



Příloha č. 2

VYMEZENÍ ZPŮSOBILÝCH VÝDAJŮ

Vymezení způsobilých výdajů programu Nemovitosti

Cílem tohoto vymezení je poskytnout přehled a výklad k jednotlivým položkám způsobilých výdajů programu Nemovitosti v takové kvalitě a vypovídací schopnosti, která zajistí hladký průběh realizace projektů a především jejich proplácení. Součástí je také přehled nejčastějších druhů výdajů, které nelze považovat za způsobilé a o které budou žádosti o platbu kráceny. **Upozornění: výčet nelze považovat za taxativní.**

Vymezení bude sloužit především Příjemcům, vycházet z ní budou rovněž projektoví manažeři zprostředkujícího subjektu (Agentura CzechInvest, resp. Agentura pro podnikání a inovace) a pracovníci autorizace plateb (Řídicí orgán MPO).

Rámec pravidel pro úpravu způsobilých výdajů:

- nařízení 1301/2013 (ERDF), 1303/2013, 651/2014, 1407/2013 případně jiné,
- Pravidla stanovená v Operačním programu, Pravidlech způsobilosti_obecná část,
- Text Programu a Výzvy I.

1 Obecné principy způsobilosti, resp. nezpůsobilosti výdajů

Způsobilé výdaje musí splňovat následující podmínky:

- musí být vynaloženy v souladu s cíli programu a musí bezprostředně souviset s realizací projektu,
- musí být vynaloženy nejdříve v den přijatelnosti projektu, tj. den podání projektové žádosti¹,
- musí být před proplácením ze strukturálních fondů prokazatelně zaplacený Příjemcem dotace,
- musí být doloženy průkaznými doklady, uhrazeny dodavatelům, majetek nelze pořizovat vlastní činností žadatele
- musí být přiměřené (musí odpovídat cenám v místě a čase obvyklým) a být vynaloženy v souladu s následujícími principy:
 - hospodárnosti (minimalizace výdajů při respektování cílů projektu),
 - účelnosti (přímá vazba na projekt a **nezbytnost** pro realizaci projektu),
 - efektivnosti (maximalizace poměru mezi výstupy a vstupy projektu).

Za způsobilé výdaje nelze považovat:

- výdaje bez přímého vztahu k projektu,
- výdaje nesplňující principy hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti,
- nevyhovující pravidlům časové způsobilosti (náklady **vzniklé** nebo **uhrazené** před datem přijatelnosti projektu),
- výdaje nad 500 tis. Kč bez DPH vynaložené bez výběrového řízení (týká se např. plnění od jednoho dodavatele či souvisejících plnění od více dodavatelů), v případě, že se žadatel nemusí řídit zákonem 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách.

¹ Zahájením prací se rozumí buď zahájení stavebních prací v rámci investice, nebo první právně vymahatelný závazek objednat zařízení či jiný závazek, v jehož důsledku se investice stává nevratnou, podle toho, která událost nastane dříve. Za zahájení prací se nepovažují nákup pozemků a přípravné práce, jako je získání povolení a zpracování studií proveditelnosti. V případě převzetí se „zahájením prací“ rozumí okamžik, kdy je pořízen majetek přímo související s pořízenou provozovnou.



Za způsobilý výdaj nelze v žádném případě považovat:

- DPH, pokud je Příjemce plátcem DPH,
- úroky z úvěrů, splátky půjček a úvěrů,
- výdaje na soudní spory, penále, pokuty, sankce, clo, místní poplatky,
- poplatky, které nemají přímou vazbu na přípravu a realizaci projektu, výdaje neschválené poskytovatelem dotace
- náklady na záruky, pojištění, úroky, bankovní poplatky, kursové ztráty, celní a správní poplatky,
- přímé daně, daň z nemovitosti, daň z převodu nemovitosti, daň dědická a darovací, silniční daň,
- tu část z ceny pozemku pro podpořitelnou činnost (položka 1. Pozemky), která je vyšší než 10% celkových způsobilých investičních výdajů na projekt,
- náklady na stavební práce (pol. 2 Budovy), které přesahují svou cenou náklady schválené poskytovatelem dotace v rámci hodnocení, nebo katalogové ceny dle platných sazebníků ÚRS, podle toho, která částka bude nižší,
- materiálové náklady (materiál určený ke spotřebě nebo pro provoz strojů a zařízení apod.),
- náklady na nákup paliv, vody a energie,
- náklady na školení (v případě, že bude v podkladech jeho cena uvedena samostatně),
- investiční majetek, který nebude zařazen na účtu 02X – dlouhodobý hmotný majetek - odepisovaný, 03X – dlouhodobý hmotný majetek – neodpisovaný,
- nájemné, dary, odpis pohledávek, manka a škody,
- náklady oprav a udržování strojů, zařízení a inventáře,
- výdaje na reprezentaci (občerstvení, propagace žadatele),
- výdaje na mzdy zaměstnanců
- odměny členům statutárních orgánů,
- ostatní sociální výdaje na zaměstnance, které nejsou zaměstnavatelé povinni hradit (jedná se zejména o příspěvky na penzijní připojištění a životní pojištění),
- tvorba rezerv a opravných položek,
- zúčtování oprávek k opravné položce k nabytému majetku,
- finanční výdaje - pokud nejsou předmětem podpory, výdaje související s jiným obdobím,
- výdaje odpovídající svým vymezením účetní kategorií mimořádných nákladů,
- výdaje vzniklé v souvislosti s přípravou, vyhlášením a realizací výběrového řízení,
- ostraha objektů, úklid, náklady na jednorázové ochranné prostředky (např. gumové rukavice),
- náklady na jakýkoli druh stavebního umění,
- výdaje na vybavení nemovitostí odbornou literaturou, učebními pomůckami, výdaje na kancelářské potřeby (bloky, psací potřeby, papír, studijní materiály), tisk, nábytek, mobiliář apod.
- náklady na hygienické prostředky pro provoz zařízení (toaletní papír, čisticí prostředky),
- náklady na publicitu projektu
- náklady označené a soutěžené jako „rezerva“ bez konkrétního věcného určení

2 Přehled způsobilých výdajů programu podpory Nemovitosti - Výzva I.

INVESTIČNÍ	1.	Nákup pozemků	Pořízení nezastavěných pozemků max. do výše 10% celkových Způsobilých výdajů Projektu (za předpokladu splnění specifických podmínek Výzvy)
	2.	Nákup staveb	Pořízení staveb za účelem realizace projektu max. do výše ceny obvyklé ze Znaleckého posudku (za předpokladu splnění specifických podmínek Výzvy)
	3.	Odstranění nevyužitých staveb	Náklady na demolice staveb nezbytně nutné k realizaci Projektu
	4.	Inženýrské sítě a účelové komunikace	Pořízení inženýrských sítí a účelových komunikací, jejich rekonstrukce či nová výstavba a případné přeložky inženýrských sítí v rozsahu nezbytně nutném pro realizaci Projektu



5.	Úprava pozemků	Příprava pozemků pro výstavbu
6.	Projekční činnost ve výstavbě	Externě nakupované služby projektantů či jiných expertů při tvorbě dokumentace ve všech fázích Projektu (např. DUR, DSP, tendrová dokumentace, realizační dokumentace aj.) včetně návrhu stavby, ekologického auditu a další
7.	Inženýrská činnost	Činnost autorizovaných architektů, autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě nutná pro úspěšnou realizaci Projektu
8.	Rekonstrukce/modernizace staveb	Rekonstrukcí se pro účely tohoto programu rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizací se pro účely tohoto programu rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
9.	Novostavby	Nová výstavba (za předpokladu splnění specifických podmínek Výzvy)

Do Vašeho Podnikatelského záměru vždy uveďte specifikaci toho, co budete v rámci projektu pořizovat a jak daný předmět/služba věcně souvisí s realizací Vašeho projektu. Pokud se omezíte na základní specifikaci typu „hardware“, „ostatní stroje a zařízení“ apod., vystavujete se riziku, že Vám bude projekt vrácen k dopracování, případně bude rozpočet o nevysvětlené položky zkrácen. To samé platí v případě, kdy sice daný předmět v rozpočtu definujete dostatečně, avšak v popisné části Podnikatelského záměru nijak neuvědíte, jak budete daný předmět využívat a jak přispěje k dosažení cílů Vašeho projektu.

