

Program Výstavba pro obce

Příručka pro žadatele o dotaci na pořízení sociálních bytů a sociálních a smíšených domů

(dle nařízení vlády č. 112/2019 Sb.)

Obsah

1	Úvod	2
2	Základní informace o programu	2
2.1	Komu je program určen.....	2
2.2	Na co lze dotaci použít	3
2.3	Způsob pořízení sociálních bytů	3
2.4	Podmínky provozu a nájmu	4
2.5	Způsobilé náklady	6
2.6	Další podmínky programu	7
2.7	Vyhlášení výzvy.....	10
3	Dotace	10
3.1	Vyrovňovací platba SOHZ	11
3.2	Podpora de minimis SOHZ.....	12
3.3	Maximální výše dotace	13
3.4	Žádost o poskytnutí dotace	14
3.5	Investiční záměr.....	17
3.6	Řízení o poskytnutí dotace	19
3.7	Smlouva o poskytnutí dotace	20
3.8	Podmínky čerpání dotace	21
3.9	Postup pro čerpání dotace	22
3.10	Závěrečné vyhodnocení.....	23
4	Závěr	24
4.1	Slovník pojmů	24
4.2	Otázky a odpovědi	24
4.3	Seznam příloh	25

1 Úvod

Dokument Příručka pro žadatele o dotaci na pořízení sociálních bytů a sociálních a smíšených domů (dále jen „Příručka“) slouží jako manuál pro žadatele. V dokumentu je uveden souhrn pravidel programu a základních informací důležitých pro vaše rozhodování – pro koho je program určen, k čemu je možné dotaci využít, jak o dotaci požádat, náležitosti žádosti a jaké jsou podmínky poskytnutí a čerpání. V příručce naleznete také vysvětlení charakteru veřejné podpory, výpočet výše dotace a další informace včetně definic pojmů.

Pravidla uvedená v tomto dokumentu mohou být v průběhu trvání programu aktualizována. Aktuální verze pravidel bude vždy dostupná na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/. Veškeré podrobné podmínky programu vycházejí z nařízení vlády č. 112/2019 Sb.

Věříme, že vám bude příručka praktickým průvodcem i pomocníkem. Pokud máte přesto dotazy či nejasnosti, kontaktujte nás na e-mailu komunikace@sfrb.cz. Děkujeme.

2 Základní informace o programu

Program Výstavba pro obce (dále jen „Program“) je program spravovaný Fondem. Program byl vytvořen na základě právního titulu [nařízení vlády č. 112/2019 Sb.](#) (dále jen „NV“). NV upravuje podmínky použití finančních prostředků Fondu formou dotace nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo modernizací sociálních nebo dostupných bytů nebo sociálních, smíšených nebo dostupných domů.

Účelem Programu je podpora investiční akce v oblasti výstavby sociálních nájemních bytů určených pro domácnosti, které se nacházejí v bytové nouzi a které jsou kriticky ohroženy bezdomovectvím, a výstavby dostupných nájemních bytů pro potřeby obce tak, aby docházelo k sociálnímu mixu v dané lokalitě.

2.1 Komu je program určen

Žadatelem může být **obec**, neboť je cílem podpořit obec v samostatné působnosti při uspokojování potřeb jejích občanů, konkrétně uspokojování potřeby bydlení. Obec má podle zákona o obcích povinnost starat se o své občany, ale když jí k zajištění sociálního bydlení chybí finanční zdroje, může využít tento program.

Žadatelem dále může být **svazek obcí**, což je vhodné zejména pro malé obce, pro něž je vzhledem k rozsahu problému výhodné sdružit prostředky a řešit tak problémy koncentrovaně. V případě statutárních měst je umožněno, aby žádost o dotaci podala i jednotlivá **městská část** nebo **městský obvod**, což závisí na uspořádání konkrétního statutárního města a jeho majetkového uspořádání.

DŮLEŽITÉ!

V případě, že je žadatelem městská část nebo městský obvod, doloží k žádosti oprávnění pro podání žádosti o dotaci dané statutárním uspořádáním města.

2.2 Na co lze dotaci použít

Dotaci lze využít na pořízení:

- a) sociálního domu;
- b) části smíšeného domu (odpovídající poměru podlahové plochy sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě);
- c) sociálního bytu.

Definice:

Sociální dům – bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty, místností pro osobu poskytující domovní služby nebo místností pro sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Smíšený dům – bytový dům s výhradně sociálními a dostupnými byty, ve kterém je z celkového počtu bytů v domě alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt, přičemž je-li ve smíšeném domě

- více než 12 bytů, pak sociálních bytů může být nejvýše tolik, kolik činí součet 12 bytů a 20 % ze zbývajících počtu bytů ve smíšeném domě,
- alespoň 12 sociálních bytů, pak musí být vybaven místností pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem.

Sociální byt – byt ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí, který má alespoň základní vybavení, určený k pronájmu způsobilé domácnosti, která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený podle tohoto nařízení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m².

2.3 Způsob pořízení sociálních bytů

Pořízením se dle NV rozumí výstavba nebo modernizace. Výstavba v sobě zahrnuje novostavbu, stavební úpravy, nástavbu a přístavbu.

V rámci aktuální výzvy může žadatel zvolit následující formy pořízení:

Sociální nebo smíšený dům

1. novostavba bytového domu;
2. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení;
Jedná se o stavební úpravu celého objektu, který není určený k bydlení. Způsobilým nákladem je vznik bytů z původně nebytových prostor.
3. stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení;
Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu nezpůsobilého k bydlení. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

4. modernizace nevyužívaného bytového domu;

Jedná se o stavební úpravu celého bytového domu, který nebyl min. 1 rok využíván k bydlení. Tento způsob pořízení nelze využít u stavebních úprav rodinného domu.

Sociální byt

1. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení;

Jedná se o stavební úpravu nebytových prostor. Způsobitým nákladem je vznik bytů z původně nebytových prostor. Rekonstrukce stávajících bytů není způsobitá.

2. stavební úprava nástavba nebo přístavba (1–12 bytů).

Byty musí vzniknout v nově vytvořeném prostoru, rekonstrukce stávajících bytů není způsobitá. V rámci žádosti možné žádat o 1–12 bytů.

