

# Nejčastější pochybení, rady a tipy.

Seminář pro žadatele

Sociální bydlení II – 102. a 116. výzva v IROP 2021-2027

Plzeň 22. 5. 2024



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



Centrum  
pro regionální rozvoj  
České republiky

# Fáze přípravy projektu

- průběžná adaptace okolí na to, že v dané lokalitě vzniknou sociální byty – otevřeně tuto skutečnost komunikovat, snaha předejít budoucím nesvárům a stížnostem;
- důsledně zmapovat potřebnost sociálního bydlení v dané lokalitě, tj. zda bude po dokončení realizace projektu poptávka po sociálních bytech (např. otázka č. 18 na <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni/faq/pro-obce>);
- odpovědně promyslet, kolik sociálních bytů chci/potřebuju budovat;
- skladba portfólia sociálních bytů – velikost bytů a očekávané cílové skupiny;
- pozor na podmínku bezbariérovosti;
- dbát na provázanost informací uváděných napříč žádostí o podporu, studií proveditelnosti, projektovou dokumentací a dalšími podklady (např. uváděné podlahové plochy, termíny a datумы, cílové skupiny, atd.);



# Fáze přípravy projektu

- cílové skupiny – projekt lze zacílit pouze na vybrané cílové skupiny typologie ETHOS uvedené ve Specifických pravidlech, pozor však na to, že uzavření nájemní smlouvy s osobou z cílové skupiny ETHOS, která nebyla uvedena v žádosti o podporu, musí předcházet žádost o změnu, kterou se chybějící cílová skupina do projektu doplní → preventivně uvést všechny či více cílových skupin;
- ve Studii proveditelnosti uvádět jasné a stručné informace, dodržet osnovu Studie proveditelnosti, nic z osnovy nemazat, případně uvést komentář, že jde o nerelevantní bod a zdůvodnit;
- ukončení stávajících nájemních smluv, aby bylo možné provést rekonstrukci/modernizaci bytů v rámci projektu sociálního bydlení, případně koupi bytů, se záměrem opětovně s danými nájemníky po dokončení realizace projektu uzavřít nové nájemní smlouvy v režimu sociálního bydlení není přípustné;
- nelze nakupovat byty (nemovitosti) od osob blízkých (výjimku z tohoto pravidla může udělit pouze ŘO IROP po splnění podmínek dle kap. 7.1 Obecných pravidel);



# Fáze realizace projektu

- výběrové řízení (přímý nákup; Metodický pokyn pro zadávání zakázek; Zákon o zadávání veřejných zakázek):
  - stanovovat jen takové zadávací podmínky, které jsou s ohledem na rozsah zakázky a způsob zadání zakázky adekvátní;
  - všechny podmínky, které si zadavatel stanoví, musí být schopen zkontrolovat ve fázi posouzení nabídek, a musí na jejich plnění dohlížet také v průběhu plnění zakázky (např. pojištění; bankovní záruky; kvalifikační podmínky; vymáhání sankcí při neplnění smluvních podmínek, atd.);
  - obezřetně přistupovat ke změnám v plnění smlouvy včetně problematiky prodlužování termínu realizace;
- **k datu ukončení realizace projektu musí být vydán kolaudační souhlas či rozhodnutí, případně předčasné užívání stavby;**
- začít vyhledávat vhodné osoby z cílových skupin již před koncem realizace projektu;



# Fáze udržitelnosti projektu

## Uzavření nájemní smlouvy

- zákaz uzavření nájemní smlouvy s osobou blízkou;
- doporučený počet osob v domácnosti dle podlahové plochy – kap. 2.3 Specifických pravidel → nejde o závazný parametr;
- důsledně ověřovat, že žadatel o sociální byt splňuje podmínky Specifických pravidel:
  - osoba z cílové skupiny ETHOS (disponovat dokladem, např. smlouvou z komerční ubytovny či azylového domu);
  - příjmový limit (příjmový dotazník; disponovat doklady prokazující danou skutečnost);
  - nevlastnictví nemovitosti vhodné k bydlení;
- prokazatelně nabízí volné kapacity sociálních bytů na svých webových stránkách a také například na stránkách dané obce, okolních obcí a Úřadu práce ČR;
- o možnosti pronájmu sociálního bytu lze informovat i MPSV a jeho kontaktní centrum sociálního bydlení na [www.socialnibydeni.mpsv.cz](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz).



