



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

Podprogram „Podpora výstavby podporovaných bytů“ stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu a pořízení nájemních bytů určených k sociálnímu bydlení. Tento podprogram stanovuje podmínky pro přijímání žádostí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2015.

### I. Cíl podpory

Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace - věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života (dále jen „cílová skupina“).

### II. Parametry podprogramu

Parametrem podprogramu je počet nově vzniklých podporovaných bytů (Pečovatelských bytů - PČB, Vstupních bytů - VB a bytů V Komunitním domě seniorů) a nově vzniklých Komunitních domů seniorů (KoDuS)

### III. Vymezení pojmů

Pro účely tohoto podprogramu se rozumí:

- a) podporovaným bytem nájemní byt určený k sociálnímu bydlení postavený nebo pořízený se státní dotací podle tohoto podprogramu;
- b) pečovatelským bytem podporovaný byt, který je určený k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- c) vstupním bytem podporovaný byt, který slouží k sociálnímu bydlení pro osoby v nepříznivé sociální situaci způsobené sociálními okolnostmi jejich života, které ani při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení;
- d) Komunitním domem seniorů bytový dům, ve kterém jsou výhradně podporované byty a zároveň sdílené prostory na podporu komunitního života seniorů;
- e) bytem v Komunitním domě seniorů podporovaný byt, který je určený k sociálnímu bydlení osob v seniorském věku a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- f) sdíleným prostorem se rozumí společenské prostory, které jsou centrem společných aktivit obyvatel Komunitního domu seniorů;
- g) výstavbou:
  1. novostavba bytového domu,
  2. stavební úpravy<sup>2</sup>, kterými vznikne nový byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě,
  3. nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě,
  4. stavební úpravy bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy;
- h) pořízením
  1. koupě jednotky<sup>3</sup>, ze které vznikne vstupní byt, nebo

<sup>1</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

<sup>2</sup> § 2 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1159.



## **117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015**

2. veřejná dražba jednotky nebo dražba jednotky podle občanského soudního řádu, ze které vznikne vstupní byt;
- i) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství<sup>4</sup>, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou;
  - j) odhadní cenou cena stanovená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně souvisejících předpisů ve znění pozdějších předpisů;
  - k) bytovým domem je stavba pro bydlení se čtyřmi a více byty, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena;

### **IV. Charakter a výše podpory**

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nebo pořízení bytu za účelem vzniku podporovaných bytů.

Výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů, na které je žádána dotace, a finanční částky uvedené v odstavcích 1 až 4:

1. Jedná-li se o výstavbu pečovatelského bytu nebo vstupního upravitelného bytu<sup>1</sup> podle části III. písm. g) činí finanční částka maximálně 600 000 Kč na jeden byt.
2. Jedná-li se o výstavbu Komunitního domu seniorů podle bodu III. písm. g) bodu 1., 2. a 4. činí finanční částka max. 650 000 Kč na jeden byt.
3. Jedná-li se o výstavbu vstupního bytu podle části III. písm. g) činí finanční částka maximálně 550 000 Kč na jeden byt.
4. Jedná-li se o pořízení bytu podle části III. písm. h) finanční částka na jeden byt je stanovena ve výši max. 80 % z nižší ze dvou hodnot, a to z kupní ceny bytu, nebo ceny bytu dosažené vydražením a odhadní ceny bytu stanovené znalcem, maximálně však 400 000 Kč na jeden byt.

Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství<sup>5</sup> podle pravidla „de minimis“. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla „de minimis“ nesmí v kterémkoliv tříletém období přesáhnout částku v Kč odpovídající 200 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím ministra.

V případě výstavby Komunitních domů seniorů je dotace poskytována podle pravidla „SGEI – de minimis“, kdy součet „de minimis“ a „SGEI de minimis“ v kterémkoliv tříletém období nesmí přesáhnout částku v Kč odpovídající 500 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím ministra.

### **V. Příjemce dotace**

Příjemcem dotace je fyzická osoba podnikající nebo právnická osoba (včetně obcí), která má sídlo nebo bydliště na území:

- a) některého z členských států Evropské unie,
- b) státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru, nebo
- c) Švýcarské konfederace.