Na druhou stranu není vhodné definovat konkrétní značku výrobce. Mohlo by se jednat o diskriminační jednání, a v případě dodávek v hodnotě nad 500.000 Kč bez DPH je žadatel povinen vyhlásit výběrové řízení. Protože by realizace projektu měla probíhat v souladu se schváleným Podnikatelským záměrem, není vhodné stanovit v záměru konkrétní parametry stavby. V průběhu realizace je velice obtížné stanovené parametry dodržet, jelikož s odstupem času lze stavbu realizovat kvalitativně lepším postupem a použít vhodnější materiály a o každou změnu oproti Podnikatelskému záměru je nutné požádat Řídící orgán.

V případě, že v průběhu realizace projektu dojde k redukci pořizovaného majetku, doporučujeme takovou změnu předem konzultovat a řešit. Finanční úspora není na závadu, ale redukce nákladů projektu z jiných důvodů může ovlivnit původně nastavené cíle projektu schválené hodnotitelskou komisí a poskytovatelem dotace. Poskytovatel dotace má právo nechat zadat specializovaný posudek, který by např. posoudil, jak byly naplněny cíle projektu.

Pokud Vám již bylo vydáno Rozhodnutí o poskytnutí dotace a zjistíte, že některé výdaje máte nesprávně zařazeny, je nutno vystavit Dodatek k Rozhodnutí a Podmínkám, v němž rozpočet opravíte. V takovém případě kontaktujte Vašeho projektového manažera nebo zažádejte o změnové řízení.

Pokud předložíte žádost o platbu, která obsahuje nesprávně zařazené výdaje, může být platba odpovídajícím způsobem krácena!

3 Investiční způsobilé výdaje

Investičními výdaji se rozumí výdaje na majetek, který v případě programu Nemovitosti splňuje definici dlouhodobého hmotného majetku podle zákona, či vnitropodnikových norem příjemce dotace.



Způsobilým výdajem je vždy pořizovací cena majetku, která byla stanovena postupem dle platných právních norem. **Za způsobilé nelze v rámci investičních položek považovat takové výdaje, které sice souvisí s pořízením daného majetku, avšak nebyly zahrnuty do jeho pořizovací ceny!**

Veškerý majetek, k němuž se vztahují způsobilé výdaje zahrnuté do investičních položek, musí být **veden v evidenci majetku a řádně odepisován** (vyjma majetku, který se dle zákona neodepisuje).

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	Pro rozlišení na investiční a neinvestiční výdaj nejsou rozhodující limity dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, tedy 40.000 Kč (60.000 Kč), ale úvodní zatřídění výdajů do příslušné položky. Tj. např. počítač, i když by nakonec ve skutečnosti byl pořízen za 39.000 Kč, bude považován za investiční výdaj, pokud takový výdaj vnitropodniková směrnice firmy umožní vést jako dlouhodobý majetek. Investiční majetek pořízený v rámci projektu by měl být účtován identickým způsobem (co se týče výše pořizovacích cen) jako o běžném majetku společnosti, který nebyl pořízen z dotace. Jedině tímto způsobem budou zachovány principy věrného a poctivého obrazu hospodaření společnosti. V rámci položek označených jako investiční jsou způsobilé jen výdaje na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Do pořizovací ceny lze zahrnout způsobilé výdaje dle § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb., v platném znění s některými výjimkami (viz dále.)
--------------------------------------	--

4 Alikvotní část způsobilého výdaje – použití majetku i pro aktivity s projektem nesouvisející

Pokud není majetek využíván zcela pro účely projektu, je za způsobilý výdaj možné považovat pouze alikvotní část pořizovací ceny, platí pro pozemky, budovy i stavební, projekční a inženýrské práce. Propočet způsobilé části se může odvíjet např. od poměrného využití zařízení pro podporované aktivity, či poměrného využití plochy (v případě stavebních nákladů, nákupu pozemku/staveb apod.). Míru využití je nutné popsat v podnikatelském záměru.

