



Metodické pokyny SFŽP ČR pro zajištění pohledávek Aktualizace č. 2

1. OBECNÉ USTANOVENÍ

- a) Tento metodický pokyn je vydáván v souladu se Směrnicí MŽP č. 8/2017 o poskytování podpory z Fondu a upravuje postupy Fondu při hodnocení a zajištění zápůjček a povinnosti žadatelů a příjemců podpory při předkládání odpovídajícího zajištění zápůjčky. Směrnice MŽP č. 8/2017 obsahuje zavedenou legislativní zkratku a místo termínu „zápůjčka“ používá termín „půjčka“, který bude užíván i nadále.
- b) Povinnost Fondu mít řádně zajištěny pohledávky z půjček vzniklé s péčí řádného hospodáře vyplývá z platné legislativy, zejména ze zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole a dalších zákonů v platném znění.
- c) Půjčku lze zajistit jedním typem zajištění nebo kombinací různých typů zajištění, a to včetně případné kombinace zajištění půjčky a dohody o budoucím vkladu zástavního práva po dokončení realizace podporovaného projektu. Pro zajištění lze případně využít i nemovitosti s již existující zástavou ve prospěch Fondu u jiné půjčky, a to po projednání se zástupcem Fondu
- d) Pokyny pro zajištění pohledávek představují rámcové vymezení problematiky, skutečné zajištění jednotlivé pohledávky bude stanoveno s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám dané půjčky a může se u jednotlivých projektů a typů zajištění (při zabezpečení řádného zajištění pohledávek Fondu) od uvedených pokynů lišit.
- e) Specifika zajištění zvýhodněných půjček zejména pro podnikatelské a ostatní subjekty (NNO, nadace a nadační fondy, VŠ atd., podrobně uvedeno v PrŽaP a konkrétních výzvách, kde jsou definováni oprávnění příjemci a žadatelé)
 - Půjčka může být součástí segmentu úvěrového portfolia Fondu, které je částečně nebo zcela zajištěno bankovní garancí národní či evropské finanční instituce.
 - Fond je v těchto případech oprávněn sjednat s příjemcem půjčky smluvní zajištění nižší než 100 % nominální hodnoty pohledávky.
- f) V rámci řízení rizik a správy úvěrového portfolia Fond průběžně vyhodnocuje validitu zejména zajištění zůstatkové hodnoty půjčky, aktuálního ratingu a úvěrové způsobilosti se zaměřením na kategorii sledované pohledávky a pohledávky se selháním dlužníka a další oblasti.
- g) Podklady požadované v bodu 2.1.1. předkládá žadatel o podporu formou půjčky pracovníkovi Fondu průběžně po vydání Rozhodnutí ministra, nejpozději však s podklady pro uzavření Smlouvy o poskytnutí podpory



h) Úprava pravidel pro úhrady splátek zvýhodněných půjček je stanovena pro obce, města, dobrovolné svazky obcí a kraje (dále jen „územně samosprávné celky“ nebo „ÚSC“):

Při splnění níže uvedených podmínek Fond nebude od ÚSC požadovat další zajištění pohledávek ve smyslu bodu 2. těchto Metodických pokynů.

ÚSC zřídí k bankovnímu účtu:

- automatický inkasní příkaz,
- trvalý platební příkaz, změna pouze se souhlasem Fondu
- nebo případné další technické prostředky

a) Tato forma úhrady splátek zvýhodněných půjček je Fondem akceptována pouze u ÚSC s prokázanou úvěrovou způsobilostí na úrovni „pozitivní / 1“ (dále jen „P/1“). Úvěrová způsobilost P/1 je definována pro municipality současným splněním zákonných pravidel hospodaření ÚSC a ukazatelů věřitelského rizika:

- příjemce podpory splňuje před vydáním Rozhodnutí ministra a podpisem Smlouvy se SFŽP podmínky zákona č. 23/2017 Sb., o pravidlech rozpočtové odpovědnosti, zejména §17 (účinnost dnem 1. 1. 2018): „ÚSC hospodaří v zájmu zdravých a udržitelných veřejných financí tak, aby výše jeho dluhu nepřekročila k rozvahovému dni 60% průměru příjmů za poslední 4 rozpočtové roky.“ Postup orgánů finanční správy při překročení ukazatele je upraven v §17 zákona. Fond využívá při posouzení tohoto ukazatele verifikované údaje ze systému Monitor – portál MF.
- ukazatel věřitelského rizika S / P není vyšší než 25% ani v jednom roce splatnosti půjčky
- a současně ukazatel věřitelského rizika CZ / A není vyšší než 30% v době hodnocení úvěrové způsobilosti