<sup>4</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 510

<sup>5</sup> nařízení Komise EU č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis a nařízení Komise EU č. 360/2012 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

### VI. Podmínky pro poskytnutí dotace:

Dotaci lze poskytnout, jsou-li splněny následující podmínky:

- a) žádost o dotaci je podána do podatelny Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) v termínu stanoveném správcem podprogramu;
- b) žádost o dotaci splňuje všechny základní povinné náležitosti (viz část IX.);
- c) žadatel o dotaci má vypořádané veškeré splatné závazky vůči orgánům státní správy a samosprávy nebo zdravotní pojišťovně, státním fondům nebo bankám;
- d) v době podání žádosti a po dobu 3 let před podáním žádosti nebyl na majetek žadatele prohlášen konkurz nebo nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku žadatele, nebyl proti žadateli veden výkon rozhodnutí, není v úpadku či likvidaci. Proti žadateli není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti subjektu nebo pro trestní hospodářský čin nebo čin proti majetku;
- e) celková výše poskytnuté dotace je v souladu s komunitárním právem Evropské unie v oblasti veřejné podpory;
- f) žadatel má zajištěny zdroje financování podporovaných bytů;
- g) obec souhlasí s výstavbou podporovaných bytů ve své lokalitě;
- h) na tuto akci nelze čerpat investiční prostředky z ESIF.

V případě výstavby:

- i) má žadatel na akci vydané pravomocné stavební povolení nebo uzavřenou veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo certifikát autorizovaného inspektora nebo souhlas s provedením ohlášené stavby<sup>6</sup>, jsou-li pro výstavbu požadovány;
- j) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve výlučném vlastnictví žadatele, nejde o spoluvlastnictví ani o společné jmění manželů; na pozemku nevázne žádné zástavní právo ve prospěch třetí osoby;
- k) budova, ve které vzniknou podporované byty, resp. nemovitá věc, jejíž součástí je budova, ve které vzniknou podporované byty, je ve výlučném vlastnictví žadatele, nejde o spoluvlastnictví ani o společné jmění manželů; na budově ani nemovité věci, jejíž součástí je budova nevázne žádné zástavní právo nebo exekuce ve prospěch třetí osoby;
- l) žadatel doloží investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, specifikuje zdroje financování výstavby a provozu podporovaných bytů;
- m) v případě výstavby podle části III. písm. g) bod 4 je nezpůsobilost bytů k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy podle tohoto bodu doložena posudkem autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby<sup>7</sup>, nebo znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem v oboru pozemní stavby a v případě potřeby statika staveb;
- n) v případě výstavby podle části III. písmeno g) bod 1 a 4 musí budova splňovat požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B podle vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;
- o) při výstavbě bytového domu s upravitelnými byty musí být zajištěn bezbariérový přístup ke všem upravitelným bytům;<sup>1</sup>
- p) dotaci nelze poskytnout na akci ukončenou před datem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- q) pozemek, na kterém bude provedena výstavba, není v záplavovém území.

<sup>6</sup> zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>7</sup> zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.



## **117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015**

V případě pořízení bytu:

- r) žadatel se stal vlastníkem bytu koupí nebo příklepem v dražbě;
- s) mezi žadatelem a prodávajícím není rodinný vztah ani vztah v rámci podnikatelské činnosti;
- t) kupní smlouva nesmí být uzavřena nebo dražba nesmí proběhnout dříve než 6 měsíců před podáním žádosti o dotaci;
- u) žadatel doloží investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje předmět koupě nebo dražby a zdroje financování provozu vstupních bytů;
- v) na bytu, který je předmětem koupě nebo dražby, nevážne žádné zástavní ani užívací právo ve prospěch třetí osoby;
- w) k datu podání žádosti o poskytnutí dotace uplynulo nejméně 10 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí bytu, který je předmětem koupě nebo dražby;
- x) žadatel doloží odhadní cenu bytu zpracovanou znalcem v oboru ceny staveb.

### **VII. Podmínky pro použití dotace a nakládání s podporovanými byty**

Při nakládání s dotací a s podporovanými byty je příjemce dotace povinen dodržet tyto podmínky:

- a) příjemce dotace je povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající ze znění textu podprogramu „Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015“;
- b) příjemce dotace bude akci realizovat v souladu s doklady předloženými se žádostí o poskytnutí dotace, případně v souladu se změnami schválenými správcem podprogramu, a v souladu s platným vydaným Rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň v souladu s obecně závaznými předpisy;
- c) příjemce dotace nejpozději v termínu stanoveném v Rozhodnutí o poskytnutí dotace doručí ministerstvu dokumentaci závěrečného vyhodnocení akce podle vyhlášky č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku ve znění vyhlášky č. 11/2010 Sb. a Metodickým pokynem MF č. R 1 – 2010 (dále jen „vyhláška“);
- d) příjemce dotace neprovede změnu užívání podporovaného bytu k jiným účelům než k bydlení a podporovaný byt bude užíván právem nájmu osobami z cílové skupiny po dobu 20 let ode dne, kdy byla stavba dotovaného bytu dokončena a schopna užívání, nebo v případě pořízení bytu ode dne zápisu vkladu do katastru nemovitostí;
- e) příjemce dotace nepřevéde bez souhlasu poskytovatele dotace vlastnické právo k podporovanému bytu případně k bytovému domu, ve kterém vznikly podporované byty, na jinou osobu po dobu 20 let ode dne, kdy byla stavba dotovaných bytů dokončena a schopna užívání, nebo v případě pořízení bytu ode dne zápisu vkladu do katastru nemovitostí;
- f) k podporovaným bytům nebo k bytovému domu s podporovanými byty postaveným nebo pořízeným z dotace bude zřízeno zástavní právo ve prospěch ministerstva. Dokumenty ke zřízení zástavního práva specifikované správcem programu doručí příjemce dotace ministerstvu v rámci závěrečného vyhodnocení akce. Tato podmínka se nevztahuje na příjemce, který výstavbu podporovaných bytů bude dofinancovávat z úvěru poskytnutého SFRB a tyto byty budou zastaveny ve prospěch SFRB. V případě, že zástava ve prospěch SFRB bude na kratší dobu než 20 let, je po výmazu této zástavy, příjemce povinen ministerstvo informovat a zřídit zástavu v jeho prospěch;
- g) nemovitost je pojištěna nejpozději ke dni ukončení závěrečného vyhodnocení akce a po celou dobu platnosti podmínek pro poskytnutí dotace. Pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění pokrylo vzniklou škodu;
- h) příjemce dotace neuzavře nájemní smlouvu k podporovanému bytu, je-li:
  1. fyzickou osobou



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

- s osobou blízkou<sup>8</sup> této fyzické osoby;
- 2. právnickou osobou
  - se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem,
  - s členem dozorčího nebo řídicího orgánu této právnické osoby,
  - se společníkem nebo členem této právnické osoby,
  - se zakladatelem této právnické osoby, nebo
  - se zaměstnancem této právnické osoby;
- i) příjemce dotace nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby nebo pořízení bytu, ani složením kauce na zajištění svých pohledávek vyplývajících z nájemní smlouvy, ani jiným finančním plněním, např. darem;
- j) příjemce dotace neudělí souhlas s podnájemem podporovaného bytu podle občanského zákoníku;<sup>9</sup>
- k) nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit, který ke dni vyhlášení tohoto programu činí 57,20 Kč; limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (zjištěného z údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Toto období pro hodnocení nárůstu cenové hladiny začíná květnem 2012. Upravený [limit nájemného vyhláší a zveřejní ministerstvo](#);
- l) k nájemnému za plochu bytu v Komunitním domě seniorů se připočítává část nájemného za sdílené prostory, rozpočítaného stejným dílem na jednotlivé byty, max. však 10 m<sup>2</sup> na jeden byt. Pro výpočet nájemného ze sdílených prostor se užije stejná výše nájemného za m<sup>2</sup> jako u bytu v Komunitním domě seniorů;
- m) náklady na plnění spojená s užíváním sdílených prostorů v Komunitním domě seniorů se rozúčtují podle počtu osob žijících v Komunitním domě seniorů v příslušném období;
- n) příjemce dotace uzavře nájemní smlouvu s osobou z cílové skupiny podle části VIII. pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet;
- o) příjemce dotace, kterým není obec, je povinen po ukončení realizace akce předat obci ke zveřejnění informaci o počtu podporovaných bytů postavených s dotací podle tohoto podprogramu s uvedením počtu volných bytů a tuto informaci průběžně aktualizovat;
- p) v případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny;
- q) pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny, avšak pouze na jeden rok, za podmínky, že obec vydá písemný souhlas s pronájemem podporovaného bytu osobě, která nepatří do cílové skupiny;
- r) ve zvlášť odůvodněných případech na základě písemně zdůvodněné žádosti a doporučení hodnotitelské komise může ministr pro místní rozvoj udělit výjimku z podmínky stanovující termín ukončení realizace stavby a podmínky stanovené v čl. VII písm. n);

V případě výstavby:

- s) stavební práce budou zahájeny do konce příslušného roku, kdy je dotace přidělena;
- t) žadatel nesmí být zároveň zhotovitelem stavby;