# Fáze udržitelnosti projektu

## Ověřování výše příjmů budoucího nájemníka/domácnosti

- disponovat konkrétními doklady, na základě kterých dochází k ověření výše příjmů nájemníka (domácnosti) → pro zajištění je možné využít i sociální práci s budoucím nájemníkem;
- průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kal. měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhne 6. příjmový decil;
- hodnota 6. příjmového decilu pro období II. Q 2024 až I. Q 2025 činí 32 978 Kč (pro jednotlivce) a pro vícečlenné domácnosti se aplikuje přepočtení pomocí koeficientu:
  - 1,0 násobek pro první dospělou osobu;
  - 0,5 násobek pro druhou a každou další osobu starší 14 let;
  - 0,3 násobek pro dítě mladší 14 let;
  - a takto vypočtené částky se sečtou;
- příjmy nemusí prokazovat domácnost tvořící společně posuzované osoby, která alespoň po dobu 4 měsíců ve lhůtě 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy pobírala dávky hmotné nouze → potvrzení od úřadu práce o vyplacené dávce.

# Fáze udržitelnosti projektu

## Ověřování výše příjmů budoucího nájemníka/domácnosti

- započitatelné příjmy se odvíjí od zákona o životním a existenčním minimu (zákon č. 110/2006) + řádné dávky na bydlení – přímé platby na exekuci a insolvenční – dávky pěstounské péče;
- příklady započítávaných příjmů:
  - čisté příjmy od zaměstnavatele a ze samostatně výdělečné činnosti;
  - dávky nemocenského, důchodového či úrazového pojištění;
  - podpora v nezaměstnanosti a při rekvalifikaci;
- za příjem se nepovažuje např.:
  - příspěvek na péči (dle zákona o sociálních službách), který se poskytuje osobám závislým na pomoci jiné fyzické osoby;
  - příspěvek na mobilitu;
  - příspěvek na zvláštní pomůcku;
  - přijaté náhrady škody, náhrady nemajetkové újmy, plnění z pojištění majetku, úmrtného a příspěvku na pohřeb, plnění z pojištění odpovědnosti za škody;
  - mimořádná okamžitá pomoc podle zákona o hmotné nouzi;



# Fáze udržitelnosti projektu

## Uzavření nájemní smlouvy

- obsadit sociální byt do 4 měsíců od ukončení projektu, resp. ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemcem bytu;
  - v odůvodněných případech (např. náročné opravy; problém s vyklizením bytu předchozím nájemníkem; úmrtí předchozího nájemníka) lze akceptovat i delší lhůtu, ale příjemce musí doložit, že veškeré související kroky pro opětovné obsazení bytu činil bezodkladně → individuální posouzení;
  - schvalovací a procesní lhůty u příjemce či interní procesy u příjemce, nejsou bez dalšího důvodem pro překročení 4měsíční lhůty.





# Fáze udržitelnosti projektu

## Prodloužení nájemní smlouvy

- uzavřít dodatek na prodloužení doby nájmu je možné (max. na 5 let), pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky cílové skupiny sociálního bydlení → nutné provést jejich opětovné posouzení vč. zajištění dokladovatelnosti provedeného posouzení;
- tolerance překročení průměrného příjmu domácnosti max. do hodnoty 1,2 násobku 6. příjmového decilu → nájemní smlouvu lze uzavřít max. na 5 let, aby domácnost zvládla přechod do jiného bytu, pokud při dalším posouzení příjmů již klesne pod hodnotu 6. příjmového decilu a byly by splněny i ostatní podmínky, lze opětovně nájemní smlouvu prodloužit;



# Fáze udržitelnosti projektu

## Prodloužení nájemní smlouvy

- starobní důchodci a invalidní důchodci 2. a 3. stupně jsou z opakovaných testů příjmů osvobození (příjemce disponuje potvrzením o invalidním důchodu nájemce a ten je povinen oznámit příjemci případné ukončení pobírání invalidního důchodu);
  - pozor: při prvním uzavírání nájemní smlouvy je u výše uvedených osob ověření příjmů povinné vždy;
- rozšíření počtu členů v domácnosti v průběhu trvání nájemní smlouvy je možné, nejpozději před uzavřením dodatku nájemní smlouvy musí být opětovně posouzeno splnění všech parametrů domácnosti, s výjimkou případů, kdy jde o rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením/adopcí/pěstounstvím dítěte/děti;

