bude zpravidla provedeno formou zřízení zástavního práva k nemovitým věcem.

Je odpovědností Fondu, aby nechal předmětná omezení zapsat do katastru nemovitostí<sup>2</sup>, a bylo tak možné k nim přihlížet v rámci přezkumné činnosti katastrálních úřadů.

---

<sup>2</sup> formou poznámky podle § 23 odst. 2 písm. h) katastrálního zákona

## K § 6

Žádost podle tohoto nařízení obsahuje veškeré nutné náležitosti podle rozpočtových pravidel.

Nad rámec rozpočtových pravidel jsou povinnými náležitostmi žádosti podle tohoto nařízení:

- Doklad o vlastnickém právu žadatele k území se starou stavební zátěží (brownfieldu), pokud je žadatel v době podání žádosti vlastníkem a nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, má-li být podpora využita i ke koupi území. Má-li dojít ke koupi části území, předloží žadatel doklad o svém vlastnickém právu k těm částem území, které vlastní (nelze-li zjistit vlastnické právo k nim z katastru nemovitostí), a smlouvu o budoucí kupní smlouvě k částem území, které se mají teprve stát jeho vlastnictvím. Obdobné platí i pro případy, kdy bude žadatel kupovat spoluvlastnický podíl k území nebo jeho části.
- Doklad prokazující výměru zastavěné plochy nebo podíl výměry zastavěné plochy podle § 2 písm. d) bodu 1. Forma je ponechána na rozhodnutí žadatele. Může se jednat např. o zvláštní dokument, který si nechá žadatel zpracovat projektantem.
- Znalecký posudek prokazující nezpůsobilost stavby podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2, který není ke dni podání žádosti starší 1 roku, popřípadě i znalecký posudek prokazující nezpůsobilost zařízení podle § 2 odst. 2 písm. a), který není ke dni podání žádosti starší 1 roku, nebo podzemní stavby podle § 2 odst. 3 písm. a). Jelikož je zde menší pravděpodobnost, že by se v daném období stala příslušná věc způsobilou k využití podle tohoto nařízení, je zde akceptován znalecký posudek se stářím nejvýše 1 roku.
- Čestné prohlášení žadatele o nevyužívání staveb podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2, popřípadě i čestné prohlášení žadatele o nevyužívání zařízení podle § 2 odst. 2 písm. b) nebo podzemní stavby podle § 2 odst. 3 písm. b).
- Investiční záměr s náležitostmi podle § 7.
- Doklad o schválení investičního záměru příslušným orgánem žadatele. Pokud bude schválení jasně patrné z předloženého investičního záměru, nebude již další doklad o tomto nutný.
- Účel podpory podle § 3 tohoto nařízení.
- Projektovou dokumentaci revitalizace vyžadovanou podle stavebního zákona k vydání stavebního povolení nebo k ohlášení. Pokud některá z činností, k nimž má v rámci revitalizace dojít (§ 3 odst. 1), nepodléhá podle stavebního zákona stavebnímu povolení ani ohlášení, je potřeba předložit plán technologického postupu provedení takové činnosti a příslušný situační výkres.
- Nachází-li se území se starou stavební zátěží (brownfield) na poddolovaném území, musí žadatel předložit i stanovisko inženýrského geologa s odbornou způsobilostí dle zákona č. 62/1988 Sb., které není ke dni podání žádosti starší 3 měsíců, které potvrdí vhodnost navržených řešení dle stavební dokumentace s ohledem na stav té části poddolovaného území, na které se území nachází. Zde je stěžejní právě soulad postupu žadatele/příjemce s daným stanoviskem. Aby tohoto souladu mohlo být docíleno, je nutné toto stanovisko předložit v rámci žádosti. Jelikož se tyto podmínky mohou

relativně rychle a nárazově měnit, je nutné, aby dané stanovisko nebylo starší než 6 měsíců.

