



Závazné stanovisko Řídicího orgánu IROP č. 42

Datum platnosti: 20. 1. 2026
Datum účinnosti: 27. 1. 2026
Číslo jednací: MMR-80906/2025-26
Schválil: Ing. Rostislav Mazal
Podpis:

Část I.

Důvody pro vydání a předmět závazného stanoviska

Článek 1

Důvody pro vydání závazného stanoviska

Centrum pro regionální rozvoj ČR (dále jen „Centrum“) se při administraci projektů opakovaně setkává s nejasnostmi ohledně aplikace pravidel pro dokladování ceny použitého majetku. Současná úprava v Metodickém pokynu pro způsobilost výdajů a jejich vykazování v programovém období 2021-2027 (dále jen „MP ZV“), ze které vychází nastavení Specifických pravidel pro žadatele a příjemce pro jednotlivé výzvy IROP, ponechává účetním jednotkám určitou volnost při stanovení limitů a postupů, což však v některých případech vede k rozdílnému výkladu a nejednotnému postupu mezi příjemci. Požadavky v MP ZV týkající se pořízení použitého majetku zároveň nestanovují dolní hranici, od které je povinnost dokladování ceny použitého majetku vyžadována. Tyto asymetrické podmínky ve srovnání s pravidly pro tzv. přímé nákupy způsobují zvýšenou administrativní zátěž dopadající nerovnoměrně pouze na část příjemců.

Další oblastí, ve které byl na základě zkušeností Centra z administrace projektů identifikován prostor pro zjednodušení, je dokladování znaleckých posudků k nemovitostem. Je běžnou praxí, že žadatelé v IROP dokládají společně s žádostí o podporu v souladu se Specifickými pravidly pouze smlouvu o smlouvě budoucí kupní, neboť samotné pořízení nemovitosti realizují pouze v případě vydání Právního aktu o poskytnutí podpory. Znalecký posudek je pak napříč relevantními výzvami IROP povinnou přílohou žádosti o podporu za účelem stanovení ceny do rozpočtu a prokázání připravenosti projektu k realizaci. U znaleckého posudku dokládaného společně s žádostí o podporu byla Závazným stanoviskem č. 35 zrušena podmínka stáří maximálně 6 měsíců. Tato podmínka však v souladu s MP ZV stále platí pro prokázání způsobilosti výdaje v žádosti o platbu. V souladu s textací MP ZV je pak také ve výzvách IROP považováno za okamžik pořízení nemovitosti datum, ke kterému má vklad do katastru nemovitostí právní účinky (nebo v ostatních případech, kdy se stavba neevduje v katastru nemovitostí, kdy nabude účinnosti právní akt o převodu vlastnických práv). Nicméně

administrace žádosti o podporu a následný proces uzavření kupní smlouvy a provedení zápisu do katastru nemovitostí mohou být podmíněny dalšími okolnostmi a mohou být časově náročné. Za těchto podmínek musí příjemce v mnoha případech z pohledu celkového přínosu neefektivně vyhotovit nový znalecký posudek, neboť posudek vyhotovený před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní již pravděpodobně pozbyde platnosti z pohledu MP ZV a není ho tak možné uplatnit v žádosti o platbu.

Výše uvedená ustanovení vycházející z MP ZV se v praxi ukázala jako limitující pro žadatele a příjemce a způsobují nadměrnou administrativní zátěž i na straně ŘO IROP a Centra, a to při velmi omezených přínosech z pohledu zajištění splnění podmínek 3E u dotčených výdajů. V této souvislosti se podařilo se zástupci Národního orgánu pro koordinaci, který je gestorem MP ZV, domluvit na udělení výjimky pro projekty IROP z daných ustanovení MP ZV a je tak možné přistoupit k úpravě Specifických pravidel pro relevantní výzvy IROP.

Článek 2

Předmět závazného stanoviska

V návaznosti na shora uvedená odůvodnění se ŘO IROP rozhodl pro úpravu postupů za účelem zjednodušení procesu administrace Žádostí o platbu na straně žadatelů i Centra. Upravena bude kapitola *Dokladování způsobilých výdajů projektu / Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu* Specifických pravidel k jednotlivým výzvám ve znění Závazného stanoviska č. 35.

