**INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM**

**2021–2027**

**SPECIFICKÁ PRAVIDLA PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE**

**PŘÍLOHA 11**

**Návod na vyplnění přílohy 10 Modelu výpočtu kompenzačního mechanismu v souladu s rozhodnutím Komise 2012/21/EU**

38. výzva IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ (ITI) – SC 4.2 (MRR, PR)

VERZE 1

**Návod na vyplnění přílohy č. 10 Modelu výpočtu kompenzačního mechanismu v souladu s rozhodnutím Komise 2012/21/EU na zjištění výše vyrovnávací platby**

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

**Počet bytů** – žadatel o podporu uvádí celkový počet bytů v nemovitosti, užívaných pro poskytování sociálního bydlení, které budou financovány v rámci žádosti o podporu IROP a které budou předány do užívání v jednom okamžiku.

**Podlahová plocha (m2)**

Pro stanovení velikosti podlahové plochy se využije nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 366/2013 Sb.“): prováděcí předpis k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně k části upravující bytové spoluvlastnictví.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (§ 3 odst. 1-4):

**Způsob výpočtu podlahové plochy bytu v jednotce**

(1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

(2) Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

(3) V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

(4) Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m2 a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m2 a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m2 se nepřihlíží.

**Rozpočet projektu** – žadatel o podporu vyplní položky rozpočtu projektu v souladu s požadavky na vyplnění uvedenými v uživatelské příručce Postup pro podání žádosti o podporu v MS2021+.

# Provozní výdaje

**Provozní výdaje –** 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.

**Údržba a opravy** v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

* Údržba – veškeré účetně prokazatelné výdaje na údržbu pořízeného majetku zpomalující fyzické opatření, předcházející jeho následkům a odstraňující drobnější závady.
* Opravy – veškeré účetně prokazatelné výdaje na opravy pořízeného majetku odstraňující částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, a to i za použití jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.

**Investiční výdaje –** výdaje spojené s investicemi, které vedou k technickému zhodnocení nemovitosti. Technické zhodnocení je dle zákona o účetnictví a zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, provedení veškerých nástaveb, přístaveb, stavebních úprav, rekonstrukcí a modernizací, pokud u daného majetku za dané účetní a zdaňovací období přesáhnou částku 40 000 Kč.Veškeré investiční výdaje je nutné vztahovat pouze k části nemovitosti, která je využívána poskytovatelem k výkonu SOHZ sociální bydlení.

**Mzdové výdaje** – Mzdové výdaje spojené s poskytováním služeb sociálního pracovníka a domovníka. Veškeré mzdové výdaje je nutné vztahovat pouze k části nemovitosti, která je využívána poskytovatelem k výkonu SOHZ sociální bydlení. Mzdové výdaje hrazeny v rámci jiné SOHZ (jiný pověřovatel k výkonu SOHZ) nesmí být zahrnuty do výpočtu kompenzačního mechanismu na zjištění výše vyrovnávací platby.

**Technické služby** – výdaje na zajišťování údržby a oprav bytového fondu (vodné a stočné, teplá voda, teplo, výtah, domovní odpad, úklid společných prostor).

**Režijní výdaje spojené s provozem domu** – výdaje na pojištění domu, úklid venkovních i vnitřních prostor domu, opravy či údržbu výtahu, energie spotřebované ve společných částech domu.

**Nepřímé výdaje** – výdaje, které nelze přímo přiřadit k určitému výkonu (výrobku, službě), nýbrž je nutné je určitým způsobem rozpočítávat. Do kalkulace vstupuje maximálně 15 % z výdajů na úhradu SOHZ sociální bydlení.

**Přiměřený zisk** – aktuální swapová sazba navýšená o 100 bazických bodů.

# Provozní příjmy

**Vybrané nájemné, vybrané platby za služby** – suma vybraného nájemného a plateb za služby. Sjednané nájemné nesmí překročit limit stanovený MMR ve výši **78,2 Kč/m2**podlahové plochy bytu, resp. vyšší limit, pokud bude v budoucnu ze strany MMR stanoven. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR - <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/metodika-pro-uzavirani-najemnich-smluv-k-podporova/najemne-v-bytech,-na-jejichz-vystavbu-byla-poskytn>

**Další dotační tituly, jiné podpory z veřejných zdrojů** – příjmy z dotací a dalších veřejných zdrojů, přímo určené na sociální byty a doprovodné služby pořízené z projektu IROP.

**Jiné peněžní a nepeněžní příjmy** –peněžní a nepeněžní příjmy plynoucí z činnosti poskytování SOHZ sociální bydlení (např. úroky z vedení bankovních účtů)**.**

**Zůstatková hodnota investice** – žadatel o podporu vyplňuje na listu *Vstupní data* zůstatkovou hodnotu investice pořízených aktiv ve 20. roce užívání. Případné technické zhodnocení investice je nutné zohlednit v zůstatkové hodnotě, vzhledem ke skutečnosti, že dojde k prodloužení doby odepisování. Uvádí se zůstatková hodnota investice za celkové způsobilé výdaje hrazené z dotace ve 20. roce užívání v podobě daňových odpisů. **Hodnota automaticky vypočtena.**

**Dotace EU a ČR (Kč)** – příjmy z dotací a dalších veřejných zdrojů mimo dotaci obdrženou v rámci IROP.

**Doba pověření (v letech)** – **Doba pověření výkonu SOHZ sociálního bydlení v souladu s podmínkami výzvy je stanovena na 20 let.**

**Průměrné přímé výdaje na hlavní aktivitu (Kč/m2)** - výpočet průměrných přímých výdajů na hlavní aktivitu na 1 m2, které nesmí přesáhnout částku **56 018**Kč.

**Diskontní sazba** – sazbu stanovil pověřovatel dle aktuálně schválené diskontní sazby Evropskou komisí.

**Diskontní sazba bude využita vždy aktuální dle úpravy Sdělení o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (Úřední věstník C 14, 19. 1. 2008, str. 6[[1]](#footnote-1).)**

1. http://ec.europa.eu/competition/state\_aid/legislation/reference\_rates.html [↑](#footnote-ref-1)