- Uvedení doby, v níž má dojít ke koupi území a z ní vyplývajícimu převodu vlastnického práva na žadatele, má-li být podpora použita i na koupi území.
- Uvedení doby, ve které má být dokončena revitalizace a zahájeno využívání občanského vybavení, které má revitalizací vzniknout. Jak již bylo uvedeno výše, dokončením revitalizace se rozumí dokončení stavebních a jiných prací, které ji představují. Dokončení stavby předchází (má nebo musí předcházet) její kolaudaci a jejímu uvedení do užívání. Pokud jsou práce provedeny v rozsahu podle schválené projektové dokumentace a popř. vykazují jen drobné vady a nedodělky, jsou dokončeny, a tudíž i revitalizace brownfieldu je dokončena.
- Povolení revitalizace, je-li pro účel podpory vyžadováno podle stavebního práva.
- Souhlas nebo souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu podle § 5 odst. 2 písm. l), je-li podle vodního zákona k revitalizaci nutné.
- Doklad o pojištění stavby podle § 5 odst. 2 písm. m), n) a o).
- Identifikaci výzvy, na jejímž základě je žádost podávána.
- Prohlášení žadatele, že není nebo v posledních 3 letech před podáním žádosti nebyl v úpadku ve smyslu § 3 insolvenčního zákona a ani mu takový úpadek nehrozí.

Fond je nadále oprávněn vyžádat si další podklady, které slouží k ověření skutečností prokazovaných v rámci povinných náležitostí žádosti.

## **K § 7**

Žadatelem předložený investiční záměr obsahuje vždy alespoň druh a popis občanského vybavení, které má revitalizací vzniknout, doplněný o popis plánovaného využití jednotlivých staveb a zařízení vzniklých, upravených nebo opravených při revitalizaci a plánovaného využití nezastavěného území upraveného v rámci revitalizace.

Investiční záměr dále obsahuje popis technického stavu staveb a zařízení, kterých se má revitalizace týkat. Tento popis musí být v souladu se znaleckým posudkem, kterým žadatel prokázal neschopnost užívání daných staveb nebo zařízení. Na tento popis musí navazovat

- položkový rozpočet revitalizace, včetně položek vztahujících se ke vzniku občanského vybavení s jednoznačnou identifikací jednotlivých prvků občanského vybavení,
- celkové rozpočtové náklady, odůvodnění jejich výše a způsob financování revitalizace včetně požadované výše a formy podpory,
- popis plánovaného financování využití staveb, zařízení a nezastavěného území.

Investiční záměr obsahuje vždy popis umístění území se starou stavební zátěží (brownfieldu) a harmonogram přípravy a provedení revitalizace.

Má-li být podpora použita i na koupi území, čímž je myšlena i koupě části území, musí investiční záměr obsahovat také

- informaci, že žadatel území se starou stavební zátěží (brownfield) nebo jeho část nevlastní a že má být podpora využita i na koupi území, resp. jeho části; – tato informace bude v rámci investičního záměru obsažena v podobě výpisu z katastru nemovitostí,
- položkový rozpočet koupě,
- celkové náklady koupě, odůvodnění jejich výše a způsob financování koupě včetně požadované výše a formy podpory,
- znalecký posudek, který není ke dni podání žádosti starší 6 měsíců a kterým je zjištěna obvyklá cena území nebo jeho části, které mají být žadatelem koupeny; ke stáří znaleckého posudku viz výše.

## **K § 8**

Fond poskytne podporu výhradně v případě, kdy byly žadatelem splněny podmínky pro poskytnutí podpory podle tohoto nařízení a kdy žadatel toto splnění podmínek prokázal v žádosti. Další podmínkou je, že má Fond na poskytnutí podpory dostatek prostředků. V rámci následného kontraktačního procesu předloží Fond žadateli návrh na uzavření smlouvy (nebo smluv) o poskytnutí podpory.

Pokud nebude smlouva o poskytnutí podpory z důvodu na straně žadatele uzavřena do 2 měsíců od doručení jejího návrhu, Fond podporu neposkytne. Neuzavření smlouvy o jedné formě podpory (úvěru, dotace), nebrání poskytnutí podpory na základě smlouvy o druhé formě podpory. K tomu může dojít, např. pokud obec získá v průběhu vyřízení žádosti dříve neočekávané finanční prostředky a rozhodne se uzavřít pouze smlouvu o dotaci, nikoliv však smlouvu o úvěru.

