

Sociální bydlení Dostupné bydlení

Plzeň 23. 4. 2025



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Centrum
pro regionální rozvoj
České republiky

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
1. Forma podpory	
• Dotace (dotaci nelze poskytnout samostatně) • Nízkoúročený úvěr (1 až 3 %) + dotace	• Dotace
2. Výše podpory	
• Dotace + úvěr – dotace do 25 % celkových způsobilých nákladů (CZN) + možnost navýšení o 5 % při splnění vymezených podmínek, ale max. 40 % CZN. • Úvěr – max. 90 % CZN • Úvěr min. ve výši dotace • Úvěr + dotace – max. 90 % CZN	• Dotace až 85 % způsobilých výdajů podle typu regionu a právní formy žadatele

3. Veřejná podpora

Veřejná podpora slučitelná s vnitřním trhem dle čl. 107 odst. 3 písm. c) Smlouvy o fungování EU, a je poskytována na základě rozhodnutí Evropské komise k případu SA.106249.

Podpora je poskytována v rámci veřejné podpory, přičemž pro tento program došlo k **notifikaci** režimu veřejné podpory na základě rozhodnutí Evropské komise SA.106249.

Podpora podle rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU; dále VP).

Podpora podle nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu (dále DM SOHZ).

Žadatel vybírá režim podpory.

Dostupné bydlení

SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)

4. Způsobilí žadatelé o podporu

VÝSTAVBA (=novostavby, rekonstrukce)

- **Jakákoli právnická osoba** (se sídlem v ČR, EU, Švýcarsku nebo smluvním státě Dohody o Evropském hospodářském prostoru)
- **Všechny subjekty – níže** uvedení u aktivity „pořízení“

POŘÍZENÍ (= koupě)

- obec
- hlavní město Praha nebo městská část hlavního města Prahy
- dobrovolný svazek obcí
- kraj
- právnická osoba zřízená nebo založená obcí, dobrovolným svazkem obcí nebo krajem,
- registrovaná církev nebo náboženská společnost nebo svaz církví a náboženských společností nebo jimi založená právnická osoba
- spolek, ústav, obecně prospěšná společnost, nadace nebo nadační fond za podmínky, že nejméně po dobu 5 let bezprostředně před podáním žádosti o poskytnutí podpory nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo je registrovaným poskytovatelem sociálních služeb.

x

Všechny projektové aktivity může realizovat:

x

- obec

x

x

- kraj
- organizace zřizované nebo zakládáné kraji/obcemi
- církve, církevní organizace

- NNO, které min. 5 let bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytovaly sociální bydlení či úspěšně realizovaly projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost¹ (doloží Rozhodnutím z OP Z a Závěrečnou zprávou o realizaci projektu)
- PO OSS

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
5. Motivační účinek S MOTIVAČNÍM ÚČINKEM: = Způsobilé pouze výdaje s DUZP s datem jeden den po podání ŽoPo: • Stavební práce nesmí být zahájeny před podáním žádosti o podporu • Kupní smlouva (smlouva o smlouvě budoucí kupní) musí mít možnost odstoupení při nepřiznání podpory	
BEZ MOTIVAČNÍHO ÚČINKU	
6. Připravenost projektu Pro podání ŽoPo nutné • Pravomocné stavební povolení (možné doplnit během kontroly (před vydáním Smlouvy i poskytnutí podpory)	
Pro podání ŽoPo stačí • Žádost o stavební povolení	

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
7. Celkové způsobilé výdaje (náklady) / nezpůsobilé výdaje (náklady)	
ZPŮSOBILÉ NÁKLADY (CZN) – musí být v souladu s motiv. účinkem Výdaje na výstavbu: • Novostavba • Změna dokončené stavby (vznik bytu: stavební úpravou; nástavbou nebo přístavbou) Výdaje na nákup bytu / bytového domu NEZPŮSOBILÉ • Projektová příprava • Nákup pozemku • Nákup stavby určené k demolici	ZPŮSOBILÉ VÝDAJE (CZV) Výdaje na výstavbu • Novostavba • Změna dokončené stavby (vznik bytu: stavební úpravou; nástavbou nebo přístavbou) Výdaje na nákup bytu / bytového domu • Projektová příprava je způsobilým výdajem (nepřímým) • Nákup pozemku (způsobilý přímý výdaj do 10/15 % CZV) • Nákup stavby určené k demolici – způsobilý přímý výdaj (ale nutno dobře odůvodnit)

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
8. Energetické úspory	
• Změnou dokončené stavby musí dojít ke snížení energetické náročnosti (min. 1 %).	• Snížení energetické náročnosti není vyžadováno nad rámec povinností vyplývajících ze stavebních předpisů
9. Výstupy projektu	
• Byt, bytový dům • Nesmí jít o byt v rodinném domě nebo o rodinný dům; lze úprava rodinného domu na bytový dům	• Byt umístěný v jakémkoli objektu (zkolaudovaný jako byt, může být i v rodinném domě nebo stavbě občanské vybavenosti)