Definice:

Modernizace – stavební úprava nebo údržba bytového domu, který není ke dni podání žádosti užíván na základě právního důvodu k bydlení, vedoucí k technickému zhodnocení stavby tohoto domu, kterou vznikne sociální nebo smíšený dům.

Přístavba – zvětšuje se půdorys (plocha) stavby, počet podlaží je zachován.

Nástavba – zvyšuje se počet podlaží, půdorys stavby se nemění.

Bytový dům – dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek.

2.4 Podmínky provozu a nájmu

Provoz domovních a sociálních služeb

Žadatel dle podmínek Programu zajistí dostupnost sociální práce a domovních služeb po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“), nejméně však po dobu 20 let, a to v případě, kdy pořídí:

- a) sociální dům,
- b) smíšený dům (je-li v domě alespoň 12 sociálních bytů).

Definice:

Domovní služby – služby poskytované v sociálních nebo smíšených domech, jejichž cílem je zajištění hygienických a bezpečnostních požadavků a udržení kvality a provozu sociálních bytů.

Sociální práce – sociální poradenství podle zákona o sociálních službách vedoucí k udržení bydlení v sociálním bytě nebo k získání bydlení na trhu podle individuálních potřeb způsobitá domácnosti.

Nájem sociálních bytů

Podmínky nájmu v sociálních bytech podpořených dotací dle Programu jsou regulovány. Žadatel je povinen pronajímat sociální byty v souladu s podmínkami Programu po dobu výkonu SOHZ, nejméně však po dobu 20 let. Za dodržení podmínek je zodpovědný žadatel.

- Žadatel je povinen pronajmout sociální byt nejpozději do 6 měsíců od ukončení realizace investičního záměru.

Definice:

Ukončení realizace investičního záměru – termín, od kdy je stavba schopná samostatného užívání.
--

- Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti, která se v případě, že tak obec stanoví, zaváže k přijímání sociální práce v obci určeném rozsahu. Sociální pracovník ověří, zda se jedná o způsobilou domácnost.

Definice:

Způsobilá domácnost – společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení (viz příl. č. 1 NV).
--

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 1,6násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu a který nelze zvýšit využitím vlastního majetku podle zákona o pomoci v hmotné nouzi.
--

Nevyhovující bydlení – byt, který neodpovídá 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.

- 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.
- Po skončení nájmu sociálního bytu je třeba uzavřít bezodkladně nájemní smlouvu s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti.
- 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. Za podmínek podle věty první může žadatel nájemní smlouvu s jinou fyzickou osobou opakovaně uzavřít, nebo prodloužit, nejvýše však dvakrát po sobě. Doba trvání nájemní smlouvy podle vět první a druhé se nezapočítává do doby výkonu SOHZ. Doba výkonu SOHZ se o tuto dobu prodlužuje.
- Při uzavření nájemní smlouvy bude zohledněna přiměřená podlahová plocha sociálního bytu ve vztahu k počtu členů způsobilé domácnosti podle tabulky 1 uvedené v příloze k tomuto nařízení nejméně v kategorii minimálního standardu a nejvýše v kategorii standardu, je-li to v možnostech obce.
- Nájemné lze stanovit jen do výše aktuálně platné mezní hodnoty nájemného.
- Počáteční mezní hodnota nájemného činí 61,10 Kč za m² 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 %. [Mezní hodnota nájemného](#) bude zveřejněna a průběžně aktualizována na webové stránce Fondu.

Veškeré podmínky pro nájem sociálních bytů jsou upraveny v § 19 a § 20 NV.

Posouzení způsobilé domácnosti

Pro posouzení způsobilé domácnosti slouží příloha č. 1 NV a dokumenty [Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti](#) a [Návod pro vyhodnocení dotazníku](#).

2.5 Způsobilé náklady

Způsobilé jsou pouze účelně vynaložené náklady na pořízení bytového domu nebo bytu (podle § 4 NV), které jsou nezbytné k realizaci investičního záměru a které žadatel doloží příslušným daňovým dokladem.

DŮLEŽITÉ!

Způsobilé náklady musí vzniknout po podání žádosti o dotaci; to neplatí v případě výstavby sociálního bytu, sociálního domu a smíšeného domu s dotací bez úvěru podle § 4 odst. 1 a 3, kde je způsobilým nákladem i cena nemovité věci, byla-li zaplacená do 1 roku přede dnem nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.

Způsobilými náklady jsou náklady na:

- a) koupi pozemku, jehož součástí je stavba (*koupě budovy určené k rekonstrukci*),
- b) zařízení staveniště,
- c) pozemní úpravy a stavební práce (*související s výstavbou budovy, nikoliv okolí budovy*),
- d) materiál a jeho dopravu,
- e) demoliční práce včetně uložení na skládce (*v případě kompletní demolice budovy uznáno 30 % z nákladu*),
- f) stavební a technický dozor,
- g) revize a zkoušky,
- h) základní vybavení (*záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska*) a
- i) 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

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

V sociálních bytech

- l) technické vybavení vedoucí ke snížení spotřeby energií a vody v domácnosti,

m) trouba, digestoř a vestavěné spotřebiče nebo vestavěný nábytek.

Způsobilými náklady nejsou zejména náklady na:

- a) zpracování posudků a odhadů,
- b) zpracování projektové dokumentace,
- c) vypracování žádosti o podporu,
- d) koupi nemovitě věci (*pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na jiného*),
- e) dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé, související s kupovanou nemovitou věcí,
- f) garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí s bydlením (*například úpravy okolí, parkovací stání, osvětlení mimo budovu, přístupový chodník a další*).

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.