## **K § 9**

Celková výše podpory nesmí být v případě jednoho podpořeného projektu nikdy nižší než 400 tis. Kč a nesmí přesáhnout 50 mil. Kč.

Výše dotace je odstupňována podle umístění území se starou stavební zátěží (brownfieldu) v jednotlivých lokalitách podle části A, B nebo C přílohy k tomuto nařízení. Toto odstupňování vychází ze Strategie regionální rozvoje ČR po roce 2021+, kterou schválila vláda usnesením ze dne 4. listopadu 2019 č. 775. Nejvíce rozvinuté oblasti definované jako aglomerace, metropole (mimo Ústí nad Labem, Karlovy Vary a Ostravu) a kraje jako žadatelé tak dosáhnou na nejmenší podíl dotace (30 %), naopak nejméně rozvinuté oblasti dosáhnou na nejvyšší podíl dotace (50 %). Jelikož nejvyšší přípustný podíl úvěru na celkových nákladech zůstává vždy stejný, budou určité regiony zvýhodněny i maximální procentuální výší poskytnuté podpory (90 % v případě např. strukturálně postižených regionů a hospodářsky a sociálně ohrožených lokalit včetně bývalých vojenských újezdů oproti 70 % ve vybraných velkých městech). Vždy však platí, že nejméně 10 % celkových nákladů musí příjemce uhradit z vlastních zdrojů. Není proto možné, aby byla revitalizace ani v případě nejméně rozvinutých regionů provedena bez přímé účasti příjemce. Zbylé náklady mimo těchto fixních 10 % mohou být již hrazeny i z jiných veřejných rozpočtů (v případě obce například z rozpočtu kraje).

Není přípustné spolufinancování prostředky poskytnutými z programu financovaného z prostředků Evropské unie.

Úvěr je vždy bezúročný.

## **K § 10**

Podporu lze čerpat pouze do výše uvedené v § 9 tohoto nařízení, a to na způsobilé náklady, kterými jsou náklady použité bezprostředně k naplnění účelu poskytnuté podpory dle § 3 tohoto nařízení a na související náklady, kterými jsou

- technický dozor stavebníka,
- autorský dozor projektanta,
- zajištění dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů, s výjimkou nákladů na sanaci ekologické zátěže,
- příprava a realizace zadávacích a výběrových řízení,
- daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně, u níž příjemci podpory vznikne nárok na odpočet daně na vstupu podle zákona o dani z přidané hodnoty.

Čerpání podpory bude umožněno vždy proti příslušnému dokladu, kterým příjemce podpory prokáže způsobilost daného nákladu.

Přesahuje-li kupní cena území se starou stavební zátěží (brownfieldu) nebo jeho části obvyklou cenu zjištěnou znaleckým posudkem podle § 7 odst. 2 písm. d), je způsobilým nákladem na koupi území vždy pouze částka ve výši takto zjištěné obvyklé ceny. Náklady na daň z přidané hodnoty související s koupí území jsou v takovém případě způsobilým nákladem pouze ve výši, kterou by daň z přidané hodnoty dosahovala, kdyby se kupní cena území se starou stavební zátěží (brownfieldu) rovnala takto zjištěné obvyklé ceně.

## **K § 11**

Doba splácení úvěru může být sjednána nejvýše na 10 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru. Jelikož je úvěr poskytován bezúročně, splácí se pravidelnými měsíčními splátkami ve stejné výši. Příjemce úvěru má právo úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání smlouvy o poskytnutí úvěru; za toto předčasné splacení nemůže být příjemce nijak sankcionován.