V případě části *Pořízení majetku a Pořízení vybavení staveb* bude stanovena hranice, do které je dostatečné prokázat v případě nákupu použitého majetku způsobilost výdaje kromě znaleckého posudku i průzkumem trhu. Příjemci bude též umožněno doložit zdůvodnění, proč průzkum trhu nelze provést. Teprve v případě, že výše výdaje překročí tuto hranici, bude příjemce povinen vždy předložit znalecký posudek, případně průzkum trhu. Nicméně při překročení hranice bude vždy možné vyzvat příjemce k doložení posudku.

V případě části *Nákup pozemku a Nákup stavby nebo zřízení práva stavby* bude možné akceptovat jako doklad k žádosti o platbu i znalecký posudek, který nebude starší, než 6 měsíců před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nikoli pouze před datem pořízení nemovitosti dle definice uvedené v MP ZV.

Část II.

Aktualizované či nově doplňované kapitoly Specifických pravidel

Článek 3

Kapitola Dokladování způsobilých výdajů projektu a Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu

- Ve Specifických pravidlech se bude typicky jednat o úpravu následujícího bodu v poli *Pořízení majetku, Pořízení vybavení staveb* a případně s tím související úpravy:

znalecký posudek vyhotovený znalcem dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v případě nákupu použitého dlouhodobého majetku s pořizovací cenou vyšší než 100 tis. Kč bez DPH za soubor majetku, případně funkční celek. Znalecký posudek který nesmí být starší než 6 měsíců před datem koupě majetku a jeho pořizovací cena je nižší než výdaje

~~na nový obdobný majetek. Znalecký posudek musí být doložen nejpozději s první žádostí o platbu, ve které je výdaj nárokován. Způsobilost výdaje může být doložena i průkazným průzkumem trhu ve smyslu ocenění majetku¹. V případě pochybností o přiměřenosti výdaje bude příjemce vyzván k doložení znaleckého posudku.~~

U použitého majetku s hodnotou nižší než 100 tis. Kč bez DPH je příjemce v případě nedoložení znaleckého posudku, který nesmí být starší než 6 měsíců před datem koupě majetku, povinen doložit průzkum trhu ve smyslu ocenění majetku¹, nebo zdůvodnění, proč průzkum trhu nebylo možné provést.

Pořizovací cena použitého majetku musí být vždy nižší než výdaje na nový obdobný majetek.

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 bodu v poli *Nákup pozemku a Nákup stavby nebo zřízení práva stavby*, a případně s tím související úpravy.

znalecký posudek ne starší šesti měsíců před datem pořízení nemovitosti nebo před datem uzavření smlouvy o smlouvy budoucí kupní, pokud byla doložena k žádosti o podporu, vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (musí být doložen nejpozději s první žádostí o platbu), či v relevantních případech dle zákona č. 416/2009 Sb., liniový zákon(musí být doložen s první žádostí o platbu, ve které je výdaj nárokován);

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

Část III. Závěrečná ustanovení

Závazné stanovisko ŘO IROP č. 42 platí pro všechny výzvy IROP, kde se vyskytují výše uvedené způsobilé výdaje, a vztahuje se na všechny žádosti o podporu podané po datu vydání tohoto Závazného stanoviska a na všechny již podané žádosti o podporu od vydání prvního Právního aktu / Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

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

¹ Průzkum trhu v tomto stanovisku nepředstavuje průzkum trhu ve smyslu procesu zadávání veřejných zakázek vedoucích k zadání veřejné zakázky a povinnosti stanovení předpokládané hodnoty veřejné zakázky zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek nebo podle Metodického pokynu pro oblast zadávání veřejných zakázek pro programové období 2021-2027 (postupy pro zadávání nejsou tímto stanoviskem dotčeny), ale představuje ověření ceny již skutečného použitého majetku na trhu ve vztahu k jeho technickému stavu, opotřebení a budoucímu využití. Průzkum trhu v tomto kontextu tedy znamená zjišťování, jaké ceny jsou obvyklé u obdobného použitého zboží na trhu, přičemž se porovnává jeho technický stav, stáří, funkčnost a míra opotřebení s nabízeným předmětem. Zjednodušeně, je to ověření, zda cena, kterou prodávající požaduje, odpovídá reálné hodnotě dané věci v její aktuální kondici.