Ukazatel věřitelského rizika	Vzorec výpočtu
$S/P * 100$	$S =$ Maximální roční úhrn splátek všech úvěrů a ostatních závazků včetně půjčky SFŽP v letech splácení půjčky SFŽP $P =$ roční daňové příjmy + 1/2 nedaňových příjmů
$CZ/A * 100$	$CZ =$ Cizí zdroje (skutečně vykázané + plánované) + požadovaná zápůjčka $A =$ Aktiva + hodnota projektu

b) ÚSC v souvislosti s úhradou jednotlivých splátek hrazených za poskytnutou zvýhodněnou půjčku mají povinnost dodržovat pravidla pro finanční hospodaření příjemce podpory uvedené v zákonu č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, především pak ustanovení týkající se rozpočtového procesu a tvorby rozpočtu dle postupu uvedeného v tomto zákoně. Povinnost postupovat dle uvedených pravidel bude zakotvena také v rámci smlouvy o poskytnutí podpory uzavřené mezi Fondem a ÚSC.



- c) Fond ověřuje stabilitu finančního zajištění splátek ve schváleném střednědobém rozpočtovém výhledu příjemce podpory a v ročních rozpočtech, zejména ze zákonných daňových příjmů.
- d) ÚSC jsou v průběhu splácení na vyžádání Fondu povinny podle pokynů doložit případné další aktuální údaje včetně informací od financujících a úvěrujících bank o své aktuální bonitě a úvěrové způsobilosti.

2. AKCEPTOVATELNÉ TYPY ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK

2.1. Zástava nemovitostí

- a) Fond akceptuje pouze nemovitosti pojištěné, kvalitní z hlediska velmi dobrého dlouhodobého technického stavu, vhodné lokace a bezproblémové prodejnosti, což musí být doloženo znaleckým posudkem.
- b) Budovy a stavby Fond akceptuje do zástavy zásadně s pozemky, včetně pozemků, které umožňují přístup k nemovitosti z veřejné komunikace.
- c) Subjektem, který dává majetek do zástavy (zástavním dlužníkem), může být právnická osoba s oprávněním působit v České republice či fyzická osoba s místem trvalého pobytu v České republice. Zástavní dlužník nemusí být totožný s příjemcem půjčky.
- d) Fond požaduje, aby zástavní dlužník byl skutečným a výlučným vlastníkem zastavované nemovitosti a tato nemovitost nebyla již zatížena jiným zástavním právem (neplatí pro zástavní právo Fondu), případně na ní nevázlo neúnosné věcné břemeno a nebyla pronajata nesnadno vypověditelnou smlouvou. Pokud na nemovitosti vážne smlouva nájemní, pacht nebo obdobná smlouva, nesmí být výpovědní lhůta delší než 6 měsíců – nutno doložit prohlášením odpovědného zástupce nebo příslušnou smlouvou. Toto se netýká lesních a zemědělských pozemků, kde je u nájemních nebo pachtovních smluv požadováno, aby výpovědní lhůta byla maximálně 1 rok. Toto ustanovení bude zakotveno v zástavní smlouvě a v případě nepravdivého tvrzení má Fond právo od smlouvy odstoupit. Požadavek na výpovědní lhůtu se netýká nájemních smluv uzavřenými s nájemníky bytů.

e) Vhodné typy nemovitostí

Mezi vhodné typy nemovitostí pro účely zástavy patří zejména:

- administrativní budovy ÚSC,
- bytové a ostatní nemovitosti určené k trvalému bydlení,
- objekty vhodné pro podnikatelské účely, výrobní objekty, sklady a areály podnikatelských subjektů. Ke Znaleckému posudku podle příslušné vyhlášky (viz bod 2.1.1.) je nutno předložit Znalecký posudek tržního ocenění.
- zemědělské pozemky, pozemky s lesními porosty, vinohrady, sady,
- objekty občanské vybavenosti



