

**PROKAZOVÁNÍ PŘÍSLUŠNOSTI OSOBY, S NÍŽ MÁ BÝT UZAVŘENA SMLOUVA K SOCIÁLNÍMU BYTU,  
K JEDNÉ NEBO VÍCE KATEGORIÍM ETHOS – IROP 2 – SB II  
(výzvy 101, 102, 115, 116 a 38 po revizi z 9. 10. 2025)**

Po datu účinnosti 175/2025 Sb. zákona o poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení) bude možné využít „kontaktní místa pro bydlení“ (bude provádět mj. vyhodnocení bytové situace osoby).

U všech níže uvedených kategorií platí, že nesmí vlastnit nemovitost vhodnou k bydlení ani disponovat platnou nájemní smlouvou.

| Odkud přicházení zájemci o sociální byt | Kategorie ETHOS ze Specifických pravidel                                                                                                                                                                                                              | Doklad                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ze sociální služby (SoS)                | osoby v nízkoprahové noclehárně                                                                                                                                                                                                                       | smlouva o poskytování sociální služby                                                                                                                                   |
|                                         | osoby v azylovém domě                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                         |
|                                         | osoby v domě na půli cesty                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |
|                                         | osoby opouštějící instituce (např.- pobytovou sociální službu)                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                         |
|                                         | osoby opouštějící tréninkové bydlení <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                     | jakýkoli doklad potvrzující účast na programu tréninkového bydlení                                                                                                      |
| z jiné instituce, než je SoS            | osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)                                                                                                                                                                                     | ubytovací smlouva                                                                                                                                                       |
|                                         | migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |
|                                         | osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu                                                                                                                                                                                                             | doklad o vystěhování (výpověď z bytu, výzva původního pronajímatele k vyklizení bytu, žaloba na vyklizení nemovitosti, soudní rozhodnutí o vyklizení nemovitosti apod.) |
|                                         | žadatelé o azyl v azylových zařízeních (jakýkoli dokument z azylové procedury)                                                                                                                                                                        | jakýkoli dokument z azylové procedury                                                                                                                                   |
|                                         | osoby před opuštěním věznice                                                                                                                                                                                                                          | propouštěcí zpráva, doporučení probační a mediační služby                                                                                                               |
|                                         | osoby před opuštěním zdravotnického zařízení                                                                                                                                                                                                          | propouštěcí zpráva (ev. dodaná posléze po opuštění zařízení) či doklad od sociálního pracovníka daného zdravotnického zařízení                                          |
|                                         | osoby před opuštěním dětské instituce či pěstounské péče                                                                                                                                                                                              | jakýkoli doklad o pěstoun. péči (dávky pěstounské péče apod.), zpráva z dětské instituce)                                                                               |
| ostatní                                 | V níže uvedených případech je možné vždy doložit <u>doporučení sociálního pracovníka na základě provedeného sociálního šetření nebo zpráva sociálního pracovníka poskytovatele sociálních služeb</u> . Dále je možné doložit například <sup>2</sup> : |                                                                                                                                                                         |

<sup>1</sup> Tréninkovým bydlením jsou myšleny tréninkové programy sociálně rehabilitačních služeb Sociální rehabilitace (§ 70 Zákona č. 108/2006) a sociálně terapeutické dílny (§ 67 Zákona č. 108/2006)

<sup>2</sup> Pokud není uveden níže jiný typ dokumentu, dokládá se jen doporučení sociálního pracovníka na základě sociálního šetření

|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)</b>                                                   | prohlášení příbuzných / přátel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu</b>                                                                                     | výpověď                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu</b>                                                                                      | výzva k vystěhování, zpráva exekutora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)</b>                                                                                   | podnájemní smlouva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>osoby ohrožené domácím násilím<sup>3</sup></b>                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pokud jde o policejně zaznamenané případy – doložit policejní záznam;</li> <li>• pokud bydlí v AD, tak smlouvu o poskytování SoS;</li> <li>• pokud uvedené chybí, tak zpráva NNO pečující o oběť nebo</li> <li>• vyjádření příslušného sociálního odboru, případně</li> <li>• zpráva z péče odborníka (psycholog, psychiatr, sociální pracovník krizového centra...);</li> <li>• minimem je alespoň čestné prohlášení oběti)</li> </ul> |
| <b>osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>osoby žijící v přelidněných bytech<sup>4</sup></b>                                                                                    | nájemní smlouva + evidenční list k bytu (zde zpravidla uvedeny rozměry a počet přihlášených osob)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>uprchlíci, migranti</b>                                                                                                               | doklad např. z řízení cizinecké policie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>národnostní skupiny (zejména Romové)</b>                                                                                              | sám nájemník se označí za příslušníka národnostní skupiny písemným prohlášením                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>osoby bydlící v bytě bez právního důvodu</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>osoby v nezákonně obsazené budově</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>3</sup> Jedná se o osoby, které bydlí s tím, kdo:

- a) se proti osobě nebo členu její domácnosti dopustil činu povahy trestného činu, který zahrnoval nátlak, násilí nebo pohrůžku násilím, trestného činu proti lidské důstojnosti v sexuální oblasti nebo trestného činu týrání svěřené osoby, týrání osoby žijící ve společném obydlí, nebezpečného vyhrožování nebo nebezpečného pronásledování,
- b) se proti osobě nebo členu její domácnosti dopustil činu povahy přestupku proti občanskému soužití podle § 7 odst. 1 zákona o některých přestupcích nebo
- c) byl vykázán ze společného obydlí postupem podle zákona o Policii České republiky nebo komu soud uložil povinnost předběžným opatřením v řízení ve věci ochrany proti domácímu násilí podle zákona o zvláštních řízeních soudních.

<sup>4</sup> vyhodnocení podle 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, část 4 (dostupné zde: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112>)

|  |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obýváním (dříve mohlo být obyvatelné)</b>                                                                               | stanovisko stavebního úřadu – objekt je nevyhovující k bydlení; jde-li o obecní byt – zápis z jednání rady / zastupitelstva o stavu objektu a návrhu řešení (nutná rekonstrukce), zpráva bytového odboru o stavu objektu... |
|  | <b>osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)</b> |                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek</b>                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                             |

Vyjádření sociálního pracovníka nebo poskytovatele sociálních služeb vyjde ze sociálního šetření dle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách a může být například ve znění „podle dostupných informací osoba jménem..., narozená..., s trvalým bydlištěm..., žije trvale v mobilním obydlí – maringotce umístěné na pozemku...; doporučujeme tuto domácnost jako vhodnou pro sociální byt.“

Sociální pracovník ve svém vyjádření vychází z dostupných informací, nenese odpovědnost za posouzení bytové nouze (pokud např. uchazeč o sociální byt zamlčí existenci jiné nájemní smlouvy).

Příjemce musí při zjišťování a dokládání bytové nouze vynaložit maximální možnou snahu (a zajistit tak, že sociální byt bude poskytnut tomu, kdo jej skutečně potřebuje), ale není mu možné přikládat k tíži, že k některým informacím nemá přístup shodný s kontrolními orgány (např. sociální pracovník NNO nemá přístup do registru obyvatel).

### **Příklady z praxe**

V rámci zjišťování a dokládání příjmů domácnosti požádáme uchazeče o přidělení sociálního bytu o výpis vyplacených dávek státní sociální podpory a hmotné nouze. Pokud mezi vyplacenými dávkami bude některá z dávek na bydlení (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení), provedeme tuto okolnost. Například příspěvek na bydlení je vyplácen vlastníku bytu (domu, stavby pro individuální rekreaci) nebo bydlícímu na základě služebnosti či nájemní / podnájemní smlouvy. Z toho plyne, že existuje (nebo v minulosti existoval) nějaký právní vztah k objektu pro bydlení (vlastnictví, nájem, podnájem, služebnost). Požádáme proto uchazeče, aby tento dokument (například nájemní smlouvu) prokazující právní vztah k objektu pro bydlení předložil. Pokud je nájemní smlouva stále platná (například není ukončena výpovědí, dohodou, uplynutím doby), pak pravděpodobně nejde o osobu v bytové nouzi.

Doporučujeme pronajímateli prověřit ne/vlastnictví objektu pro bydlení výpisem z katastru nemovitostí. V klasickém nahlížení do katastru nemovitostí se podle jména vlastníka vyhledávat nedá. Můžete však využít

aplikaci Dálkový přístup do KN (funkce Evidence práv pro osobu) nebo obrátit se přímo na územní pracoviště daného katastrálního území. Služba je zpoplatněna.

Kontrola CRR se zaměří na to, zda pronajímatel využil dostupné nástroje pro ověření bytové nouze a zda některý z nástrojů nesprávně neopominul (například přes to, že uchazeč doložil výpis vyplacených dávek pro bydlení, pronajímatel neověřil, zda uchazeč nedisponuje např. nájemní smlouvou). Pronajímateli nemůže být přikládáno k tíži, že některé okolnosti nemohl ověřit, protože například nemá přístup ke stejným zdrojům jako kontrolní orgán (např. do Registru obyvatel).

### **Varování před uměle vytvářenou bytovou nouzí**

Příjemce se vystavuje riziku finanční sankce v případě, že přidělí sociální byt například nájemníku, který doposud bez problémů využíval jiný (běžný, nesociální) byt v příjemcově vlastnictví, přičemž příjemce způsobil bytovou nouzi tím, že dal nájemníku z tohoto bytu výpověď. Nejde o 100% pravidlo, je možné odůvodnit přidělení sociálního bytu i v tomto případě – např. nájemník v běžném bytě nezvládá platit nájemné a má u pronajímatele dluhy na nájemném apod.