<sup>8</sup> § 22 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>9</sup> § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

- u) termín ukončení realizace výstavby podporovaných bytů bude nejpozději do 3 let od data vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- v) k podporovanému bytu ani k bytovému domu, ve kterém vznikly podporované byty, nezřídí příjemce dotace zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý příjemci dotace na výstavbu těchto bytů;
- w) nájemní smlouva k podporovanému bytu s osobou z cílové skupiny bude uzavřena nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy byla stavba dotovaných bytů dokončena a schopna užívání;

V případě pořízení bytu:

- x) k podporovanému bytu nezřídí příjemce dotace zástavní právo ve prospěch třetí osoby;
- y) nájemní smlouva k podporovanému bytu bude uzavřena s osobou z cílové skupiny nejpozději do tří měsíců od data vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

### VIII. Dotační tituly:

#### 1. PEČOVATELSKÝ BYT (PČB)

**Cíl:** Cílem výstavby pečovatelských bytů je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně umožnění efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.

**Cílová skupina:**

Osoby v nepříznivé sociální situaci, které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnosti nebo 1,0 násobek v případě 2členné domácnosti, jejichž snížená soběstačnost je způsobená:

- věkem – jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+), nebo
- zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby<sup>10</sup>.

**Specifické podmínky pro poskytnutí dotace a nakládání s pečovatelským bytem:**

- a) pečovatelské byty mohou vzniknout výstavbou podle části III. písm. g);
- b) stavebně technické uspořádání všech pečovatelských bytů splňuje technické požadavky upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- c) podlahová plocha pečovatelského bytu nesmí překročit 50 m<sup>2</sup>;
- d) v obci je dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách<sup>10</sup>;
- e) v pečovatelských bytech nelze poskytovat pobytové sociální služby<sup>10</sup>;
- f) příjemce dotace uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu bytu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy nejvíce o další dva roky;
- g) v případě, že by došlo k přechodu nájmu pečovatelského bytu na osobu, která nepatří do cílové skupiny, tato osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V takovém případě se nájem bytu neobnovuje. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, skončí nájem nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel.

<sup>10</sup> zákon č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

### 2. VSTUPNÍ BYT (VB)

**Cíl:** Cílem vzniku vstupního bytu je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby jim byl umožněn přístup k nájemnímu bydlení.

**Cílová skupina:**

A) Osoba v nepříznivé sociální situaci, která prokáže, že je jí poskytována opakovaná dávka v hmotné nouzi<sup>11</sup> nebo že její průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy.

Pokud budou užívat vstupní byt i další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů všech členů domácnosti za období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl:

- a) 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
- b) 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
- c) 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
- d) 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.

Bude-li nájemní smlouva ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva ke vstupnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.

B) Osoba, která kromě nízkých příjmů podle odstavce A) doloží, že:

- a) doposud žila nebo žije v sociálně vyloučené romské lokalitě<sup>12</sup>, nebo
- b) její rodině hrozí nebo již bylo provedeno odebrání dítěte do ústavní výchovy z důvodu nevyhovujícího bydlení nebo z důvodu jeho ztráty, nebo
- c) žije v jiné tíživé sociální situaci (např. ukončuje nebo ukončila výkon trestu, dosáhla plnoletosti a opouští ústavní výchovné zařízení nebo náhradní rodinnou péči, opouští ústav sociální péče v rámci transformace sociálních zařízení, ukončila resocializační program a opouští azylový dům nebo dům na půl cesty, má statut uprchlíka a je účastníkem Státního integračního programu<sup>13</sup>).

#### **Specifické podmínky pro poskytnutí a použití dotace a pro nakládání se vstupním bytem:**

- a) vstupní byty mohou vzniknout jak výstavbou podle části III. písm. g), tak pořízením bytu podle části III. písm. h);
- b) výstavbou vstupního bytu podle části III. písm. g) může vzniknout upravitelný byt<sup>1</sup>;
- c) podlahová plocha vstupního bytu nesmí překročit 80 m<sup>2</sup>;
- d) příjemce dotace uzavře nájemní smlouvu ke vstupnímu bytu přednostně s osobou z cílové skupiny podle odstavce B) písmeno a) nebo b);

<sup>11</sup> zákona č. 111/2006 Sb. o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> Analýza sociálně vyloučených romských lokalit a absorpční kapacity subjektů působících v této oblasti, Gabal Analysis & Consulting, Praha, 2006

<sup>13</sup> zákon č. 325/1999 Sb. o azylu a o změně zákona č. 283/1991 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů (zákon o azylu), ve znění pozdějších předpisů



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

- e) příjemce dotace uzavře nájemní smlouvu ke vstupnímu bytu pouze na dobu určitou, nejdéle však na 2 roky, s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce, kterou posuzuje příjemce dotace;
- f) nájemní smlouva může být prodloužena pouze v případě, že nájemce splňuje podmínky podle části VIII. bod 2. odstavec A) a části VII. písmeno n) tohoto podprogramu;

### 3. KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ (KODUS)

*Cíl:* Cílem výstavby Komunitních domů seniorů je zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti, a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince.