Majetek pořizovaný pro účely podpořitelné i nepodpořitelné činnosti

U každého pořizovaného dlouhodobého hmotného majetku pro podpořitelnou činnost by mělo být uvedeno jeho využití pro účely projektu. **Dle daného poměru využití se stanoví i alikvotní část způsobilého výdaje.** Toto pravidlo platí dvojnásobně, jedná-li se o majetek, jehož využití nemusí být čistě pro podpořitelnou činnost, ale také pro bytovací či jiné potřeby!!!

V případě využití majetku jak pro potřeby podpořitelné i nepodpořitelné činnosti lze mezi způsobilé výdaje zahrnout pouze takovou výši způsobilých výdajů, která odpovídá využití zařízení pro podpořitelné účely (např. budova o 1.000 m² využívá 800 m² pro podpořitelnou činnost a na 200 m² jsou bytové jednotky nebo kancelářské prostory, které nemají s podpořitelnou činností nic společného, ZV projektu v celkové výši 10.000.000,- budou tak kráceny o 20% a výsledná hodnota ZV bude 8.000.000,-). **Toto musí být jednoznačně popsáno v předloženém projektovém záměru a dále v žádosti o platbu včetně řádného vyčíslení (v poznámce u konkrétního účetního dokladu).** Příjemce dotace je povinen evidovat podrobné časové využití pořizovaného majetku pro aktivity projektu, a to po celou dobu jeho realizace a dále pak po dobu udržitelnosti projektu.

V případě aplikace vnitřních limitů na jednotlivé skupiny ZV (pořízení pozemku – způsobilý výdaj max. 10 % CZIV) se nejprve stanoví využitelnost pořizovaného majetku a zařízení pro projekt, následně je stanovena výše způsobilých výdajů.

Příklad na POZEMEK:

Pozemek je pro projekt využit z 50 %, pořizovací cena pozemku je 1 mil. Kč, soudní znalec odhadl cenu na 800.000. Platí limit 10% CZV, ZV na projekt činí např. 8 mil. Kč.

- 1) Možné způsobilé výdaje dle výše stanovené soudním znalce 800.000 Kč, 200.000 Kč je automaticky nezpůsobilý výdaj.
- 2) Využití pro projekt 50 % z 800.000 Kč = 400.000 Kč.



- 3) Limit pozemek 10 % z celkových ZV: $0,01 * 8 \text{ mil.} = 0,8 \text{ mil. Kč}$. Do ZV by tedy šlo zahrnout i vyšší částku než je 400.000 Kč, kvůli omezení dle využití a dle ceny stanovené soudním znalcem to však může být právě a pouze 400.000 Kč.

Do min. výše investice lze započítat 400.000 Kč, tedy částku odpovídající poměru využití pozemku pro projekt dle posudku soudního znalce.

Příklad na BUDOVOU (platí pro nákup staveb, novostavby i technické zhodnocení):

Pokud celá stavba souvisí s projektem, započítají se veškeré takto vymezené plochy, tedy ze 100 %. Pokud budova slouží více účelům (ne pouze pro projekt, ale i pro administrativu nesouvisející s projektem, ubytování, služby), vymezí se přesná plocha a náklady (poměr k celkovým nákladům), tedy slouží-li budova z 60 % k účelům projektu a ze 40 % k jiným účelům, pak lze započítat pouze 60% plochy. Kancelářské prostory lze samozřejmě uznat, pokud budou sloužit pro potřeby zajištění aktivit souvisejících s podpořitelnou činností provozovanou v objektu , tj. pokud v nich bude probíhat podpůrná činnost k podpořitelné činnosti.

Příklad na SPOLEČNÉ PROSTORY:

- a) je-li budova ze 100 % určena pro projekt, pak lze započítat 100 % společných prostor;
- b) je-li budova (výměra bez společných prostor) určena z 60 % pro projekt a ze 40 % k jiným účelům, pak lze započítat pouze 60 % společných prostor.

Společné prostory jsou např.: chodby, hygienické a sociální zázemí apod.

