



Závazné stanovisko Řídicího orgánu IROP č. 35

Datum platnosti: 7. 7. 2025
Datum účinnosti: 14. 7. 2025
Číslo jednací: MMR-49888/2025-26
Schválil: Ing. Rostislav Mazal
Podpis:

Část I.

Důvody pro vydání a předmět závazného stanoviska

Článek 1

Důvody pro vydání závazného stanoviska

V rámci administrace projektů IROP před vydáním Právního aktu / Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen „PA/Rozhodnutí“) bylo zjištěno, že přístup k vyhodnocení kritéria formálních náležitostí *Jsou doloženy všechny povinné přílohy a splňují náležitosti požadované v dokumentaci k výzvě* může být z pohledu některých žadatelů, zejména těch s právní formou NNO, příliš restriktivní a mimo jiné může omezovat jejich schopnost získat úvěr na předfinancování projektu. Současný přístup zároveň může na straně žadatelů i implementační struktury vytvářet nadměrnou administrativní zátěž bez významných přínosů pro administraci programu, neboť i při méně restriktivním přístupu k hodnocení kritéria nelze očekávat zvýšení úrovně rizika, že projekt nebude realizován v rámci uvedeného časového nebo finančního rámce, nebo rizika neplnění pravidla n+3.

V návaznosti na výkladové nejasnosti a podněty k vyhodnocení kritéria ze strany Centra byly identifikovány zejména dvě povinné přílohy, u nichž je možné požadavky na žadatele zjednodušit.

- *Doklad o prokázání právních vztahů k nemovitému majetku, který je předmětem projektu*
- *Znalecký posudek*

Znění požadavků na povinné přílohy v kapitole *Povinné přílohy k žádosti o podporu* je napříč výzvami IROP mírně odlišné. Obecně nicméně platí, že kombinace požadavků na tyto přílohy uvedená ve Specifických pravidlech vytváří u projektů, jejichž součástí je i nákup nemovitosti (bez ohledu na způsobilost), povinnost žadatele uzavřít kupní smlouvu k této nemovitosti, následně podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitosti, a doložení výpisu z katastru nemovitostí před vydáním PA/Rozhodnutí.

Dokud není kupní smlouva do katastru nemovitostí vložena, není v mnoha případech fakticky možné odstranit případnou výhradu. Uzavření kupní smlouvy je totiž jedním z nutných předpokladů pro zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí. Zároveň před vkladem vlastnického práva příjemce do katastru nemovitostí není možné ověřit, zda je znalecký posudek zpracován maximálně 6 měsíců před pořízením nemovitosti. Výhradu je tak opět možné odstranit teprve při dodání znaleckého posudku, který prokazatelně není starší než 6 měsíců před pořízením nemovitosti, tedy v době této kontroly již musí být známo, kdy došlo k pořízení.

Žadatel je tedy v souladu s podmínkami Specifických pravidel v některých případech povinen zrealizovat podstatnou (minimálně z hlediska finančních nároků) část projektu před tím, než získá právní nárok na poskytnutí dotace. Tato praxe byla opodstatněná v raných fázích administrace programu, neboť požadavek na vyšší úroveň připravenosti/realizace projektů omezoval možnost vzniku přetlaku v některých exponovaných výzvách a zároveň přispíval ke zvýšení pravděpodobnosti splnění pravidla n+3. V současné fázi realizace IROP, kdy je vyhlášena většina výzev a IROP má predikováno splnění pravidla n+3 v následujících letech, již tyto faktory mohou vést k rozvolnění. V současné době je praxe taková, že aby žadatel získal úvěr na předfinancování projektu od bankovní instituce, ze kterého má být hrazen nákup nemovitosti, musí žadatel často předložit vydaný PA/Rozhodnutí. ŘO došel k závěru, že odstraněním této podmínky dojde ke snížení administrativní zátěže jak na straně žadatelů, tak i na straně ŘO IROP / Centra, tzn. menšímu množství projektů s výhradou a v případě dřívějšího vydávání PA/Rozhodnutí žadatel získá větší míru jistoty, která může vést ke zrychlení realizace projektů.

Článek 2

Předmět závazného stanoviska

V návaznosti na tato zjištění a shora uvedená odůvodnění se ŘO IROP rozhodl pro úpravu postupů za účelem zjednodušení procesu kontroly formálních náležitostí a přijatelnosti. Upravena bude kapitola *Povinné přílohy k žádosti o podporu* Specifických pravidel k jednotlivým výzvám.