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
10. Limity způsobilých výdajů / nákladů Není omezení na max. podlahové plochy sociálního bytu, kromě: • Výdaje na pořízení max. 80 m² bytu – vše nad tuto plochu nezpůsobilé • Jednotlivé byty - max. 120 => nad 120 je celý byt nezpůsobilý k podpoře • Přípojky a přeložky – max. 6 % ze ZN • Zpevněné plochy, venkovní a sadové úpravy, drobný mobiliář – max. 6 % ze ZN	
	Celkové přímé výdaje projektu přepočtené na jeden m² podlahové plochy sociálního bytu = max. 68 000 Kč.

11. Překompensace a veřejná podpora

MODEL NÁKLADOVÉ NÁJEMNÉ A VEŘEJNÁ PODPORA

Výše podpory nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi celkovými způsobilými náklady a dosaženým provozním ziskem (= rozdíl diskontovaných provozních výnosů a nákladů za dobu životnosti investice).

Výsledkem je ověření, zda dochází nebo nedochází k nadměrné výši veřejné podpory.

Zohledňuje investiční a provozní náklady a výnosy (nájemné).

Výpočet modelu jen před podpisem smlouvy o poskytnutí dotace, neprobíhá následný přepočet.

MODEL KOMPENZAČNÍHO MECHANISMU

=> nízké riziko překompensace – zvýšení způsobilých nákladů v investiční fázi projektu – zejména zahrnutí do nákladů:

- Nezpůsobilé výdaje (věcně nebo nad alokaci projektu)
- vlastního věcného vkladu – (budova pozemek) – hodnota věcného vkladu (stanovená znaleckým posudkem) vstupuje do výpočtu jako by došlo k jeho koupi

Umožnění maximálního možného přiměřeného zisku.

Přepočet každých 36 měsíců a na konci doby závazku.

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
12. Limit koncentrace SB v 1 objektu (čísle popisném) Není limit koncentrace v 1 objektu.	
13. Příjmový limit cílové skupiny Hranice 8. příjmový decil, nebo 9. příjmový decil a věk každého člena domácnosti pod 35 let. 1,0násobek první dospělé osobě 0,5násobek druhé a každé další osobě starší 13 let 0,3 násobek každé dítě mladší 13 let (včetně) Bonifikace (5 % dotace navíc), pokud 10% bytů podpořených DB určeno pro nájemníky v • 6. příjmovém decilu (+ s prokazatelnou bytovou nouzí dle ETHOS), nebo • 9. příjmovém decilu (+ jsou studenty denního studia VŠ do 26 let). Nutno mít k dispozici konkrétní doklady prokazující výši příjmů domácnosti. 6., 8. a 9. příjmový decil dostupný zde: https://sfpi.cz/dostupne-bydleni-dokumenty-k-vyzve-c-1/	
• Objekt slouží 100 % pro SB – max. 12 bytových jednotek SB • Objekt neslouží jen k SB – max. 12 + 20 % z počtu bytů přesahujících hodnotu 12 Hranice 6. příjmový decil 1,0násobek první dospělé osobě 0,5násobek druhé a každé další osobě starší 14 let 0,3 násobek každé dítě mladší 14 let ! POZOR – do příjmů se <u>zahrnují</u> dávky na bydlení (příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení). Od příjmů se odečítají uhrazené dluhy u pronajímatele vzniklé před uzavřením NS. Nutno mít k dispozici konkrétní doklady prokazující výši příjmů domácnosti. 6. příjmový decil dostupný zde: https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/data-anylyzy-indikatory/cilove-skupiny-socialniho-bydleni	

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
14. Vlastnictví nemovitosti k bydlení, existence jiné nájemní smlouvy Disponování jinou NS je možné, není překážkou umístění v DB Nájemník nesmí spolu/vlastnit nemovité věci <u>určené k bydlení</u> a/nebo nesmí mít podíl v práv. osobě, pokud je s tímto podílem spojeno právo užívat byt.	
	Nájemníci nesmí mít uzavřenou jinou nájemní smlouvu ve <u>vyhovujícím</u> bydlení Nájemní nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který <u>lze využít</u> k trvalému bydlení.

15. Vymezení ETHOS

Nájemníci nemusí splňovat kategorii / kategorie ETHOS.

Lze ale využít bonifikaci 5 % k výši dotace a 10 % bytů vyčlenit pro nájemníky limitem v 6. příjmovém decilu a splňující ETHOS.