HMOTNÝ MAJETEK

POZEMEK

Pozemek	Pořizovací cena pozemku. Cena pozemku musí být doložena posudkem znalce pro oceňování. Tato výdajová položka nesmí přesáhnout 10% z celkových skutečných způsobilých výdajů. Způsobilý je výdaj do výše stanovené znaleckým posudkem.	Nákup pozemku za účelem stavební činnosti v souvislosti s realizací projektu.
---------	---	---

Pozemek musí být zařazen na účtu 03 – neodpisovaný dlouhodobý hmotný majetek.

Náklady na nákup pozemku jsou způsobilé výdaje v případě, že jsou splněny následující podmínky:

- pořizovací cena pozemku může být započtena maximálně do výše 10 % celkových způsobilých investičních výdajů na projekt a zároveň max. do výše ceny zjištěné znaleckým posudkem,
- pozemek bude oceněn znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem dle zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů,
- posudek musí zachycovat cenu max. 6 měsíců před datem podpisu kupní smlouvy.
- pozemek bude zařazen v NDB v kategorii Brownfield

Výdaje, které **nejsou** způsobilými výdaji, jsou zejména:

- ta část pořizovací ceny pozemku, která je vyšší než 10 % celkových způsobilých investičních výdajů na projekt,
- ta část pořizovací ceny, která je vyšší než cena zjištěná znaleckým posudkem,

Povinné přílohy:

- 1) nejpozději v okamžiku podání Předběžné žádosti
 - a) výpis z katastru nemovitostí za prodávajícího (ne starší 3 měsíců k datu podání Plné žádosti k prokázání, že nemovitost patří (budoucímu) prodávajícímu;
- 2) nejpozději v okamžiku podání Plné žádosti
 - a) kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní,
- 2) nejpozději k podání Žádosti o platbu za 1. etapu



a) výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy (ne starší 3 měsíců k datu podání žádosti o platbu), čímž Příjemce prokáže vlastnická práva k nemovitostem.

BUDOVY

U kategorie Budovy se do způsobilých výdajů zahrne jen poměrná výše, která připadá na plochu objektu určenou pro účely projektu, pokud celý objekt (všechny objekty) není (nejsou) určen(y) pro účely, které jsou v souladu s cíli programu. **Výdaje na společné prostory se rozdělí stejným poměrem.**

Příklad: Pokud příjemce dotace v programu Nemovitosti zrekonstruuje budovu, která má celkovou využitelnou plochu 1000 m² a z této plochy je pro účely projektu určeno 600 m², 300 m² k jiným účelům a 100 m² společné prostory, pak společné prostory budou pro účely projektu ze 66,7 % (600/900) = 100 m²*66,7 % = 66,7 m², způsobilé prostory tedy budou 666,7 m². Celkem tedy v tomto případě bude způsobilým výdajem 66,67 % (666,7/1000) ze stavebních a jiných nákladů celého objektu.

Při pořízení stavby bude tato oceněna znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, přičemž výdaje na nákup staveb jsou způsobilé do výše stanovené znaleckým posudkem. Posudek musí zachycovat cenu max. 6 měsíců před datem podpisu kupní smlouvy.

Pořízení budov je opět způsobilým výdajem pouze za předpokladu zařazení nemovitosti v NDB do kategorie Brownfield.

Pokud cena za stavební práce bude vyšší, než uvádějí normativy pro ocenění stavebních prací (např. ÚRS), budou tyto výdaje kráceny na hodnotu odpovídající normativům.

