

# Výstavba pro obce

-

# Sociální a dostupné byty

Martin Klouda  
ředitel sekce podpor SFRB



## NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 112/2019 Sb.,

o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů

### **Žadatelé:**

- obec,
- dobrovolný svazek obcí,
- městská část,
- městský obvod nebo městská část (jsou-li k tomu oprávněny).

### **Alokace na rok 2019:**

dotace – 650 mil. Kč,

úvěry – 350 mil. Kč.

### **Podpora:**

#### **Dotaci lze využít na pořízení:**

- sociálního domu;
- části smíšeného domu;
- sociálního bytu.

#### **Úvěr lze využít na pořízení:**

- dostupného domu;
- části smíšeného domu;

## PODPORA

### Podmínky poskytnutí podpory:

- Žadatel **nemá splatný nedoplatek** ve vztahu **ke státnímu rozpočtu**, ke státním **fondům** nebo k rozpočtu územního samosprávného celku a nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na **veřejném zdravotním pojištění**,
- Žadatel **je vlastníkem pozemku**, na kterém bude pořízena budova s nájemními byty, **nebo budovy**, ve které budou pořízeny nájemní byty,
- **na pozemku ani budově nevázne věcné břemeno**, které by bránilo v užívání sociálních nebo dostupných bytů, **exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo**, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu a pozemek ani budova se **nenachází v záplavovém území**,
- **na realizaci** investičního záměru financovaného podle tohoto nařízení **se nepoužije podpora z evropských strukturálních a investičních fondů** ani podpora ze státního rozpočtu nebo rozpočtu státních fondů, s výjimkou Fondu,
- Žadatel **má zajištěny finanční prostředky na dofinancování investičního záměru**.

### Podmínky poskytnutí dotace:

- Žadatel je **pověřen výkonem služby obecného hospodářského zájmu** (dále jen „SOHZ“), nejméně 20 let,
- **sociální byt bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti po dobu** výkonu služby obecného hospodářského zájmu, nejméně však po dobu 20 let,
- Žadatel **zajistí** nejméně po dobu pověření SOHZ v sociálních domech a ve smíšených domech s více než 12 sociálními byty **domovní služby** a v sociálních bytech **dostupnost sociální práce**.

### Podmínky poskytnutí úvěru:

- **úvěr je dostatečně zajištěn** ve prospěch Fondu alespoň do jeho nesplacené výše a žadatel **prokáže schopnost úvěr splácet**,
- **dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení po dobu splácení úvěru**, nejméně 20 let.

# PODPORA

## Způsobilé náklady:

**Způsobilé náklady musí vzniknout po podání žádosti o dotaci;** to neplatí v případě výstavby sociálního (smíšeného domu nebo bytu kdy je součástí záměru též nákup budovy, která bude stavebně upravována, byla-li pořízena do 1 roku přede dnem nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.

- koupě pozemku, jehož součástí je stavba,
- zařízení staveniště,
- pozemní úpravy a stavební práce,
- materiál a jeho doprava,
- demolice budovy včetně uložení na skládce (uznáno ve výši 30 % z nákladu),
- stavební a technický dozor,
- revize a zkoušky,
- základní vybavení (záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska) a
- daň z přidané hodnoty s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci, jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty.

### V sociálních a smíšených domech

- pořízení místnosti pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka,
- pořízení samostatné místnosti se záchodem a umyvadlem.

### V sociálních bytech

- technické vybavení vedoucí ke snížení spotřeby energií a vody v domácnosti,
- trouba, digestoř a vestavěné spotřebiče nebo vestavěný nábytek.

## Nezpůsobilé náklady:

- zpracování posudků a odhadů,
- zpracování projektové dokumentace,
- vypracování žádosti o podporu,
- koupě nemovité věci (pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na jiného),
- dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé, související s kupovanou nemovitou věcí,
- garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí s bydlením.

## Způsobilé náklady se určí:

- podle rozpočtových položek

nebo

- poměrnou částí podlahových ploch sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě.

Je-li součástí investičního záměru také pořízení garáže, komerčních prostor a jiných prostor, jejichž užívání nesouvisí s bydlením, určí se způsobilé náklady podle rozpočtových položek nebo poměrnou částí podlahových ploch sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů a těchto prostor.

# DOTACE

## Dotaci lze využít na pořízení:

- sociálního domu,
- části smíšeného domu,
- sociálního bytu.