ROZDÍLY V KATEGORIÍCH ETHOS

Chybí SB Ethos kategorie:

- migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)
- národností skupiny (zejm. Romové)
- uprchlíci, migranti

Mírně odlišné vymezení některých kategorií:

- osoby po propuštění z výkonu trestu odnětí svobody (v posledních 3 letech před uzavřením nájemní smlouvy)
- osoby opouštějící pobytové zařízení sociální služby
- osoby opouštějící zdravotnické zařízení, kde jim byla poskytována lůžková péče
- osoby, které v posledních 3 letech opustily náhradní rodinnou nebo ústavní péči nebo zařízení ochranné výchovy

Všichni členové domácnosti musí splnit příslušnost k jedné nebo více kategorií ETHOS.

Mírně odlišné vymezení některých kategorií:

- osoby po opuštění věznice
- osoby opouštějící instituce (např. pobytovou sociální službu)
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče

16. Výjimky z posouzení příjmů

Preferované profese nedokládají příjmy:

v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.

Vybrané skupiny nájemníků nedokládají příjmy:

- Příjemci starobního důchodu nebo invalidního důchodu II. a III. stupně – při první NS test příjmů, při prodloužení NS se příjmový test neprovádí, tj. nedokládají příjmy. Příjemci ID oznamují jen případné ukončení pobírání dávek ID.
- Příjemci dávky hmotné nouze „Příspěvek na živobytí“ pobíraný alespoň 4 měsíce v období pro posuzování příjmů (=12 měsíců před uzavřením NS).

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
17. Přejížděné období při opakovaném posouzení příjmů Není přejížděné období při opakovaném posouzení příjmů.	
	Příjem překročí limit – je možné tolerovat zvýšení příslušného limitu o 0,2násobek 6. decilu příjmů domácnosti => Další NS na max. 5 let – ochranná doba pro nalezení vhodného bydlení + možnost po 5 letech opakovaný test – při poklesu pod limit se stává domácnost opět cílovou skupinou
18. Délka nájemního vztahu	
Min. 1 rok, max. 2 roky	Min. 1 rok, max. 5 let (=> méně časté testování příjmů)
19. Lhůta pro (znovu)obsazení bytu	
Znovuobsazení bytu bez zbytečného odkladu	Do 4 měsíců od ukončení realizace / předchozí nájemní smlouvy

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
20. Omezení dílčích aktivit v červených a oranžových lokalitách (https://cuni.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b97fd78ed7a74eb1b8c91652f6a4f308)	
Není omezení aktivit v červených nebo oranžových lokalitách.	Všechny dílčí aktivity mohou být realizovány v lokalitě s extrémní a vysokou mírou rezidenční segregace (červené a oranžové zóny) - za předpokladu, přiložení k projektové žádosti – souhlasné stanovisko Agentury pro sociální začleňování (Odbor pro sociální začleňování, MMR).
21. Podnik v obtížích	
Čestné prohlášení žadatele, že není ke dni nabytí účinnosti Smlouvy o poskytnutí podpory podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu EU upravujícího veřejné podpory.	Vyhodnocení žadatele z pohledu PvO dokládají všichni v žadatelé v režimu „vyrovnávací platby“. V DM SOHZ dokládají vyhodnocení finančního zdraví.

Dostupné bydlení	SB II (101., 102., 115., 116 výva + 38. ITI)
22. Bezbariérovost Bezbariérovost není řešena nad rámec zákonných předpisů.	
23. Udržitelnost 20 let <u>od ukončení výstavby nebo koupě bytu</u>	
Bezbariérovost přísnější než u zákonných předpisů – všechny SB musí být bezbariérově přístupné (je to jeden z parametrů SB) Na nákup objektů/domů/bytů bez následné rekonstrukce se požadavek na bezbariérovost nevztahuje. Za rekonstrukce jsou považovány takové stavební úpravy (např. změny dokončených staveb), na které se váže povinnost stavebního povolení	5 let + závazek SOHZ 20 let <u>od podpisu Rozhodnutí</u> o poskytnutí dotace (= počátek účinnosti Pověření výkonem SOHZ) => reálně je doba závazku kratší než udržitelnost DB

24. Výše nájemného

NÁKLADOVÉ (vypočteno z nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením a provozem dostupného nájemního bytu), výši lze zjistit z modelu Nákladové nájemné a veřejná podpora (viz dále), nesmí být vyšší, než tržní

TRŽNÍ (v místě a čase obvyklé, stanoví posudek znalce nebo cenové mapy MF)

DM SOHZ – limit stanovené MMR (dostupné [ZDE](#))

VP – možno do 50% tržního (posudek znalce nebo cenové mapy MF)

Děkuji Vám za pozornost.

Markéta Stehlíková

územní odbor IROP pro Plzeňský kraj
oddělení realizace

E-mail: marketa.stehlikova@crr.gov.cz

Telefon: 705 875 648



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Centrum
pro regionální rozvoj
České republiky