Budovy	Výdaje na externě nakupované služby a práce v souvislosti s přípravou pozemků pro výstavbu, tzn. hrubé i čisté úpravy (např. sadové úpravy), přeložky sítí (plyn, el. energie apod.).	Sadové úpravy v okolí objektu. Hrubé terénní úpravy pozemku v průmyslové zóně.
	Výdaje na externě nakupované služby za účelem demolice staveb nezbytně nutné k realizaci nové výstavby.	Demolice staveb.
	Požizovací cena přípojek plynu, vody, kanalizace, elektřiny, telefonu, pozemních komunikací u staveb.	Výdaje na stavbu přípojek k energetickým sítím. Vybudování páteřních sítí v podnikatelských zónách, přípojek k objektům, vybudování zpevněných ploch a pozemních komunikací.
	Požizovací cena staveb za účelem realizace projektu. Výdaj je způsobilý do výše stanovené znaleckým posudkem.	Nákup staveb určených k rekonstrukci nebo demolici za účelem nové výstavby.
	Externě nakupované služby projektantů při tvorbě dokumentace pro územní a stavební řízení, pro zavedení technologie do výroby, pro technické zhodnocení budov, staveb, strojů a zařízení.	Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení a další vyšší stupně stavební dokumentace. Dokumentace k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, prováděcí dokumentace. Technická nebo technologická dokumentace nezbytná k zahájení podporované činnosti.
	Externě nakupované služby autorizovaných fyzických osob dle zákona ČNR č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, zákona ČNR č. 61/1988 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.	Stavební dozor prováděný externí firmou.



	<p>Požizovací cena technického zhodnocení budov, které zahrnuje rekonstrukce nebo modernizace. Rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. Výdaje na technické zhodnocení budov musí být v účetnictví vedeny jako výdaje na dlouhodobý hmotný majetek.</p>	<p>Přístavba ke stávající budově, stavební úpravy, které nejsou opravami nebo udržovacími pracemi</p>
	<p>Stavební náklady se do způsobilých výdajů zahrnují jen v poměrné výši, která připadá na plochu určenou pro účely projektu, pokud celý objekt (všechny objekty) není (nejsou) určen(y) pro účely, které jsou v souladu s cíli programu. Výdaje na společné prostory se rozdělí stejným poměrem.</p>	<p>Výstavba nové budovy (za předpokladu prokázání ekonomické výhodnosti varianty demolice a následné výstavby oproti rekonstrukci stávajícího objektu; nikdy nebude podpořena výstavba na zelené louce)</p>

Výdaje nárokové v této položce musí být zařazeny na účtu 02 – dlouhodobý hmotný majetek odepisovaný. Zároveň však musí být odlišen od ostatního dlouhodobého hmotného majetku zařazením na zvláštní účet jako např. 021 – Stavby.

Úpravy pozemku a vybudování přípojek jsou uznatelné pouze na pozemku projektu. Napojení na síť mimo pozemek realizace je taktéž uznatelným nákladem za předpokladu nezbytné nutnosti tohoto opatření a vedení přípojky nejkratší možnou trasou.

Jednou ze základních podmínek akceptace projektu pro účast v programu Nemovitosti je pak následující podmínka: Způsobilé výdaje vynaložené na rekonstrukci objektu/ů musí být vyšší než cena obvyklá objektu/ů stanovená ve znaleckém posudku, případně kupní cena uvedená v kupní smlouvě, podle toho, zda dochází k nárokování pořizovací ceny mezi způsobilé výdaje projektu či nedochází. Do porovnání vstupuje na jedné straně cena obvyklá (pořizovací) objektu včetně pozemku jím zastavěného a na druhé straně způsobilé výdaje vstupující do rekonstrukce tohoto konkrétního objektu. Znamená to tedy, že pokud v rámci projektu dochází k rekonstrukci více objektů, tato podmínka musí být splněna pro každý objekt zvlášť. Zároveň do tohoto porovnání nelze zařadit způsobilé výdaje na přístavbu, nástavbu objektu, zpevněné plochy, přípojky IS, úpravu pozemku atd. Pokud dochází ke zvětšení objektu a není možné toto nákladově ani jinak oddělit od rekonstrukčních prací (např. demolice původního objektu a novostavba nového a většího objektu), je potřeba vypočítat jednotkovou cenu pro 1 m³ obestavěného prostoru objektu po realizaci projektu a tu vynásobit obestavěným prostorem původního objektu. Takto vypočtenou hodnotu je poté třeba porovnat s cenou obvyklou (pořizovací) daného objektu.