*Cílová skupina:*

Osoby ve věku 60 let a více (60+), které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1 členné domácnosti nebo 1,2 násobek v případě 2 členné domácnosti.

***Specifické podmínky pro poskytnutí a použití dotace a pro nakládání s byty v Komunitním domě seniorů:***

- a) Komunitní dům seniorů může vzniknout výstavbou podle části III. písm. g) 1,2 a 4;
- b) v Komunitním domě seniorů musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů;
- c) Komunitní dům seniorů musí splňovat technické parametry bezbariérového užívání staveb<sup>1</sup>;
- d) stavebně technické uspořádání všech bytů v Komunitním domě seniorů splňuje technické požadavky upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- e) podlahová plocha bytu v Komunitním domě seniorů nesmí překročit 45 m<sup>2</sup>;
- f) plocha sdílených prostor musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Komunitního domu seniorů, minimálně však musí činit 40 m<sup>2</sup>;
- g) projektová dokumentace Komunitního domu seniorů musí obsahovat jasné vymezení sdílených prostor;
- h) v obci je dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách<sup>10</sup>;
- i) v Komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby<sup>10</sup>;
- j) příjemce dotace uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k bytu v komunitním domě seniorů na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy o dva roky;
- k) v případě, že by došlo k přechodu nájmu bytu v komunitním domě seniorů na osobu, která nepatří do cílové skupiny, tato osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V takovém případě se nájem bytu neobnovuje. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, skončí nájem nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel;
- l) z dotace lze financovat výstavbu celého objektu Komunitního domu seniorů včetně sdílených prostor;
- m) sdílené prostory nesmí být po dobu platnosti podmínek tohoto programu komerčně využívány.

### IX. Základní povinné náležitosti žádostí o dotaci:

Dotaci lze poskytnout žadateli pouze na základě vyplněného formuláře žádosti o poskytnutí dotace, který je uveřejněn na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj na adrese [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz).

K vyplněnému, vytištěnému a podepsanému formuláři žádosti žadatel přikládá investiční záměr obsahující:





## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

1. prohlášení žadatele, že nemá ke dni podání žádosti o dotaci závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státním fondům, zdravotní pojišťovně nebo bankám;
2. prohlášení žadatele, že není v úpadku nebo v likvidaci a splňuje podmínky podle části VI. písmeno d);
3. věcné zdůvodnění záměru;
4. souhlasné stanovisko obce s realizací záměru provozování podporovaných bytů v lokalitě obce v případě, že žadatelem není obec;

V případě výstavby dále následující doklady:

5. investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, a který obsahuje:
  - a) z projektové dokumentace stavby<sup>14</sup> průvodní nebo souhrnnou technickou zprávu;
  - b) koordinační situaci stavby;
  - c) výkresy půdorysů, řezů a pohledů; každý upravitelný byt musí být vyznačený v příslušném půdoryse;
  - d) předpokládaný rozpočet stavby nebo výkaz výměr a nákladů na měrnou jednotku;
  - e) předpokládaný časový harmonogram stavby;
  - f) technicko – ekonomické zdůvodnění stavby;
  - g) požadavky na zabezpečení budoucího provozu (užívání) stavby;
6. podle části III. písm. g) bod 4 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, nebo znalecký posudek zpracovaný soudním znalcem v oboru pozemní stavby nebo v případě potřeby statika staveb dokládající nezpůsobilost bytů v bytovém domě k bydlení;
7. výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy, kde má být výstavba podporovaných bytů prováděna;
8. doklad o záplavovém území stanoveném příslušným vodoprávním úřadem<sup>15</sup>;
9. vydané pravomocné stavební povolení nebo uzavřenou veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo certifikát autorizovaného inspektora nebo souhlas s provedením ohlášené stavby<sup>6</sup>;
10. v případě novostavby a výstavby podle části III., písm. g), bodu 4 průkaz energetické náročnosti budovy;