Definice:

Technické vybavení vedoucí ke snížení spotřeby energií a vody domácnosti

- a) zařízení pro řízení/regulaci spotřeby elektrické energie v bytě (samostatné elektrické jističe s nízkou proudovou hodnotou u jednotlivých bytů; mincovní / žetonové / kartové elektroměry množstevně nebo časově omezující celkovou spotřebu elektřiny v bytě nebo u jednotlivých spotřebičů (sporák, pračka, lokální ohřev vody apod.);
- b) zařízení pro centrální regulaci vytápění v jednotlivých bytech umístěné mimo byty, tomu odpovídající technické řešení topných prvků v bytě;
- c) zařízení pro řízení/regulaci spotřeby vody v bytě (mincovní / žetonové / kartové automaty množstevně nebo časově omezující celkovou spotřebu vody v bytě nebo u jednotlivých odběrních míst (sprcha, WC apod.); v případě společné prádely automaty pro jednotlivé pračky/sušičky.

2.6 Další podmínky programu

Podmínky pro žadatele

- ✓ 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 není v úpadku nebo v likvidaci.

- ✓ Žadatel není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹⁾.

Podmínky poskytnutí dotace – obecné

- ✓ Žadatel má zajištěny finanční prostředky na dofinancování investičního záměru.
- ✓ 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 o dotaci je pověřen výkonem SOHZ poskytování bydlení v sociálním bytě.
- ✓ Žadatel se zaváže, že sociální byt bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti a že bude nájemní smlouvy uzavírat dle stanovených podmínek po dobu výkonu SOHZ, nejméně však po dobu 20 let. Po tuto dobu zajistí v sociálních domech a ve smíšených domech s více než 12 sociálními byty dostupnost sociální práce a domovních služeb.
- ✓ Pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena budova se sociálními byty, není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a vodoprávní úřad pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu.

Podmínky pro poskytnutí dotace – podle typu pořízení

Výstavba a modernizace

- ✓ Žadatel obstará projektovou dokumentaci stavby, pokud je vyžadována podle stavebního zákona.
- ✓ Žadatel je vlastníkem pozemku, na kterém bude pořízena budova se sociálními byty.
- ✓ Budova, ve které budou pořízeny sociální byty, je ve výlučném vlastnictví žadatele.
- ✓ Na pozemku ani budově nesmí váznout věcné břemeno, které by bránilo v užívání sociálních bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Novostavba

- ✓ Bytový dům musí být opatřen bezbariérovým vstupem domu a do výtahu a všechny byty v prvním nadzemním podlaží musí splňovat požadavky na přístupný byt; novostavba o 4 a více nadzemních podlažích musí být vybavena výtahem a všechny byty musí splňovat požadavky na přístupný byt.

1) Čl. 2 odst. 18 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

Definice:

Přístupný byt – sociální nebo dostupný byt, jehož

- a) stěny koupelny a záchodu konstrukčně umožní kotvení pomocných madel v různých polohách s únosností alespoň 150 kg,
- b) dveře koupelny a záchodu se otevírají směrem ven a dispoziční a stavební řešení umožňuje přístup do vstupních prostorů bytu, koupelny a záchodu, prostorů pro přípravu jídla a alespoň jedné obytné místnosti v jedné úrovni s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm.

Stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení

- ✓ Žadatel obstará posudek o nezpůsobilosti k bydlení od osoby, které byla udělena autorizace podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Modernizace

- ✓ Nesmí být dotčená nemovitá věc alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení a rozpočtové náklady investičního záměru musí činit alespoň 500 000 Kč.

Nástavba nebo přístavba

- ✓ Může být v rámci jedné žádosti podpořeno nejvýše 12 sociálních bytů.

Následné podmínky

- ✓ Žadatel nepřevéde po dobu výkonu SOHZ, nejméně však po dobu 20 let, vlastnické právo k sociálnímu bytu, sociálnímu domu, smíšenému domu na jinou osobu a nezatíží je zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dal-li k tomu Fond předchozí souhlas.
- ✓ Žadatel sociální byt, sociální dům, smíšený dům pojistí nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení investičního záměru tak, že tyto nemovité věci budou pojištěny po celou dobu platnosti podmínek pro poskytnutí podpory alespoň proti živelním pohromám a nemovitá věc v záplavovém území bude pojištěna vždy i pro případ povodně; pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu.
- ✓ Rozestavěná stavba je pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu.
- ✓ Sociální byt bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti a nájemní smlouvy se budou uzavírat dle stanovených podmínek po dobu výkonu SOHZ, nejméně však po dobu 20 let. Po tuto dobu zajistí v sociálních domech a ve smíšených domech s více než 12 sociálními byty dostupnost sociální práce a domovních služeb.

2.7 Vyhlášení výzvy

Žádosti do Programu budou přijímány v rámci vyhlášené výzvy. Fond uveřejní výzvu pro podávání žádostí o dotaci na internetových stránkách. Datum zahájení příjmu žádostí o dotaci je uveden v textu výzvy (viz dokument [Výzva](#)).

Výzva bude mít průběžný charakter bez předem stanoveného data ukončení. Výzva bude ukončena po naplnění celkového rozpočtu alokovaného pro Program. O ukončení výzvy bude Fond informovat 30 dní před jejím ukončením.

Spolu s výzvou bude na internetových stránkách Fondu zveřejněn dokument [Kritéria pro výběr žádostí](#), [Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti](#), [Návod pro vyhodnocení dotazníku](#) a také způsob výpočtu vyrovnávací platby jako kompenzace za závazek veřejné služby [Model kompenzačního mechanismu vyrovnávací platby](#).

3 Dotace

Dotace bude v rámci Programu poskytována ve dvou variantách režimů podpory. Žadatel si může v rámci žádosti vybrat, jakou formu zvolí a to v závislosti na výši předpokládaného finančního objemu projektu, případně podle míry svého stávajícího čerpání podpory de minimis dle Registru de minimis.

Dotace může být v rámci SOHZ sociálního bydlení poskytnuta formou vyrovnávací platby SOHZ nebo jako podpora malého rozsahu „de minimis“ SOHZ.

Pověření výkonem SOHZ sociálního bydlení

V případě SOHZ pověřovatel pověřuje žadatele výkonem služeb SOHZ sociálního bydlení formou pronájmu bytu/bytů za stanovených podmínek. Na tyto služby žadateli pověřovatel poskytuje dotaci jako náhradu vzniklých nákladů.