Položka zahrnuje např.:

- úpravy, kterými se mění vzhled nebo odtokové poměry území (terénní úpravy) anebo zemní práce spojené se změnou terénních dispozic území realizace projektu,
- oplocení území,
- průzkum stavenišť,
- přeložky technického vybavení území a přeložky dalšího vybavení území (max. na hranici pozemku projektu).
- výstavbu či rekonstrukci přípojek médií a kanalizace objektů (vodovodní, dešťové, splaškové, plynu, elektřiny, telekomunikační /telefon, internet/, ostatní), tj. přivedení přípojky k objektu,
- výstavbu a rekonstrukci dešťové kanalizace a objektů sloužících k retenci,
- výstavbu a rekonstrukci místních a účelových komunikací a zpevněných ploch vč. chodníků a osvětlení,
- výstavbu (rekonstrukci) parkovacích ploch přímo souvisejících s předmětem projektu,
- výstavbu trafostanice,
- výdaje na stavební dozor,
- výdaje na osoby odpovědné za řízení výstavby projektu a jeho realizaci,
- výdaje na autorský dozor projektanta,
- zhotovení prováděcí projektové dokumentace s dokumentací k vydání územního rozhodnutí (viz vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a veřejnoprávní smlouvy), stavebního povolení (stavební části, viz vyhláška č. 499/2006, o dokumentaci staveb),
- vnitřní rozčlenění současných prostor,



- stavební úpravy prováděné za účelem instalace speciálních strojů (nákup a instalace strojů není v programu Nemovitosti podpořitelná),
- stavební úpravy za účelem změny charakteru jejího používání,

Výdaj, který **není** způsobilým výdajem, je zejména:

- ta část pořizovací ceny, která je vyšší než cena zjištěná znaleckým posudkem,
- opravy a udržovací práce (zda se jedná o takoveto činnosti, rozhodne příslušný stavební úřad),
- poplatky související s vydáním stavebního povolení popř. obdobného dokumentu,
- daně spojené s vlastnictvím nemovitosti tj. zejména daň z převodu nemovitostí a daň z nemovitosti,

Povinné přílohy:

1) nejpozději v okamžiku podání Plné žádosti

- a) výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo k pozemku, na kterém bude výstavba uskutečněna;
- b) příp. kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní pozemku, na kterém má být stavba uskutečněna a výpis z katastru nemovitostí za prodávajícího (ne starší 3 měsíců);
- c) územní rozhodnutí s vyznačením právní moci nebo územní souhlas, příp. účinnou veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, pakliže nebude dodáno stavební povolení v právní moci v této

fázi

e) v případě stavebních úprav, které nepodléhají stavebnímu řízení ani ohlášení stavby, doloží Příjemce dotace vyjádření příslušného stavebního úřadu potvrzující tento fakt;

2) nejpozději k podpisu Podmínek poskytnutí dotace

- a) stavební povolení nebo účinnou veřejnoprávní smlouvu, příp. certifikát vydaný autorizovaným inspektorem nahrazující stavební povolení nebo kladné vyjádření stavebního úřadu k ohlášení stavby,

3) nejpozději k podání Žádosti o platbu za 1. etapu (v případě pořízení nemovitosti)

- a) výpis z katastru nemovitostí (ne starší 3 měsíců) a snímek z katastrální mapy, čímž Příjemce prokáže vlastnická práva k nemovitostem;

4) nejpozději v okamžiku podání Žádosti o platbu za poslední etapu

- a) kolaudační souhlas nebo uvedení do zkušebního provozu.

DPH a jiné daně

Vazba na základní legislativní předpisy:

- Nařízení č. 1303/2013 (Obecné nařízení),
- Nařízení č. 1301/2013 (ERDF)
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zejména §5, §6, §51, §72, § 75, § 76.

Daně jsou obecně nezpůsobilým výdajem. Z tohoto pravidla existuje výjimka pro daň z přidané hodnoty, která je definována níže.

Daň z přidané hodnoty

Daň z přidané hodnoty je nezpůsobilým výdajem, pokud příjemce plnění má nárok na odpočet daně na vstupu. Nárok na odpočet daně z přidané hodnoty je vymezen zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Plátce DPH

Pro osoby, které jsou plátci daně z přidané hodnoty (osobami registrovanými k DPH), je daň z přidané hodnoty způsobilým výdajem v případě, že nemají nárok na odpočet DPH v plné výši u daného přijatého plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

Neplátce DPH

Pro osoby neregistrované k DPH je daň z přidané hodnoty způsobilým výdajem, neboť tyto osoby si nemohou nárokovat odpočet daně z přidané hodnoty na vstupu.