## **K § 12**

Občanské vybavení vzniklé revitalizací brownfieldu bude využíváno v souladu s příjemcem předloženým investičním záměrem jinak než hospodářsky, pokud není v tomto nařízení stanoveno jinak (viz odůvodnění k § 13) po dobu 10 let od uvedení občanského vybavení do provozu. Tato doba se tedy liší od doby splácení úvěru; vzhledem k pravidlům porušení rozpočtové kázně je však i nedodržení této vázací doby za porušení rozpočtové kázně považováno. Po tuto dobu bude občanské vybavení provozováno výhradně příjemcem podpory, Českou republikou nebo jimi zřízenou příspěvkovou organizací nebo školskou právnickou osobou nebo složkou integrovaného záchranného sboru. Vzniklé občanské vybavení musí být pouze lokálního charakteru a poskytnutá podpora nesmí mít za následek přilákání poptávky nebo investic do dotyčného regionu, nesmí vytvářet překážky pro usazování podniků z jiných členských států. Poskytované služby jsou čistě lokálního charakteru nebo jsou přitažlivé jen pro spádovou oblast. Přístup k infrastruktuře musí být umožněn uživatelům za transparentních a nediskriminačních podmínek.



Nehospodářský charakter činnosti musí být zachován po celou dobu životnosti infrastruktury. Příjemce podpory musí mít na paměti, že pokud by po uplynutí 10 let poměr hospodářského/nehospodářského využití překročil svými hospodářskými aktivitami 20% roční kapacity, je možné, že se mohou na infrastrukturu začít vztahovat pravidla veřejné podpory.

Podmínka nepřevedení vlastnického práva k revitalizovanému území se starou stavební zátěží (brownfieldu) ani jeho části nebo k na něm se nacházející stavbě nebo zařízení na jinou osobu po dobu 10 let od uvedení posledního objektu občanského vybavení vzniklého revitalizací do provozu je stěžejní proto, aby bylo zajištěno fungování tohoto občanského vybavení. Jinak by mohlo dojít k tomu, že jednotlivé objekty budou obcí zcizovány postupně. Po tomto zcizení by nemohl Fond zabránit nefunkčnosti občanského vybavení.

S výše uvedenou jednotou vlastnictví souvisí i podmínka uvedená v odstavci 3. Mohlo by dojít k tomu, že by se změnil vlastník předmětného občanského vybavení (nebo jeho části). V tomto případě by navíc došlo ke zhoršení zajištění Fondem poskytnutého úvěru (viz výše k zajištění úvěru).

Odstavec 4 zde navazuje na pojištění nemovitosti v případě poskytnutí podpory. Až do splacení úvěru nebo do konce doby podle odstavce 2 musí být sjednáno pojištění s jeho vyplacením ve prospěch Fondu. Podle § 5 odst. 2 písm. o) musí pojistné plnění krýt vzniklou škodu nejméně ve výši *poskytnuté* podpory až do ukončení revitalizace. Po ukončení revitalizace až do konce doby podle odstavce 2 musí pojistné plnění krýt vzniklou škodu nejméně ve výši *čerpané* podpory. Pokud tedy příjemce podpory nevyčerpal poskytnutou podporu v plném rozsahu, bude se moci s pojišťovnou dohodnout na snížení pojistného plnění pro případ pojistné události, a dosáhnout tak i snížení pojistného.

Nachází-li se území se starou ekologickou zátěží (brownfield) na poddolovaném území, bude příjemce podpory postupovat v souladu se stanoviskem inženýrského geologa, které předložil podle tohoto nařízení.

Je odpovědností Fondu, aby nechal předmětná omezení definovaná tímto paragrafem zapsat do katastru nemovitostí<sup>3</sup>, a bylo tak možné k nim přihlížet v rámci přezkumné činnosti katastrálních úřadů.

## K § 13

Nařízení stojí mimo rámec veřejné podpory a hospodářské využití podpořené infrastruktury je limitováno.