Pověření je oboustranná smlouva platná od doby podepsání oběma stranami a účinná od doby účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace. Příjemce musí být písemně pověřen výkonem SOHZ sociálního bydlení. Pověření musí obsahovat:

- a) náplň a trvání závazku veřejné služby;
- b) identifikace podniku, případně, o které území se jedná;
- c) povahu jakýchkoliv výhradních nebo zvláštních práv;
- d) popis kompenzačního mechanismu a parametrů pro výpočet, kontrolu a přezkoumání vyrovnávací platby;
- e) opatření k zamezení a vrácení jakékoli nadměrné vyrovnávací platby;
- f) odkaz na Rozhodnutí 2012/21/EU (uvedením plného názvu v textu pověření).

DŮLEŽITÉ!

Pověření službou SOHZ sociální bydlení je podmínkou poskytnutí dotace.

Pověření bude stanoveno v rámci pověřovacího aktu. Žádost o pověření bude součástí formuláře žádosti o dotaci. Pověřovací akt SOHZ vydá žadateli Fond. V případě dotace formou de minimis SOHZ, bude pověření součástí smlouvy o dotaci.

3.1 Vyrovnávací platba SOHZ

Vyrovnávací platba SOHZ slouží jako kompenzace za závazek veřejné služby. Jedná se o platbu z veřejných rozpočtů, kterou veřejná instituce poskytuje určitému subjektu k pokrytí nákladů veřejně prospěšných služeb, k jejichž poskytování byl vybrán resp. pověřen.

Kompenzační mechanismus představuje rozdíl mezi současnou hodnotou nákladů vynaložených při poskytování SOHZ sociální bydlení a čistým příjmem SOHZ sociální bydlení za určené referenční období.

Čisté náklady SOHZ sociální bydlení = náklady na úhradu SOHZ sociální bydlení – související příjmy SOHZ sociální bydlení

Celková vyrovnávací platba pak představuje součet všech poskytnutých vyrovnávacích plateb za dobu trvání referenčního období.

DŮLEŽITÉ!

V rámci režimu se provádí pravidelné vyhodnocování vyrovnávací platby v třiceti šestiměsíčních cyklech, které sleduje skutečný vývoj rozhodných položek pro určení výše vyrovnávací platby s cílem zjistit, zda nedošlo k překompenzaci. Pokud došlo k překompenzaci, příjemce dotace tuto část poskytovateli vrátí.

Životnost investice nutné k výkonu služby SOHZ je stanovena na dobu minimálně 30 let.

Model výpočtu kompenzačního mechanismu

K ověření výše vyrovnávacích plateb a jejich kontroly může žadatel využít [Model výpočtu kompenzačního mechanismu](#), ve kterém lze namodelovat finanční toky složek kompenzačního mechanismu.

V modelu žadatel vyplňuje pouze žlutě podbarvené buňky. Hodnoty se vyplňují v příslušných jednotkách.

Žadatel vyplní základní údaje na listu *Projekt* a dále rozpočet projektu na listě *Vstupní data*.

Rozpočet projektu

Do této části se vyplní celkové způsobilé a nezpůsobilé náklady za dobu trvání realizace projektu, viz soubor [Výpočet výše dotace](#).

Provozní výdaje

Jedná se o provozní výdaje za celé období pověření SOHZ. Veškeré výdaje je nutné vztahovat pouze k části nemovitosti, která je využívána k poskytování SOHZ sociální bydlení. V případě, že je nemovitost využívána i mimo SOHZ sociální bydlení, je nutné výdaje vykazovat příslušným poměrem.

Provozní příjmy

Jde o provozní příjmy za celé období pověření SOHZ. Příjmem se rozumí především poskytnutá dotace, nájemné, platby za služby a také zůstatková hodnota pořízené nemovitosti.

Na listech *Výpočet* jsou modelovány peněžní toky a tříleté kontroly vyrovnávacích plateb i s případnou vratkou. Žadatel si vybere konkrétní list podle počtu let pověření SOHZ, které si zvolil.

Právní předpis:

Podpora dle Rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 SFEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU), při výběru režimu podpory Rozhodnutí Komise o SOHZ (2012/21/EU), dále jen Rozhodnutí 2012/21/EU.
CELEX 32012D0021

3.2 Podpora de minimis SOHZ

Podpora de minimis není považována za „veřejnou podporu“, protože vzhledem k její nízké částce má Evropská komise za to, že nenaplňuje poslední dva znaky definice veřejné podpory – neměla by ovlivnit obchod a narušit hospodářskou soutěž mezi členskými státy

Hodnotitelé provedou kontrolu čerpání podpory de minimis SOHZ v Registru de minimis, druhá kontrola proběhne před uzavřením smlouvy o dotaci.

Celkový součet podpor de minimis SOHZ poskytnutých jednomu příjemci, nesmí v žádném tříletém účetní období přesáhnout 500 000 EUR. Pro přepočty se použije měnový kurz Evropské centrální banky platný k datu uzavření smlouvy o dotaci. Podporu de minimis SOHZ lze kumulovat s podporou de minimis podle jiných nařízení maximálně do limitu 500 000 EUR.

Investiční podporu de minimis na infrastrukturu SOHZ sociálního bydlení nelze kombinovat s žádnou jinou vyrovnávací platbou na tutéž SOHZ po dobu odepisování této investice.

Právní předpis:

Podpora dle nařízení Komise (EU) č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 SFEU na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu, při výběru režimu podpory „Podpora de minimis na SOHZ (Nařízení Komise (EU) č. 360/2012)“, dále jen podpora de minimis SOHZ.
CELEX 32012R0360

3.3 Maximální výše dotace

Dotace může být poskytnuta až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin

celkového počtu m² podlahové plochy sociálních bytů a

- a) v případě novostavby
 - průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech¹⁾,
- b) v případě stavebních úprav, nástavby nebo přístavby
 - průměrných nákladů výstavby na 1 m² užitkové plochy bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům¹⁾,
- c) v případě modernizace
 - poloviny průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech¹⁾.

DŮLEŽITÉ! Došlo k aktualizaci údajů.