Způsobilá daň z přidané hodnoty se vztahuje pouze k plněním, která musí být sama považována za způsobilá. V případě, že je plnění způsobilé pouze z alikvotní části, pak je daň z přidané hodnoty vztahující se k tomuto plnění způsobilá ze stejné alikvotní části.



Výdaje, které **nejsou** způsobilými výdaji, jsou zejména:

- daň z přidané hodnoty nebo její část, pokud existuje zákonný nárok na její odpočet,
- přímé daně, daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí, daň dědická a darovací, silniční daň,
- clo.

5 Indikativní výčet ZV i NZV

Vymezení Způsobilých výdajů pro program NEMOVITOSTI dle jednotlivých aktivit

PP – Příprava plochy pro vlastní podnikatelskou činnost

RO – Rekonstrukce objektu

	PP	RO
Úpravy pozemků	x	x
Odstranění nevyužitelných staveb	x	x
Inženýrské sítě a účelové komunikace	x	x
Projektová dokumentace stavby	x	x
Inženýrská činnost ve výstavbě	x	x
Architektonická soutěž		x
Rekonstrukce/modernizace staveb		x
Novostavby		x

Příklady způsobilých a nezpůsobilých výdajů

ZPŮSOBILÉ VÝDAJE

- naddimenzování nosné konstrukce stavby tak, aby unesla mostový jeřáb
- požární hydranty – venkovní i vnitřní
- EPS – elektronický požární systém
- požární nádrž
- retenční nádrž
- ČOV v případě, že objekt nebude napojen na splaškovou kanalizaci nebo je ČOV před napojením na kanalizaci požadována jejím vlastníkem a nebude využita pro čištění vod z výrobních procesů
- Vzduchotechnika, klimatizace (pouze ta část, která nesouvisí přímo s instalovanou výrobní technologií)
- trafostanice
- výtahy (pouze pro osobní přepravu)
- značky a osvětlení na účelových komunikacích
- jídelna pro zaměstnance – bez vybavení
- otopná soustava
- technologické rozvody
- železniční vlečka
- garáže (v přiměřeném počtu k potřebám podpořitelné činnosti)
- parkoviště
- sdělovací kabely, počítačové sítě
- zařizovací předměty (umyvadlo, dřez, záchod apod.)
- systémy pro využití obnovitelných a druhotných energetických zdrojů (tepelná čerpadla, kogenerační jednotky, solární a fotovoltaické panely) s podmínkou, že veškerá energie vyrobená těmito systémy bude spotřebována příjemcem dotace v rámci činnosti v rekonstruovaném objektu = součást TZB = technická zařízení staveb



NEZPŮSOBILÉ VÝDAJE (kromě NZV uvedených v obecné části tohoto dokumentu)

- náklady související s odstraněním ekologických škod (riziková analýza, odtěžení, odvoz a likvidace kontaminovaných materiálů) – v tomto případě se nejedná o likvidaci stavební sítě s vyšším podílem materiálů podléhajících zvýšeným nárokům na likvidaci (např. asfaltové pásy, krytiny, chemicky ošetřené stavební materiály, apod.)
- technologie související s konkrétní výrobní náplní žadatele
- jeřáb
- ČOV pro vody znečištěné v rámci výrobních procesů
- zásobníky technických plynů
- oplocení u aktivity Příprava plochy pro vlastní podnikatelskou činnost
- jakékoliv náklady spojené s bytovými jednotkami
- osvětlení na veřejných komunikacích
- nábytek – kuchyňské linky, kancelářský nábytek apod.
- venkovní mobiliář – odpadkové koše, lavičky, stojan na kola, altánek
- poradenské služby krom služeb spadajících pod Inženýrskou činnost (především poradenství v oblasti realizace výběrových řízení a poradenství spojená s předkládáním žádostí o podporu)
- cyklostezka
- a jiné