- stavební části a pozemky speciálních objektů, ČOV, elektráren apod. Ke Znaleckému posudku podle příslušné vyhlášky (viz bod 2. 2. tohoto Metodického pokynu) je nutno předložit Znalecký posudek tržního ocenění.
- f) Omezení nemovitostí pro účely zástavy:
 - budovy a stavby veřejně prospěšných zařízení jako školy (s výjimkou mateřských škol), zdravotní zařízení, zařízení sociální péče, požární zbrojnice, budovy městské policie, vodojemy, vodovody, úpravny vody nebo budovy zemědělské výroby či stavby, které jsou těžko provozně oddělitelné od ostatních nezastavených staveb – nelze akceptovat.
 - Mateřské školy je možné vzít do zástavy jen v případě, že obec / zřizovatel doloží prohlášení příslušného orgánu zřizovatele, že v případě realizace zástavního práva je možno přemístit provoz mateřské školy.
 - Pozemky s lesními porosty je možno vzít do zástavy jen v případě, že po dobu splácení půjčky (a ještě po roce předpokládaného ukončení splácení) se nepřepokládá těžební zásah, který by jejich hodnotu snížil o více než 5 %.
 - Objekty zapsané v seznamu kulturních památek je možné brát do zástavy pouze od ÚSC po předchozím souhlasu Fondu. V zástavní smlouvě bude závazek zástavce, že úhrada, kterou stát zaplatí v případě přednostní koupě, bude převedena Fondu.
- g) Výdaje žadatele na zpracování znaleckých posudků v ceně v místě a čase obvyklé lze zahrnout do způsobilých výdajů projektu, pokud to umožňují pravidla příslušného programu podpory.
- h) Pokud na nemovitosti již je v Katastru nemovitostí zapsána na listu vlastnictví zástava ve prospěch jiného věřitele, musí být zástavní právo ve prospěch Fondu zapsáno vždy v 1. pořadí.
- i) Orientační informaci o předpokládaném zajištění půjčky podle bodu 2. žadatel uvádí do Žádosti o poskytnutí zápůjčky (dále jen „půjčky“).
- j) Návrh typu a potřebné výše zajištění půjčky je vhodné předem konzultovat se zástupcem Fondu (finančním manažerem), např. ještě před objednáním Znaleckého posudku pro účely zástavy nemovitosti.

2.1.1. Požadované podklady pro vyhodnocení nemovitostí pro účely zástavy

- Výpis z katastru nemovitostí – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Z dokumentu musí jasně vyplývat vlastník nemovitostí.
- Snímek z pozemkové mapy – originál nebo ověřená kopie z katastru nemovitostí (ne starší než 6 měsíců). Zastavovaná nemovitost musí být v mapě vhodně označena (šrafovaně, barevně). Pokud bude dávana do zástavy nová nemovitost, která není zanesena katastrálním úřadem do pozemkové mapy (číselně), je možno přiložit kopii prvopisu geometrického plánu nemovitosti obsahující doložku potvrzující její soulad s údaji v katastru nemovitostí, jak to upravuje § 85 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- Znalecký posudek – originál (ne starší než 6 měsíců). Ocenění nemovitostí musí být provedeno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ve zvláštních případech zástavy nemovitostí (výrobní objekty, sklady, areály firem apod.) vyžaduje Fond Znalecký posudek - tržní ocenění zástav. Ve Znaleckém posudku musí být nemovitosti specifikovány v souladu s tím, jak jsou vedeny v



katastru nemovitostí, tj. s uvedením parcelních čísel pozemků navržených k zastavení a popisných či evidenčních čísel staveb navržených k zastavení, vždy s uvedením parcelního čísla pozemku, na kterém se stavba nachází, aby bylo jednoznačně určeno, o jaké nemovitosti se jedná. V případě pochybností o hodnotě zástavy či použitých oceňovacích metodách si Fond vyhrazuje právo posouzení neakceptovat, požadovat posouzení zástavy jiným znalcem na náklady žadatele nebo zajistit vlastní posouzení.