Průměrné náklady na výstavbu – rok 2018 ²⁾	
Způsob pořízení	Maximální výše dotace přepočtená na 1m ² (Kč)
a) novostavba	32 989
b) stavební úpravy, nástavba, přístavba	29 307
c) modernizace	16 495

Definice:

Podlahová plocha bytu – součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor užívaných výhradně s nimi.

Pomocí tohoto výpočtu bude stanovena maximální výše dotace, kterou bude možné na úhradu způsobilých nákladů poskytnout. Viz dokument Výpočet výše dotace.

¹⁾ zveřejněné Českým statistickým úřadem za rok předcházející roku podání žádosti. Viz [tabulka Základní údaje o dokončených bytech podle druhu budovy](#).

²⁾ zdroj Český statistický úřad, Základní údaje o dokončených bytech podle druhu budovy, rok 2018.

3.4 Žádost o poskytnutí dotace

Žádosti do Programu budou přijímány v rámci vyhlášené výzvy. V případě, že žadatel bude podávat kromě žádosti o dotaci i žádost o zvýhodněný úvěr v rámci Programu, podává žádosti současně. Doklady, které jsou shodné pro obě žádosti, přikládá žadatel pouze jednou (a to k žádosti o dotaci).

Žádost o poskytnutí dotace

Žádost je možné podat osobně či poštou na pracovišti Fondu v Praze.

Státní fond rozvoje bydlení	Úřední hodiny podatelny
Vinohradská 1896/46	pondělí – čtvrtek:
120 00 Praha 2	8.00 – 16.00
tel.: 234 712 611	pátek:
234 712 680 (referent)	8.00 – 14.00
221 711 637 (referent)	

Povinné náležitosti žádosti o dotaci

Formulář žádosti obsahuje:

1. Název investičního záměru – název projektu dle schváleného investičního záměru.
2. Základní údaje o žadateli – identifikační údaje obce, statutárního zástupce i kontaktní osoby, která bude zmocněná pro komunikaci s Fondem, a číslo účtu žadatele.
3. Informace o lokalitě investičního záměru – přesná lokalita projektu.
4. Způsob pořízení a počet bytů – počet nově vzniklých sociálních nájemních bytů včetně počtu přístupných bytů (pouze v případě novostavby) a způsob, jakým budou sociální byty pořízeny dle § 2 NV.
5. Režim dotace – vyrovnávací platba SOHZ nebo podpora de minimis SOHZ.
6. Pověření výkonem SOHZ – zvolená délka pověření SOHZ v letech (min. 20 a max. 30 let)
7. Termín realizace investičního záměru – realizace výstavby a čerpání dotace.
8. Rozpočtové údaje – výše požadované dotace (viz dokument [Výpočet výše dotace](#)) a celkové způsobilé náklady (viz § 12 NV).

Přílohy žádosti jsou rozděleny do tří částí z důvodu zjednodušení a také zlevnění celého procesu.

Rozdělení:

- Přílohy k žádosti **část I.** se dokládají spolu s žádostí o dotaci.
- Přílohy k žádosti **část II.** žadatel doloží následně na vyžádání, kdy již žádost prošla základním vyhodnocením, a bylo doporučeno zpracování návrhu na poskytnutí dotace.
- Přílohy k žádosti **část III.** žadatel doloží k podpisu smlouvy o poskytnutí dotace.

Přílohy žádosti část I.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
	Vytištěný a vyplněný formulář Žádost o dotaci s vyznačením doložených příloh, podepsaný žadatelem	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
1	Investiční záměr	Zpracovaný dle požadavků § 11 NV a kapitoly 3.5 Příručky.
2	Doklad o schválení investičního záměru příslušným orgánem žadatele a v případě jeho aktualizace doklad o schválení aktualizace investičního záměru	Podepsané usnesení zastupitelstva nebo rady o schválení dokumentu, popř. jeho aktualizace.
3	Vyjádření příslušného vodoprávního úřadu, že se pozemek, na kterém se má pořízení sociálních bytů realizovat, nenachází v záplavovém území, nebo souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu	
4	Doklad o pojištění nebo o pojistitelnosti nemovité věci v rozsahu podle podmínek uvedených v § 7 odst. 2 písm. e) NV	Pojistná smlouva nebo potvrzení pojišťovny, že předmětná nemovitost je pojistitelná proti živelným pohromám.
5	Čestné prohlášení žadatele o podporu malého rozsahu (je-li vyžadováno v závislosti na režimu veřejné podpory)	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
6	Potvrzení o podání žádosti o stavební povolení, potvrzení o předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby stavebnímu úřadu, oznámení stavebního záměru příslušnému stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem s připojením certifikátu autorizovaného inspektora, souhlas s provedením ohlášené stavby nebo čestné prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují povolení ani ohlášení	

7	<u>V případě modernizace:</u> Čestné prohlášení žadatele, že nemovitá věc není alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána k bydlení na základě právního důvodu	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
8	<u>V případě stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení:</u> Posudek o nezpůsobilosti bytového domu k bydlení	Posudek osoby autorizované podle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.
9	Mapa dostupné infrastruktury a služeb v místě realizace	Mapa obce, ve které budou vyznačeny vzdálenosti školských zařízení, zdravotní a sociální péče, prodejen potravin a dalšího základního zboží a veřejné dopravy od místa realizace (viz dokument Kritéria pro výběr žádostí).
10	CD se všemi přílohami k žádosti	Ve formátu PDF, a pokud existuje, tak XLS

Přílohy žádosti část II.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Pravomocné rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu, nebo účinnou veřejnoprávní smlouvu, jsou-li pro účel podpory vyžadovány podle stavebního zákona	
2	Smlouva o zajištění realizace investičního záměru se zhotovitelem	
3	Smlouva o výkonu technického dozoru investora	
4	Informace o plátcí DPH	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
5	<u>V případě výstavby nebo modernizace:</u> Doklad o výlučném vlastnictví pozemku, na kterém bude pořízena budova se sociálními byty, nebo budovy, ve které budou pořízeny sociální byty	Úředně vyhotovený výpis z katastru nemovitostí (dále „LV“), ne starší 3 měsíců. (V případě, že součástí Investičního záměru je i koupě budovy, ve které budou pořízeny sociální byty, doloží žadatel

		kupní smlouvu k podpisu smlouvy o dotaci a LV k závěrečnému vyhodnocení Investičního záměru)
6	Doklad o vlastnictví finančního prostředků pro dofinancování investičního záměru	Výpis z bankovního účtu obce, schválený rozpočet obce, případně také schválený rozpočtový výhled obce.
7	CD se všemi přílohami k žádosti	Ve formátu PDF, a pokud existuje, tak XLS

* Případně další doklady vyžadované Fondem.