V případě přílohy *Doklad o prokázání právních vztahů k nemovitému majetku, který je předmětem projektu* nebude u projektů, u kterých je jedním z výdajů nákup nemovitosti (bez ohledu na způsobilost), vyžadován u nemovitostí zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí jako podmínka pro vydání PA/Rozhodnutí. Pokud v případě pořizovaných nemovitostí žadatel doloží s žádostí o podporu smlouvu o smlouvě budoucí kupní a všechny ostatní podmínky hodnocení budou splněny, projekt bude doporučen k financování bez výhrady. Žadatel nicméně musí doložit doklad prokazující zápis vlastnického práva žadatele v katastru nemovitostí nejpozději k datu schválení první žádosti o platbu.

V případě přílohy *Znalecký posudek* nebude v rámci kontroly přijatelnosti a formálních náležitostí kontrolována podmínka, že znalecký posudek nesmí být starší než 6 měsíců před pořízením nemovitosti. V případě splnění všech ostatních podmínek bude bez výhrady doporučen k financování i projekt, který doloží starší znalecký posudek, případně posudek, u kterého není možné tuto podmínku v době hodnocení ověřit. Žadatel nicméně musí doložit znalecký posudek splňující pravidlo 6 měsíců nejpozději s první žádostí o platbu, ve které budou výdaje spojené s dotčenou nemovitostí nárokovány, byť jen částečně, k proplacení z IROP.

Část II.

Aktualizované či nově doplňované kapitoly Specifických pravidel

Článek 3

Kapitola Povinné přílohy k žádosti o podporu

- Ve Specifických pravidlech se bude typicky jednat o úpravu následujícího odstavce v bodu *Doklad o prokázání právních vztahů k nemovitému majetku, který je předmětem projektu* a případně s tím související úpravy:

V případě doložení smlouvy o smlouvě budoucí (kupní darovací apod.) musí být žadatel podat nejpozději k datu schválení první žádosti o platbu k datu vydání Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel) žádost o změnu (viz kapitola 12 Obecných pravidel), prostřednictvím které oznámí poskytovateli dotace, že je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nebo jako subjekt s právem hospodaření. V případě doložení smlouvy o právu stavby pak musí oznámit, že má mít nejpozději k datu schválení první žádosti o platbu v katastru nemovitostí zapsané právo stavby. Pokud žadatel nemá oprávnění být zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nebo subjekt s právem hospodaření a dojde např. k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, musí žadatel doložit nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel) prostřednictvím žádosti o změnu (viz kapitola 12 Obecných pravidel) odpovídající listiny, které osvědčují jiné právo k uvedenému majetku, např. nájemní smlouvu.

Pokud je výše uvedený text ve Specifických pravidlech odlišný, bude v závislosti na výzvě případně provedena obdobná úprava ve shodném významu.

- Ve Specifických pravidlech se bude typicky jednat o úpravu následujícího odstavce v bodu *Znalecký posudek*, a případně s tím související úpravy.

Znalecký posudek **doložený společně s první žádostí o platbu** nesmí být starší šesti měsíců před datem koupě nemovitosti a musí být vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, či v relevantních případech dle zákona č. 416/2009 Sb., liniový zákon. **Znalecký posudek doložený k žádosti o podporu podmínku stáří maximálně 6 měsíců před datem koupě nemovitosti plnit nemusí.**

Pokud je výše uvedený text ve Specifických pravidlech odlišný, bude v závislosti na výzvě případně provedena obdobná úprava ve shodném významu.

Kapitola Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu

- Ve Specifických pravidlech se bude typicky jednat o úpravu bodu týkajícího se Znaleckého posudku u typů výdaje *Nákup pozemku* a *Nákup stavby nebo zřízení práva stavby*:

Znalecký posudek ne starší šesti měsíců před datem pořízení nemovitosti, vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (musí být doložen nejpozději s první žádostí o platbu);

Část III.

Závěrečná ustanovení

Závazné stanovisko ŘO IROP č. 35 platí pro všechny výzvy IROP, kde se vyskytnou výše uvedené povinné přílohy, a vztahuje se na všechny žádosti o podporu včetně již podaných. Hodnocení bude tedy dnem účinnosti tohoto ZS probíhat v souladu s tímto ZS. Projekty, které byly doporučeny s výhradou, jejíž splnění by na základě znění tohoto Závazného stanoviska nebylo nezbytné pro vydání PA/Rozhodnutí, budou postupně ze strany Centra doporučovány k financování.

ŘO IROP promítne změny uvedené v části II. tohoto závazného stanoviska do příslušných Specifických pravidel při jejich nejbližší revizi.

Přílohy: *Bez příloh*