- Fotodokumentace – dvě aktuální fotografie zastavované nemovitosti pro dokreslení představy o zástavě, pokud nejsou součástí Znaleckého posudku. Fotografie zemědělských a lesních pozemků se nepředkládají.
- Pojištění nemovitostí – je nutno předložit kopii pojistné smlouvy uzavřené pro případ poškození či zničení nemovitosti s vyznačením zastavované nemovitosti
- Vinkulace pojistného plnění – pojistné plnění je nutné vinkulovat v plném rozsahu možné pojistné události ve prospěch Fondu a doklad o vinkulaci předložit společně s podepsanou zástavní smlouvou před zahájením financování.
- Prohlášení v případě nájemních smluv u zastavovaných nemovitostí (viz čl. 2.1.).
- Prohlášení v případě zastavení mateřské školy (viz čl. 2.1.).
- Souhlas vlastníka budovy se zástavou pokud je odlišný od příjemce půjčky

2.1.2. Hodnota zástavy

- a) Riziko změny cen nemovitostí v čase Fond minimalizuje navýšením hodnoty zastavených nemovitostí nad 100% celkové pohledávky v době hodnocení podkladů pro uzavření zástavní smlouvy a dále Fond postupuje způsobem stanoveným v dalších bodech tohoto MP
- b) Reálný stav nemovitostí v čase a jejich hodnotu ve vztahu k nesplacenému zůstatku půjčky Fond ověřuje v rámci správy úvěrového portfolia, včetně monitorovacích návštěv přímo v místě nemovitosti. Pro příjemce platí ustanovení bodu 1 f) tohoto Metodického pokynu.
- c) Pro orientační propočtení požadované hodnoty nemovitosti (zástavy) je směrodatný koeficient:

jistina a předpokládaný úrok / hodnota zástavy dle znaleckého posudku

Standartní koeficient pro příjemce s ratingem a úvěrovou způsobilostí na stupni P / 1 činí 1,18. Hodnota nemovitosti uvedená ve znaleckém posudku tedy pro zajištění půjčky v plné výši musí odpovídat 1,18 násobku součtu jistiny půjčky a předpokládaného úroku.

- d) Fond je oprávněn požadovat navýšení standartního koeficientu až o 0,12 bodu v případě, že rating a úvěrová způsobilost žadatele je v době hodnocení před uzavřením smlouvy na stupni „pozitivní / 2“ (dále jen „P / 2“), tedy s mírným rizikem. Stupně P jsou definovány ve Výzvě. Analogicky je Fond oprávněn postupovat i v případě, že úvěrová způsobilost příjemce se zhorší v době financování projektu nebo splácení půjčky podle bodu a) příjemce je povinen postupovat podle bodu 1 f) tohoto Metodického pokynu.
- e) Před uzavřením zástavní smlouvy a v průběhu splácení si Fond vyhrazuje právo upravit koeficient zejména ve vazbě na posouzení bonity a úvěrové způsobilosti žadatele, stavu zastavované nemovitosti, místních podmínek, celkové doby splácení, délky úvěrové historie příjemce, doložených finančních a účetních dokladů a dalších okolností a rizik konkrétní zajišťované půjčky.



2.1.3. Zástavní smlouva

Na základě prověření a odsouhlasení předložených podkladů pracovníky Fondu vyhotoví Odbor právní Fondu zástavní smlouvy, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky, respektive zástavnímu dlužníkovi. Příjemce půjčky, respektive zástavní dlužník požádá o vklad zástavního práva ve prospěch Fondu na příslušném katastrálním úřadu. Příjemcem půjčky/ zástavní dlužník následně předloží Právnímu odboru Fondu podepsané zástavní smlouvy, výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vkladem zástavního práva ve prospěch Fondu a vinkulace pojistného plnění ve prospěch Fondu. Ve výjimečných případech může Fond umožnit příjemci čerpání půjčky pouze na základě potvrzeného vkladu zástavního práva katastrálním úřadem.