Přílohy žádosti část III.:

Číslo	Příloha	Bližší specifikace dokladu
1	Čestně prohlášení o bezdlužnosti	Originál podepsaný žadatelem (oprávněnou osobou). Formulář dostupný na: www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/ .
2	Potvrzení o neexistenci splatného nedoplatku ve vztahu ke státnímu rozpočtu	Potvrzení orgánu Finanční správy České republiky a Celní správy České republiky, které jsou ke dni předložení nejvýše 30 dnů staré.
3	Pověřovací akt	V případě dotace formou de minimis SOHZ bude součástí smlouvy o dotaci.

3.5 Investiční záměr

Investiční záměr je povinnou přílohou k žádosti a tento dokument musí být schválený příslušným orgánem žadatele.

Doporučení:

Jednotlivé kapitoly investičního záměru je doporučeno strukturovat dle níže uvedených povinných náležitostí.

Investiční záměr obsahuje vždy:

- Formu podpory podle § 2 písm. m) a účel podpory podle § 4 NV.
- Časový průběh přípravy a realizace investičního záměru a jeho umístění.

- Rozpočtové náklady, odůvodnění jejich výše a způsob financování pořízení včetně předpokládané výše podpory.
- Popis provozu a finančního zabezpečení pořízených bytů nebo bytových domů (maximálně 4 strany textu).
- Popis a zdůvodnění naléhavosti a potřebnosti realizace záměru (maximálně 4 strany textu).

Investiční záměr dále obsahuje:

V případě modernizace

Popis současného stavu domu nebo bytu včetně jeho fotodokumentace, popis plánované modernizace, předpokládaný položkový rozpočet a půdorysy jednotlivých podlaží domu s označením všech sociálních nebo dostupných bytů včetně výměry podlahové plochy jednotlivých bytů.

- Položkový rozpočet i projektová dokumentace musí být potvrzeny autorizovanou osobou.

V případě výstavby

Souhrnnou technickou zprávou, koordinační situaci stavby, popřípadě jiný situační výkres požadovaný v rámci řízení vedeného u stavebního úřadu, nebo katastrální mapu se zakreslením objektu, půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech sociálních nebo dostupných bytů, s vyznačením přístupných bytů, výkresy řezů a pohledů (architektonicko-stavební řešení), předpokládaný položkový rozpočet stavby, předpokládaný časový harmonogram stavby a popis a fotodokumentaci nemovité věci, je-li součástí investičního záměru koupě nemovité věci určené k výstavbě.

- Položkový rozpočet i projektová dokumentace musí být potvrzeny autorizovanou osobou.

V případě pořízení sociálního bytu, sociálního domu nebo smíšeného domu

Odůvodnění potřebnosti sociálních bytů pro provozování SOHZ, odhad počtu způsobilých domácností a zhodnocení, že investiční záměr povede ke zlepšení sociální situace v obci a nepovede k prostorovému vyloučení osob.

Přílohy investičního záměru

Jako součást investičního záměru přiložte podrobný **položkový rozpočet** a také dokumenty [Výpočet výše dotace](#) (listy *Tabulka podlahových ploch* a *Členění nákladů a Výpočet dotace*).

DŮLEŽITÉ!

V rámci položkového rozpočtu je nutné rozlišit způsobilé a nezpůsobilé náklady a to v rámci samostatného rozpočtu nebo na zvláštních krycích listech rozpočtu (včetně případného rozdělení vedlejších rozpočtových nákladů VRN).

3.6 Řízení o poskytnutí dotace

U žádosti bude posouzeno, zda splňuje formální náležitosti. Pokud žádost tyto formální náležitosti nesplňuje, bude žadatel Fondem vyzván k jejich nápravě do 30 dnů. V případě, že žádost splňuje formální náležitosti, postupuje do hodnocení splnění podmínek nařízení vlády.

Hodnocení a výběr projektů

Žádost, která splňuje podmínky, postupuje do fáze bodového hodnocení dle stanovených kritérií (dále jen „Kritéria“), které naleznete v dokumentu [Kritéria pro výběr žádostí](#). Financovatelná je žádost, která získá v hodnocení kvality minimální požadovaný počet bodů.

Při bodovém hodnocení žádosti bude posouzeno 9 kritérií. Celkový počet bodů, které může při hodnocení žádost obdržet je 100. Žádost musí dosáhnout alespoň hranice 30 bodů, aby mohla být dále zpracována (zároveň musí dosáhnout minimálně 6 bodů za kritérium č. 9 Hodnocení zpracování investičního záměru).

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

Pokud bude žádost doporučena k poskytnutí dotace, bude vedením Fondu schválen příslib dotace a žadatel bude informován o podmínkách poskytnutí dotace a současně vyzván k doložení dalších dokladů, a to příloh z části II.

Na doložení všech požadovaných dokladů bude žadateli poskytnuta lhůta 6 měsíců.

DŮLEŽITÉ!

Vzhledem k průběžné formě výzvy budou podané žádosti uspokojovány v pořadí, v jakém přišly. V případě, že nebude podaná žádost kompletní a bezchybná, může dojít ke změně pořadí výsledného zpracování a uspokojení této žádosti, protože rozpočet Programu je omezený. Administrace žádostí bude probíhat podle harmonogramu.

Orientační harmonogram administrace žádostí								
Fáze administrace	Počet pracovních dnů							Maximální délka
Předložení žádosti	0							0
Formální kontrola a hodnocení přijatelnosti		15						15
Lhůta k doplnění formálních náležitostí			20					35

Hodnocení dle kritérií					10			45
Informace o schválení financování a výzva k doložení stavebního povolení, kupní smlouvy a dalších dokladů.						10		55
Doložení dokladů a podpis smlouvy							120	175
Konec administrace žádosti, začátek čerpání								175

DŮLEŽITÉ!