## Způsob pořízení:

### **sociální nebo smíšený dům**

- novostavba bytového domu,
- stavební úprava nebytových prostor (celý objekt),
- stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení (celý objekt),
- modernizace nevyužívaného bytového domu (celý objekt, objekt nebyl min.1 rok využíván k bydlení);

### **sociální byt**

- stavební úprava nebytových prostor;
- stavební úprava nástavbou nebo přístavbou (1–12 bytů).

### **Sociální dům:**

- 4 až 12 sociálních bytů,
- místnost pro sociálního pracovníka / domovníka,
- samostatná místnost s wc a umyvadlem.

### **Smíšený dům:**

- alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt,

je-li více než 12 bytů

- sociálních bytů maximálně 12 + 20 % ze zbylého počtu,
- místnost pro sociálního pracovníka / domovníka,
- samostatná místnost s wc a umyvadlem.

### **Sociální byt:**

- alespoň základní vybavení,
- určený k pronájmu způsobilé domácnosti,
- podlahová plocha 23 m<sup>2</sup> až 120 m<sup>2</sup>.

# DOTACE

## Forma dotace:

**de minimis SOHZ** (nařízení Komise č. 360/2013)

- maximálně 500 tis. € v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, sčítá se s podporou de minimis dle nařízení Komise č.1407/2013),

**vyrovnávací platba** (rozhodnutí Komise č. 2012/21/EU)

- rozdíl mezi vynaloženými náklady a příjmy z poskytování SOHZ soc. bydlení.

**Maximální výše dotace:** až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin

## celkového počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálních bytů a

- **v případě novostavby** průměrných nákladů na výstavbu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v bytových domech,
- **v případě stavebních úprav, nástavby nebo přístavby** průměrných nákladů výstavby na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům,
- **v případě modernizace** polovina průměrných nákladů na výstavbu na 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu v bytových domech

zveřejněné Českým statistickým úřadem za rok předcházející roku podání žádosti. Viz [tabulka Základní údaje o dokončených bytech podle druhu budovy](#).

Upozornění: údaje budou aktualizovány v září 2019



Způsob pořízení	Průměrné náklady na výstavbu 1m <sup>2</sup> užitkové plochy (v Kč)
novostavba	31 702
stavební úpravy	24 328
modernizace	15 851

# DOTACE

## Podmínky nájmu sociálních bytů:

- **nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze** s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti (ověří sociální pracovník),
- **nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejvýše na 2 roky**; opětovně lze nájemní smlouvu uzavřít až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu,
- **pokud žadatel nemá zájemce o nájem sociálního bytu ze způsobilé domácnosti**, může uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu i s jinou fyzickou osobou, nejdéle však na 1 rok; tato doba se nezapočítává do pověření SOHZ,
- **v nájemní smlouvě k sociálnímu bytu nelze ujednat peněžitou jistotu**,
- **pronajímatel a nájemce výslovně vyloučí zvyšování nájemného** podle § 2249 odst.1 občanského zákoníku,
- **počáteční mezní hodnota nájemného činí 61,10 Kč za m<sup>2</sup>** podlahové plochy sociálního bytu; výše mezní hodnoty nájemného bude zvýšena o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního stanovení mezní hodnoty o více než 5 %.

# DOTACE

**způsobilá domácnost** – společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení,

**nízký příjem** – započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti včetně příspěvku na bydlení, který po odečtení normativních nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře nepřesahuje 1,6 násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu a který nelze zvýšit využitím vlastního majetku podle zákona o pomoci v hmotné nouzi,

**nevyhovujícím bydlení** – byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti, vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt za podmínek uvedených v příloze k tomuto nařízení;

- pro posouzení způsobilé domácnosti se využije [Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti](#)
- nevyhovující bydlení je blíže popsáno v příloze [nařízení vlády č.112/2019 Sb.](#)



# ÚVĚR

## Úvěr lze využít na pořízení:

- dostupného domu,
- části smíšeného domu.

## Způsob pořízení:

### **dostupný dům**

- novostavba bytového domu,
- stavební úprava nebytových prostor (celý objekt),
- stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení (celý objekt);

### **smíšený dům**

- novostavba bytového domu,
- stavební úprava nebytových prostor (celý objekt),
- stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení (celý objekt),
- modernizace nevyužívaného bytového domu (celý objekt, objekt nebyl min. 1 rok využíván k bydlení).

### **Dostupný dům**

- pouze dostupné byty.

### **Smíšený dům**

- alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt,

je-li více než 12 bytů

- sociálních bytů maximálně 12 + 20 % ze zbylého počtu,
- místnost pro sociálního pracovníka / domovníka,
- samostatná místnost s wc a umyvadlem.