2.2. Zajištění pohledávek bankovní zárukou

- a) Žadatel předkládá Fondu příslib bankovní záruky, ze kterého je zřejmé, jak bude bankovní záruka koncipována, tj. na jakou výši a u jaké banky bude uzavřena. Ručení musí být dále koncipováno tak, aby platnost záruční listiny nekončila dříve než 3 měsíce po předpokládaném ukončení splácení půjčky. Bankovní záruka musí pokrýt celou nominální výši pohledávky (jistinu a úroky) v poměru 1 : 1 (tedy bez koeficientu navýšení). Bankovní záruku žadatel nechává vypracovat až na základě Smlouvy o poskytnutí podpory vypracované Odborem právním Fondu
- b) Ve Smlouvě o poskytnutí podpory bude zakotvena podmínka, že finanční prostředky Fondu budou uvolněny až po předložení a kontrole originálu záruční listiny.
- c) Fond přijímá bankovní záruky pouze od bank s oprávněním podnikat na území České republiky a podléhajících bankovnímu dohledu České národní banky.

2.3. Zajištění pohledávky Fondu třetí osobou

- a) Ručení nemovitým majetkem ručitele (např. podnikatel ručí svým majetkem jinému podnikateli či obci nebo obec obci apod.). V tomto případě bude postupováno dle bodu 2.1 tohoto Metodického pokynu a po odsouhlasení zástavy Fondem bude s ručitelem sepsána běžná zástavní smlouva.
- b) Ručitelské prohlášení – toto zajištění je akceptováno pouze u zvláště bonitního ručitele a musí pokrýt celou nominální výši pohledávky (jistinu a úroky) v poměru 1 : 1 (tedy bez koeficientu navýšení).
- c) Pro vyhodnocení bonity ručitele jsou požadovány originály následujících listin:
 - Je-li ručitelem podnikatelský subjekt, předkládá:
výkaz zisků a ztrát a rozvahu za poslední 2 uzavřená účetní období a poslední aktuálně vykazované období (pololetí, čtvrtletí), přílohu k roční účetní závěrce, popř. audit účetnictví, cash-flow na dobu předpokládaného splácení půjčky, výpis z obchodního rejstříku, Čestné prohlášení s přehledem organizací, kterým již ručí, včetně výše ručení, stručný podnikatelský záměr. Dále předloží souhlas představenstva nebo společníků dané firmy s ručením. Je-li součástí půjčky i dotace z evropských fondů subjekt ručitele předkládá také doklad o tom, že není podnikem v obtížích ve smyslu Nařízení Komise 651/2014, článek 2, bod 18 v platném znění.



- Je-li ručitelem ÚSC, předkládá:
specifikaci cizích zdrojů (skutečně vykázané + plánované + požadovaná půjčka) podle typu závazku a let splatnosti. Dále předloží souhlas zastupitelstva s ručením. Pro vyhodnocení bonity ručitele Fond využije systém Monitor MF, není třeba dokládat ekonomické výkazy a další podklady v písemné podobě.
- d) Po odsouhlasení ručitele Fondem je zaslána příjemci půjčky Smlouva o poskytnutí podpory a na jejím základě je vystaveno a Fondu předloženo ručitelské prohlášení.

2.4. Zastavení pohledávky u bankovního ústavu – termínované vklady

Žadatel o půjčku předkládá Fondu doklad o zřízení a vedení termínovaného účtu žadatele s vinkulací ve prospěch Fondu. Zůstatek termínovaného účtu musí pokrýt celou nominální výši půjčky (jistinu a úroky) v poměru 1:1 (tedy bez koeficientu navýšení). Náklady a výnosy z termínovaných vkladů náleží příjemci půjčky. Po prověření a odsouhlasení předložených podkladů pracovníkem Fondu a schválení ředitelem příslušného Odboru financování projektů zpracuje právník Fondu příslušné zástavní dokumenty, které budou po podpisu ředitelem Fondu zaslány příjemci půjčky.

3. PLATNOST A ÚČINNOST

Tyto pokyny (projednané PV SFŽP ČR dne 5. 1. 2018) jsou platné i pro Výzvy č. 1-3/2016/PU, Výzvu č. 1/2017 IFN a účinné dnem zveřejnění na webových stránkách "sfzp.cz"

V Praze dne 5. 1. 2018

Zpracoval: Ing. Miloš Rybička, v. r.

Ředitel Odboru financování projektů II

Schválil: Ing. Pavel Jakobe, v. r.

Ředitel Sekce ekonomické SFŽP ČR