Nelze doporučit ani postup, kdy například obec vlastní běžné byty a jako běžné byty je i pronajímá, načež v rámci projektu IROP je zrekonstruuje na sociální byty a následně do nich nastěhuje zpět původní nájemníky. Jde o situaci, kdy realizace projektu v podstatě vytvořila bytovou nouzi původních nájemníků, kteří před ní bez problémů hradili běžné nájemné. Opět jsou zde možné výjimky, pokud jde například opět o nájemníka, který měl již před realizací projektu potíže hradit běžný nájem, nebo již před realizací projektu bylo nájemné maximálně do výše limitu stanovovaného MMR (dostupné [zde](https://mmr.gov.cz): [mmr.gov.cz](https://mmr.gov.cz) > Národní dotace > Podpora bydlení > Metodika pro uzavírání nájemních smluv k podporovaným bytům > Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace).

### **Prokazování, že osoba nepatří do kategorie ETHOS**

Relevantní pro výzvy:

- 101. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ II. – SC 4.2 (MRR)
- 102. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ II. – SC 4.2 (PR)
- 115. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ II. KPSV+ – SC 4.2 (MRR)
- 116. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ II. KPSV+ – SC 4.2 (PR)
- 38. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ – SC 4.2 (ITI)

Podmínka max. 40 % bytů v 1 objektu určených pro osoby z kategorie ETHOS není relevantní pro objekty s 1–2 byty podpořenými z projektu a platí **pouze pro nově podané žádosti po 6. 8. 2025**.

Forma prokazování: Čestné prohlášení podepsané budoucím nájemníkem

Možné použít vzor v Příloze 14 Specifických pravidel – PROHLÁŠENÍ O SOULADU S CÍLOVOU SKUPINOU PODPORY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V IROP 2021–2027

V dokumentu provedete následující úpravy:

1. Upravit název prohlášení: „Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení ~~dle typologie ETHOS~~ v IROP 2021–2027, SC 4.2
2. Upravit následující text prohlášení: Já níže podepsaný (*jméno, příjmení*) čestně prohlašuji, že k datu uzavření nájemní smlouvy k bytu (*adresa*) ~~jsem v souladu s definicí cílové skupiny podpory sociálního bydlení dle~~ nepatřím žádné níže uvedené kategorii typologie ETHOS z IROP 2001–2027,

~~a má bytová situace před podpisem nové nájemní smlouvy odpovídá osobě v bytové nouzi nebo touto bytovou nouzí bezprostředně ohrožené. (viz příloha č. 1 Cílové skupiny).~~

Výklad: Pro zamezení vysoké koncentrace cílové skupiny v bytové nouzi dle ETHOS v 1 objektu byla stanovena podmínka, že max. 40 % bytů v 1 objektu je možné obsadit touto cílovou skupinou. Zbytek bytů v objektu musí být obsazeny cílovou skupinou, která nepatří do žádné z kategorií ETHOS uvedených ve specifických pravidlech 101., 102., 115., 116. a 38. výzvy.

Příkladem takové cílové skupiny jsou mladí dospělí opouštějící svou nukleární rodinu, lidé stěhující se za prací, domácnosti, které potřebují jinou velikost/dispozici bytu (rodiny, či senioři), než který aktuálně obývají.

Všichni nájemníci sociálních bytů (z typologie ETHOS i mimo ni) musí splnit zbylé podmínky cílové skupiny – tj. nesmí vlastnit nemovitost, kterou lze využít k trvalému bydlení a musí splnit příjmový limit domácnosti dané 6. příjmovým decilem.

Pokud bude mít pronajímatel problém nalézt nájemníka mimo kategorie ETHOS, může použít následující ustanovení Specifických pravidel: „Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílových skupin mimo ETHOS v dané lokalitě a příjemce není schopen zajistit nájemníka z cílových skupin mimo ETHOS, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která patří do cílové skupiny ETHOS, a krátkodobě nedodržel limit 40 % bytů realizovaných v rámci jednoho objektu (číslo popisného) musí být obsazeno žadatelem z cílové skupiny ETHOS. Nájemní smlouva s takovou osobou může být uzavřena maximálně na jeden rok.“

Při použití výše uvedené výjimky je nutné prokázat, že byt byl nabízen lidem mimo ETHOS, ale nebyl o něj zájem. Forma takového důkazu je např. printscreen www stránek s inzerátem s nabídkou bytů (minimálně na svých www stránkách + stránkách obce, kde jsou byty umístěny + alespoň stránky 1 obce sousedící s touto obcí), fotodokumentace úřední desky s umístěnou nabídkou, inzerce v obecních novinách apod.