V případě pořízení bytu dále následující doklady:

11. uzavřenou kupní smlouvu nebo nabývací titul v dražbě;
12. doklad o zaplacení ceny bytu;
13. čestné prohlášení o tom, že mezi žadatelem a prodávajícím neexistuje rodinný vztah ani vztah v rámci podnikatelské činnosti;
14. investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje předmět koupě nebo dražby a zdroje financování provozu vstupních bytů; popis technického stavu bytu i domu, výkres půdorysu bytu, způsob zabezpečení provozu vstupního bytu;
15. odhadní cenu bytu stanovenou znalcem ne starší 6 měsíců;
16. doklad o stáří bytu.

### X. Doplňující náležitosti žádosti o dotaci

Žadatel, který obdrží od ministerstva Registraci akce s podmínkami pro další postup, doručí ministerstvu co nejdříve, nejpozději však do termínu stanoveného správcem programu, doplňující náležitosti žádosti, a to:

<sup>14</sup> vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.

<sup>15</sup> § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území



## 117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015

V případě výstavby:

1. smlouvu o dílo uzavřenou se zhotovitelem výstavby podporovaných bytů;
2. doklad o způsobu financování výstavby podporovaných bytů;
3. aktualizované údaje o akci, pokud došlo ke změně (např. na základě uzavřené smlouvy o dílo);
4. případně jiné doklady požadované správcem podprogramu.

V případě pořízení bytu:

5. výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví);
6. případně jiné doklady požadované správcem podprogramu.

Pokud žadatel v uvedené lhůtě nepředloží všechny doplňující náležitosti, nebude vydáno Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

### XI. Postup

1. Lhůta pro doručení žádosti je stanovena ve výzvě k tomuto podprogramu.
2. Formulář žádosti bude zveřejněn na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj na adrese <http://www3.mmr.cz/zad>.
3. Vyplněný a podepsaný formulář žádosti spolu s povinnými náležitostmi doručí žadatel do podatelny ministerstva ve lhůtě stanovené v bodě 1.
4. Správce programu provede kontrolu žádostí o poskytnutí dotace. Je-li zjištěn nedostatek, žadatel je vyzván k doplnění. Doplnění žádosti provede ve lhůtě stanovené správcem podprogramu.
5. Hodnotitelská komise jmenovaná ministrem posoudí žádosti na základě hodnotících kritérií, která budou navržena správcem podprogramu a doporučí ministroví vybrané akce ke schválení.
6. Na akce schválené ministrem bude správcem podprogramu vydána Registrace akce.
7. Žadatel, který obdrží od ministerstva Registraci akce s podmínkami pro další postup, doručí ministerstvu do termínu stanoveného správcem podprogramu doplňující náležitosti žádosti (viz část X).
8. Po doložení doplňujících náležitostí vydá správce podprogramu Rozhodnutí o poskytnutí dotace a zašle žadateli doklady opravňující k čerpání finančních prostředků.
9. Pokud žadatel zjistí, že není schopen zajistit realizaci akce v souladu s Rozhodnutím o poskytnutí dotace, neprodleně o tom informuje ministerstvo a současně předloží návrh na změnu Rozhodnutí.
10. Správce podprogramu stanovuje v souladu s vyhláškou č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku v platném znění termín předání díla jako termín ukončení realizace akce, který účastník programu doloží předávacím protokolem u výstavby a uzavřenou nájemní smlouvou při pořízení.
11. Nejpozději v termínu stanoveném v Rozhodnutí o poskytnutí dotace doručí účastník programu ministerstvu dokumentaci závěrečného vyhodnocení akce podle § 6 vyhlášky č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku v platném znění.
12. Příprava, realizace a financování akce se bude provádět podle vyhlášky č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku ve znění vyhlášky č. 11/2010 Sb. a metodického pokynu MF Pokyn č. R 1 – 2010.

### XII. Kontrola

Ministerstvo zajišťuje kontrolu podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Kontrola může být prováděna ode dne podání žádosti, a to administrativní i fyzická na místě. Při kontrole dodržování



## **117D514 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2015**

podmínek poskytnutí a použití dotace podle tohoto podprogramu a uplatnění sankcí při neoprávněném použití nebo zadržení dotace se postupuje podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.

Účastník je povinen veškerou dokumentaci související s realizací akce pečlivě uschovat pro potřeby kontrolních orgánů po dobu platnosti podmínek programu.