# Fáze udržitelnosti projektu

## Výše nájemného

- de minimis SOHZ – limit dle stanovený MMR ČR;
- SOHZ (vyrovnávací platba) – limit stanovený MMR či navýšení až do 50 % tržního nájemného (pozor vstupuje do výpočtu vyrovnávací platby);
- Občanský zákoník § 2247, odst. 2): Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.
- pronajímatel nesmí přenášet na nájemníka úhradu za služby, které nájemník reálně nespotřebává a nemá z nich přímý užitek (např. úhrady do fondu oprav či poplatky za správu nebo pojištění celého domu, vedení účetnictví, rozúčtovávání služeb apod.), nebo účtovat pronájem inventáře bytu či paušální částky za opravy bytu → pokud tak pronajímatel učiní, jsou tyto částky kontrolním orgánem připočteny k částce nájmu a může dojít k překročení max. limitu nájemného na 1 m<sup>2</sup>;



# Fáze udržitelnosti projektu

## Sociální práce

- musí být cílové skupině k dispozici, nelze však cílovou skupinu k využití sociální práce nutit či ji k tomu zavazovat v nájemní smlouvě;
- buď ve formě sociální služby dle zákona o sociálních službách, nebo jiná sociální práce vykonávaná sociálním pracovníkem → konkrétní podoba sociální práce v závislosti na typu cílové skupiny (např. <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydeni/dobra-praxe/specifika-prace-s-ruzny-mi-cilovymi-skupinami>);
- zvážit možnost nabídky/zajištění sociální práce již při ověřování, zda osoba spadá do cílové skupiny sociálního bydlení, tj. před uzavřením nájemní smlouvy (např. při zajištění dokumentů potvrzujících příjem, při ověření nemožnosti užívat spolu/vlastněnou nemovitost k trvalému bydlení, apod.).
- nabídka/zajištění sociální práce bude dokládáno s každou udržitelností, viz příloha č. 20 Specifických pravidel:

### Vyjádření poskytovatele sociální práce:

Potvrzuji spolupráci s příjemcem dotace spočívající v poskytování sociální práce nájemníkům sociálních bytů.

Poskytování sociální práce spočívá zejména v<sup>1</sup>.....

Dne: .....

Příjmení, jméno, funkce, podpis: .....



# Fáze udržitelnosti projektu

## Přelidněný byt – dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb.

Podlahová plocha bytu	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m <sup>2</sup>	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
38 - 51,9 m <sup>2</sup>	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
52 - 67,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
68 - 81,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
82 - 95,9 m <sup>2</sup>	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
1	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
2	standard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>	<b>přelidněný</b>
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	<b>přelidněný</b>

# Na co dalšího je dobré myslet?

- do doby vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace se žadatel řídí verzí Obecných a Specifických pravidel platných k datu podání žádosti o podporu;
- po vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace se příjemce řídí vždy aktuálně platnou verzí Obecných a Specifických pravidel; ŘO IROP může vydávat také tzv. Závazná stanoviska, kterými výklad Obecných či Specifických pravidel upravuje;
- komunikace:
  - konzultační servis před podáním žádosti o podporu;
  - depeše v monitorovacím systému či telefonický/emailová komunikace s manažerem projektu předěleným na straně Centra po předložení žádosti o podporu;
  - při jakýchkoliv pochybnostech kontaktovat manažera projektu z Centra;
- pro projekty v režimu SOHZ vyrovnávací platby → možnost vyzkoušet si *Model výpočtu kompenzačního mechanismu*, tj. model provozu a výpočtu vyrovnávací platby (viz příloha č. 13 Specifických pravidel); *Model* je povinnou přílohou k žádosti o Pověřovací akt



# Děkuji za pozornost.



Spolufinancováno  
Evropskou unií



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



Centrum  
pro regionální rozvoj  
České republiky