### **Dostupný byt**

- podlahová plocha 23 m<sup>2</sup> až 120 m<sup>2</sup>.

# ÚVĚR

## Forma úvěru:

**de minimis** (nařízení Komise EU č. 1407/2013)

- maximálně 200 tis. € v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, sčítá se s podporou de minimis dle nařízení Komise 360/2013);

**bloková výjimka** (nařízení Komise EU č. 651/2014)

- maximální výše podpory = celkové způsobilé náklady – dosažený provozní zisk.

**Maximální výše úvěru:** až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru;

- **úroková sazba** ve výši základní referenční sazby EU – 0,5 %, **aktuálně 1,48 %**,
- **splatnost až 30 let**,
- nutné zajištění úvěru.

## Podmínky nájmu dostupných bytů:

- v nájemní smlouvě k dostupnému bytu pořízenému s podporou podle tohoto nařízení se nájemné sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

# ČERPÁNÍ

## Čerpání dotace:

- Je možné zahájit nejdříve po 6 měsících a nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.
- Lze vždy po uplynutí lhůty 6 měsíců od posledního realizovaného čerpání.
- Je možné pouze zpětně, na již uhrazené faktury.
- Lze pouze na základě předložené žádosti o čerpání, jejíž přílohou jsou proplacené faktury, včetně soupisu provedených prací potvrzených technickým dozorem a bankovní výpis prokazující provedenou platbu.

## Čerpání úvěru:

- Je nutné zahájit čerpání do 1 roku ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí úvěru.
- Lze čerpat pouze na základě předložených dokladů.

## ŽÁDOST A PŘÍLOHY

### K ŽÁDOSTI

1. Podepsaný formulář Žádost o úvěr.
2. Investiční záměr.
3. Doklad o schválení investičního záměru.
4. Vyjádření příslušného vodoprávního úřadu.
5. Doklad o pojištění nebo pojistitelnosti nemovité věci.
6. Čestné prohlášení žadatele o podporu malého rozsahu (je-li vyžadováno).
7. Potvrzení o podání žádosti o stavební povolení.
8. Čestné prohlášení žadatele, že nemovitá věc není alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána k bydlení (v případě modernizace).
9. Posudek osoby autorizované o neobyvatelnosti bytového domu (případě stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení).

## ŽÁDOST A PŘÍLOHY

### PŘED SMLOUVOU

1. Potvrzení orgánu Finanční správy České republiky a Celní správy České republiky o neexistenci splatného nedoplatku ne starší než 30 dnů.
2. Pravomocné rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu.
3. Smlouva o dílo se zhotovitelem stavby investičního záměru.
4. Smlouva o výkonu technického dozoru investora.
5. Informace o plátcí DPH.
6. Čestné prohlášení o bezdlužnosti.
7. Doklad o finančních prostředcích na dofinancování pořízení bytů nad rámec podpory
8. Doklad o výlučném vlastnictví nemovitosti.
9. Pověřovací akt (v případě dotace).

## VÝBĚR ŽÁDOSTÍ

U žádosti bude posouzeno, zda splňuje formální náležitosti.



Pokud žádost tyto formální náležitosti nespĺňuje, bude žadatel Fondem vyzván k jejich nápravě do 30 dnů.



V případě, že žádost podmínky splňuje, postupuje do hodnocení splnění podmínek nařízení vlády.



Žádost, která splňuje podmínky, postupuje do fáze bodového hodnocení.



Financovatelná je žádost, která získá v hodnocení kvality alespoň minimální požadovaný počet bodů.



Žádosti, které nezískají minimální počet bodů, budou vráceny žadateli.

## KRITÉRIA

-

## DOTACE

*Minimální požadovaný počet bodů 30b ze 100b (zároveň alespoň 6b za č.8)*

1. Připravenost (20b)
2. Finanční analýza (6b)
3. Podíl přijatých investičních transferů (3b)
4. Velikost obce (12b)
5. Sociálně vyloučené lokality na území obce (15b)
6. Občanská vybavenost (20b)
7. Místo realizace projektu (10b)
8. Hodnocení zpracování investičního záměru (14b)

## KRITÉRIA

### - ÚVĚR

*Minimální požadovaný počet bodů 30b ze 100b*

1. Přípravenost (40b)
2. Hodnocení zpracování investičního záměru (60b)



# Děkuji za pozornost

**Martin Klouda**

<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/>

[vinter.michal@sfrb.cz](mailto:vinter.michal@sfrb.cz)

[www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