Výběr dodavatelů dle ZVZ

Výběr zhotovitelů a dodavatelů stavebních prací, služeb a dodávek v rámci přípravy a realizace akce musí být prováděn v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Fond kontroluje jednotlivé veřejné zakázky z hlediska jejich věcného, technického a ekonomického souladu s předloženým investičním záměrem a stanovenými závaznými ukazateli akce.

Zadavatel v rámci realizace veřejných zakázek musí dodržet tyto podmínky:

- není přípustné účelové dělení zakázek tak, aby byly zakázky realizovány mimo režim ZVZ,
- u zakázek malého rozsahu je nutno, aby zadavatel oslovil minimálně 5 způsobilých dodavatelů,,
- pokud má obec stanovenou směrnici pro zadávání veřejných zakázek, musí být řízení vykonán v souladu s touto směrnicí,
- o postupu kontroly bude zadavatel informován.

3.7 Smlouva o poskytnutí dotace

Pro poskytnutí dotace musí žadatel nejpozději před uzavřením smlouvy o poskytnutí dotace předložit Fondu přílohy z části II a další doklady požadované Fondem. Na základě vyhodnocení příloh zpracuje Fond návrh smlouvy o poskytnutí dotace a návrh ostatních smluvních dokumentů.

Před podpisem smlouvy obdrží žadatel návrh smlouvy a návrh pověřovacího aktu s termínem pro vrácení dokumentů zpět.

Smlouva o dotaci bude předložena nejpozději do 55 dnů od přijetí úplné žádosti, jsou-li splněny veškeré zákonné podmínky a má-li Fond k dispozici prostředky nutné k poskytnutí dotace – objem finančních prostředků na jednotlivé programy je dán vládou schváleným rozpočtem. Informace o tom, jaký je

objem financí na základě doručených a v první fázi vyhodnocených žádostí, budou vždy aktuálně přístupné na našich stránkách www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-pro-obce/.

Podpisy na smluvních dokumentech musí být úředně ověřeny.

Následně bude podepsána smlouva o dotaci ředitelem Fondu a žadateli bude neprodleně zaslán určený počet vyhotovení smluvních dokumentů.

Smlouva o poskytnutí dotace obsahuje vždy podmínky, za kterých se podpora poskytuje, a které je třeba následně dodržovat. Smlouva o poskytnutí dotace musí obsahovat ujednání o čerpání a sankční ujednání.

DŮLEŽITÉ!

K podpisu smlouvy o poskytnutí dotace doloží žadatel přílohy z části III. s aktuálním datem vystavení a podpisu. V případě, že byla součástí Investičního záměru i koupě nemovité věci, ve které budou pořízeny sociální byty, doloží žadatel k podpisu smlouvy i kupní smlouvu k této nemovitosti.

3.8 Podmínky čerpání dotace

Čerpání dotace

- **Je možné zahájit nejdříve po 6 měsících a nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.**
- **Lze uskutečnit vždy po uplynutí lhůty 6 měsíců od posledního realizovaného čerpání.**
- **Je možné pouze zpětně na již uhrazené faktury.**
- Lze realizovat pouze na základě předložené žádosti o čerpání, jejíž přílohou jsou proplacené faktury, včetně soupisu provedených prací potvrzeným technickým dozorem, a bankovní výpis prokazující provedenou platbu.
- Je možné použít pouze na způsobilé náklady.
- Lze realizovat jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí dotace.
- Po celou dobu výstavby sociálního bytu, sociálního nebo smíšeného domu
 - a) musí být rozestavěná stavba pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu,
 - b) nesmí být pozemek nebo rozestavěná stavba převedena na třetí osobu a
 - c) na rozestavěné budově nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

Čerpání dotace je možné pouze do termínu stanoveného ve Smlouvě. Jako poskytovatel dotace bude Fond hradit pouze způsobilé výdaje doložené daňovými doklady, včetně soupisu provedených prací, případně jiné účetní doklady, vše schváleno technickým dozorem.

Další podrobné podmínky pro čerpání dotace budou sjednány v dotační smlouvě.

3.9 Postup pro čerpání dotace

Pro účely čerpání zašle příjemce dotace Fondu [Žádost o čerpání dotace](#), kde bude uveden seznam všech výdajů hrazených z dotace, jejichž proplacení za uplynulé období (6 měsíců) je požadováno. Podání lze učinit písemně nebo prostřednictvím datové schránky.

Přílohou seznamu celkových způsobilých nákladů musejí být také kopie všech dokladů uvedených v seznamu opatřené pořadovým číslem shodným s číslem v seznamu a bankovním výpisem potvrzujícím provedenou platbu. Částka k úhradě musí být uvedena pro každý doklad zvlášť. Celková částka výdajů k úhradě nesmí včetně DPH překročit schválenou nominální hodnotu dotace. Výdaje, nekryté dotací, bude hradit příjemce dotace z vlastních zdrojů.

Na základě Žádosti o čerpání bude provedena formální kontrola předložených vyplněných údajů. Pokud nebudou všechny položky seznamu správně a řádně doloženy, vyzve Fond příjemce dotace k nápravě a doplnění seznamu.

Daňové doklady zakládající nárok čerpání dotace a prokazující účel čerpání musejí být vystaveny zásadně po datu platnosti oprávnění k provádění stavby podle platných stavebních předpisů, zejména po datu nabytí právní moci stavebního povolení (netýká se koupě nemovitosti).

Všechny doklady předkládané k proplacení musí být již příjemcem dotace proplaceny, a to v době splatnosti faktury, a musí být na straně příjemce dotace potvrzeny oprávněnou osobou pověřenou k výkonu technického dozoru stavebníka (takové oprávnění se dokládá Smlouvou o zajištění technického dozoru).

Proplácení DPH

Příjemce, který je plátcem DPH a požaduje DPH nebo její část proplatit z úvěru, předkládá zároveň s fakturou, vystavenou v režimu přenesené daňové povinnosti, vyplněný Pokyn k úhradě DPH (formulář na webových stránkách).