K odstavci 1 je potřeba uvést, že tato limitace se vztahuje výhradně na využívání podpořené občanského vybavení, tedy na situaci, kdy by určité hospodářské využití zpracovávalo stejné vstupy v podobě materiálních, personálních nebo finančních zdrojů, které byly v rámci dané infrastruktury podpořeny. Využití stejných vstupů se v tomto případě musí koncentrovat na činnost, kterou nelze považovat za obvyklé zázemí. Jako příklad obvyklého zázemí lze uvést např. bistro v rámci plaveckého bazénu (nebo koupaliště). V tomto případě by se tedy nejednalo o situaci podle odstavce 1. Naproti tomu, kdyby byla část prostor plaveckého bazénu pronajata soukromé půjčovně plaveckého nebo potápěčského vybavení, nejednalo by se o obvyklé zázemí, ale zároveň by se jednalo o činnost neoddělitelně spjatou s jiným než hospodářským využitím (v tomto případě tedy s veřejným bazénem, nebo např. koupalištěm). Pokud by tedy k takovému využití byly použity stejné vstupy (viz výše), nesměl by podíl takového využití přesáhnout 20 % celkové roční kapacity občanského vybavení.

<sup>3</sup> formou poznámky podle § 23 odst. 2 písm. h) katastrálního zákona

Naproti tomu v případě, kdy se o obvyklé zázemí jedná, je zcela irrelevantní, jaké vstupy jsou využívány, a jsou aplikována pravidla uvedená v odstavci 2.

Za jiných než takto stanovených podmínek (podle odstavce 1 a 2) nelze revitalizované území hospodářsky využívat.

Pro účely zjištění, zda došlo k překročení limitu hospodářského využití občanského vybavení nebo kapacity revitalizovaného území podle tohoto paragrafu, se podle způsobu využití použije prostorově nebo časově vymezený podíl na kapacitě občanského vybavení nebo revitalizovaného území. Prostorové vymezení podílu se použije, pokud je prostor pro hospodářské využití od ostatních prostor jednoznačně a trvale oddělen. V případě obchodu s potápěčským vybavením tak bude použito prostorové vymezení podílu. Jednalo-li by se například o pronajímání koupaliště hasičskému záchrannému sboru k výcviku v dobách jeho nižší využitelnosti, použilo by se vymezení časové. Způsob, jakým bude posuzováno, zda hospodářské využití obvyklého zázemí neovlivní obchod mezi členskými státy, bude stanoven v navazující metodice, která k programu vznikne. Případné hraniční případy bude posuzovat poskytovatel podpory.

Náklady vynaložené na hospodářské využití území se starou stavební zátěží (brownfieldu) v rozporu s odstavci 1 až 3 jsou považovány za nezpůsobilé.

## **K § 14**

K odst. 1:

Ve smlouvě o poskytnutí podpory musí být zakotvena povinnost příjemce podpory uhradit Fondu smluvní pokutu v případech uvedených pod písmeny a) až d). Pokud je uzavřena pouze smlouva o poskytnutí dotace, není samozřejmě možné stanovit smluvní pokutu i pro případ nesplnění podmínky podle § 5 odst. 2 písm. s), která je relevantní, pouze pokud byla poskytnuta podpora i ve formě úvěru. Stanovení dostatečně vysoké smluvní pokuty se jeví jako potřebné zejména s ohledem na případy, kdy by pouhé navrácení poskytnuté podpory nebylo dostatečně motivační.

K odst. 2:

Pokud byla poskytnuta podpora jak ve formě dotace, tak ve formě úvěru, nemůže se Fond za jednotlivé porušení povinnosti domáhat smluvní pokuty jak ze smlouvy o poskytnutí dotace, tak ze smlouvy o poskytnutí úvěru. Pokud například příjemce podpory uvedl ve své žádosti nepravdivou informaci a Fond se kvůli tomu domáhá smluvní pokuty podle smlouvy o poskytnutí dotace, nemůže se již domáhat smluvní pokuty podle smlouvy o poskytnutí úvěru.

## **K § 15**

Navrhuje se, aby navrhovaná právní úprava nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2021.

## **K příloze**

Příloha obsahuje výčet území správních obvodů obcí s rozšířenou působností se střední mírou přípustné podpory (v části B) a s nejvyšší mírou přípustné podpory (v části C), jakož i území s nejnižší mírou přípustné podpory (v části A), kam patří území hlavního města Prahy a území uvedených statutárních měst. Nejnižší míru podpory má také kraj jako žadatel o podporu. Toto rozdělení vychází ze Strategie regionální rozvoje ČR po roce 2021+, kterou schválila vláda usnesením ze dne 4. listopadu 2019 č. 775.