Postupy pro jednotlivé případy příjemců plátců/neplátců DPH k uvádění nákladů, na které požadují čerpat dotaci/dotaci a úvěr, do žádosti o čerpání jsou následující:

1) Neplátce DPH

- Faktura je vystavena včetně DPH – příjemce uvede do žádosti o čerpání částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.

2) Plátce DPH,

a) který neuplatní u předkládaných faktur nárok na odpočet DPH;

- Faktura je vystavena včetně DPH – příjemce uvede do žádosti o čerpání částku odpovídající výši nákladů včetně DPH.
- Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – příjemce předkládá k žádosti o čerpání i vyplněný pokyn k proplacení DPH (pokyn dle přílohy Zprávy MF ČR 5/2011 k bodu č. 3 – formulář je na [webových stránkách, v sekci formuláře a metodické pokyny](#)). Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH, výše DPH uvedená na pokynu k proplacení DPH vyplývá z přenesené daňové povinnosti.

b) který uplatní u předkládaných faktur nárok na odpočet DPH v částečné výši;

- Faktura je vystavena bez DPH v režimu přenesené daňové povinnosti – příjemce předkládá k žádosti o čerpání i vyplněný pokyn k proplacení části DPH (pokyn dle přílohy Zprávy MF ČR 5/2011 k bodu č. 3 – formulář je na webových stránkách). Do žádosti o čerpání uvede částku odpovídající výši nákladů bez DPH, výše DPH uvedená na pokynu k proplacení DPH vyplývá z přenesené daňové povinnosti a z části DPH, u níž mu nevznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH.

Poznámka: Část DPH, u které příjemci vznikne nárok na odpočet dle zákona o DPH, není uznatelným nákladem a nelze požadovat její proplacení z dotace nebo úvěru. V případě, že je DPH uznatelným nákladem, může se příjemce rozhodnout zaplatit DPH z vlastního podílu spolufinancování, v tomto případě žádá o proplacení faktury bez DPH.

Úhrada výdajů hrazených z dotace na základě takto schváleného seznamu bude provedena nejpozději do 20 dnů od jeho doručení.

DŮLEŽITÉ!

Propláceny budou faktury, které již příjemce proplatil dodavateli, vždy po uplynutí lhůty 6 měsíců od posledního realizovaného čerpání. Příjemce doloží žádost o čerpání, jejíž přílohou musí být proplacené faktury se soupisem provedených prací schváleným technickým dozorem a dále výpis z bankovního účtu příjemce potvrzující provedení platby.

3.10 Závěrečné vyhodnocení

Příjemce dotace doloží Fondu ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí dotace ukončení realizace investičního záměru předávacím protokolem prokazujícím předání díla bez vad bránících užívání díla.

Současně doloží příjemce dotace i závěrečné vyhodnocení investičního záměru, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků na investiční záměr.

V případě výstavby nebo modernizace doručí při závěrečném vyhodnocení Fondu doklad o pojištění sociálního bytu, sociálního nebo smíšeného domu, pokud tak již neučinil.

V případě výstavby nebo modernizace doručí při závěrečném vyhodnocení Fondu doklad o vlastnictví nemovité věci, pokud tak již neučinil.

Další náležitosti závěrečného vyhodnocení budou specifikovány ve Smlouvě o dotaci.

4 Závěr

4.1 Výklad pojmů

Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena a počet samostatných bytů je 4 a více, počet podlaží není určující.

Byt – soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení.

4.2 Otázky a odpovědi

Mohu žádat o dotaci v průběhu realizace (potřebují zahájit stavbu dříve, než bude otevřena výzva)?

Ne, jelikož způsobilé náklady mohou vzniknout až po podání žádosti o dotaci.

Mohu rozložit stavbu na etapy?

Ano, ale každá etapa musí být samostatně funkční, tj., na každou etapu je nutná samostatná žádost a každá etapa má samostatnou kolaudaci.

Je možný souběh více dotací?

Ne, nařízení vlády neumožňuje kombinaci více dotačních podpor na realizaci investičního záměru.

Je možné podpořit dotací vznik sociálních bytů v objektu, který nebude po realizaci kolaudován jako bytový dům?

Ano, lze. Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 2 písm. A bod 1. určuje, že bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Pokud tedy bude dům splňovat tyto podmínky, bude považován za bytový dům (sociální nebo smíšený). Pokud dům nebude dle podmínek vyhlášky považován za bytový dům, lze využít dotaci na pořízení jednotlivých sociálních bytů.

Jaký je minimální a maximální přípustný počet sociálních bytů ve smíšeném domě?

Minimální množství sociálních bytů ve smíšeném domě je 20 %.

V případě 15 bytů je tedy výpočet $20 \% \text{ z } 16 = 4$ (3,2 bytu, kdy u minimálního počtu se zaokrouhluje nahoru).

V sociálním domě je možné pořídit maximálně 12 sociálních bytů. Ve smíšeném domě musí být alespoň 1 dostupný byt a zbylé byty mohou být sociální. Pokud je ve smíšeném domě více než 12 bytů, pak může být maximálně sociálních bytů $12 + 20 \% \text{ ze zbývajících počtu bytů ve smíšeném domě}$.

V případě 15 bytů je tedy výpočet $12 + (15 - 12) \times 0,2 = 12$ (12,6 kdy u maximálního počtu se zaokrouhluje nahoru).

Jaký bude nejzazší termín pro realizaci projektu?

Výstavba musí být dokončena a sociální nebo dostupný byt nebo sociální, smíšený nebo dostupný dům vzniklý výstavbou musí být způsobilý k užívání nejpozději do 5 let a v případě modernizace do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.

4.3 Seznam příloh

[Nařízení vlády č. 112/2019 Sb.](#)

[Výzva](#)

[Kritéria pro výběr žádostí](#)

[Dotazník pro ověření bytové situace domácnosti](#)

[Návod pro vyhodnocení dotazníku](#)

[Model kompenzačního mechanismu vyrovnávací platby](#)

[Výpočet výše dotace - sociální dům](#)

[Výpočet výše dotace a úvěru - smíšený dům](#)

[Žádost o dotaci](#)

[Žádost o čerpání dotace](#)