

Závazné stanovisko ŘO IROP č. 51 k udržitelnosti v sociálním bydlení

22. 10. 2024, 13:00 hodin

MS Teams



Program

- 12:30 – 13:00 Přístup účastníků do platformy Microsoft Teams
- 13:00 – 13:15 Zahájení, představení důvodů vydání ZS IROP č. 51
- 13:15 – 13:30 ZS IROP č. 51 - konkrétní úpravy SPPŽP, dotazy
- 13:30 – 13:45 Představení Osnovy Hlášení poskytovatele SOHZ
- 13:45 – 14:00 Představení Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání, vydávání dodatků k pověřovacím aktům, prostor pro dotazy
- 14:00 Závěr



Důvody pro vydání Závazného stanoviska

- Zjištění auditu Evropské komise
 - Nezavedené postupy pro kontrolu projektů sociálního bydlení po celou dobu výkonu závazku SOHZ
- Zavedení jednotného modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání
 - Projekty financované dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU
- Změna data rozhodného okamžiku
 - Datum účinnosti prvního právního aktu
- Zjednodušení a sjednocení vykazování vyrovnávací platby
- Sjednocení limitu nájemného za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu



Popis současného stavu

- **Výzvy pro Sociální bydlení I**
 - Výzvy č. 34, 35 vyhlášené 3. 6. 2016
 - Výzvy č. 60, 61, 62 vyhlášené 15. 11. 2016
- Režimy veřejné podpory
 - Podpora dle nařízení de minimis SOHZ – doba udržitelnosti 5 let
 - Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU - pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu (dále „SOHZ“) vydáváno na 10–30 let na základě vybraného modelu A nebo B
- ŘO IROP obdržel 16. 3. 2016 dopis Evropské komise s požadavkem na závazek SOHZ v aktivitě sociální bydlení po dobu 20 let.



Popis současného stavu

- Po projednání a odsouhlasení byl závazek SOHZ na 20 let zařazen do následujících výzev:

Výzvy pro Sociální bydlení II:

Výzvy č. 79 a 80

- vyhlášené 8. 3. 2018

Výzvy č. 83, 84, 85

- vyhlášené 29. 6. 2018



Výzvy v aktivitě sociální bydlení – 34, 35 a 62

- **Dochází pouze k sjednocení limitu nájemného.**

Nájemné **za 1 m²** podlahové plochy sociálního bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit **84,70 Kč**.

Limit nájemného stanovuje MMR. Pokud v budoucnu dojde k jeho zvýšení, je možné tento zvýšený limit využít.



Výzvy v aktivitě sociální bydlení – 60 a 61 pro režim veřejné podpory dle nařízení de minimis SOHZ

- **Dochází pouze k sjednocení limitu nájemného.**

Nájemné **za 1 m²** podlahové plochy sociálního bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit **84,70 Kč**.

Limit nájemného stanovuje MMR. Pokud v budoucnu dojde k jeho zvýšení, je možné tento zvýšený limit využít.



Výzvy v aktivitě sociální bydlení – 60 a 61 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

1. Změna limitu nájemného:

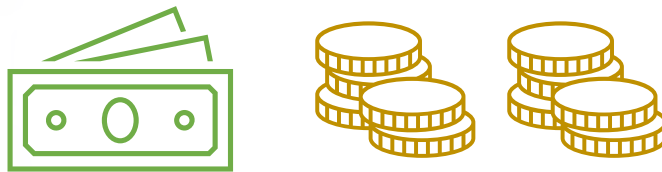
Pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat dle nového *Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání*, je umožněno stanovit nájemné i nad limit platný pro režim de minimis, a to až do výše 50 % tržního nájemného stanoveného odhadcem či dle aktuálně platných cenových map nájemného zveřejňovaných Ministerstvem financí. Přijaté nájemné bude započítáno do výše vyrovnávací platby.

2. Přílohy *Modelu* doba pověření sociálního bydlení a *Modelu* míra dotace sociálního bydlení se **nahrazují přílohou *Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání***.



Výzvy v aktivitě sociální bydlení – 60 a 61 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

- Změna v kapitole Veřejná podpora, Výše vyrovnávací platby:



Podpora na sociální bydlení představuje **vyrovnávací platbu**, jejíž výše nesmí přesáhnout rozsah nezbytný k pokrytí čistých nákladů vynaložených při plnění závazku veřejné služby, včetně přiměřeného zisku.

Čisté náklady představují rozdíl mezi náklady vzniklými při poskytování SOHZ sociální bydlení a veškerými příjmy ze SOHZ sociální bydlení.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 60 a 61 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

- Změna v kapitole Veřejná podpora, Výše vyrovnávací platby

Do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení provádí kontrolu dodržení podmínek Centrum. Ve stanovených termínech kontroluje, nedochází-li k nadměrnému vyrovnání, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby.

Kontrola nadměrného vyrovnávání probíhá ve **36měsíčních obdobích**. První rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od vydání prvního právního aktu.

Model pro první kontrolu nadměrného vyrovnání předkládá příjemce za 36 měsíců od rozhodného okamžiku v následných 6 měsících, tj. do ukončeného 42. měsíce od rozhodného okamžiku. Dále pak příjemce předkládá Model vždy do 6. měsíce po ukončení dalšího 36měsíčního rozhodného období a také na konci doby pověření.



Informace pro příjemce ve výzvách 60 a 61 s režimem podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU



- Pro projekty, kde již uplynula doba pro předložení podkladů pro kontrolu nadměrného vyrovnání bude úpravou v Dodatku k pověřovacímu aktu stanovena příjemci povinnost do 6 měsíců zaslat podklady ke kontrole nadměrného vyrovnání za první 36měsíční období od vydání prvního právního aktu.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 60 a 61 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU



- Změna v kapitole Udržitelnost v aktivitě Sociální bydlení:

Do konce doby výkonu SOHZ sociální bydlení:

- příjemce podává každoročně **Hlášení poskytovatele SOHZ o plnění účelu a cílů projektu**. Tato hlášení budou zasílána ve stejných datech a intervalech jako byly zasílány Zprávy o udržitelnosti projektu.
- zachování výstupů projektů bude předmětem každoroční kontroly Centra, které bude sledovat udržení výstupů projektů, ke kterým se příjemce podpory zavázal v Podmínkách právního aktu.
- nesmí dojít ke změně vlastnictví nemovitostí, které jsou předmětem projektu

Předmětem kontroly bude také dodržování podmínek pro nakládání se sociálními byty.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 79, 80, 83, 84, 85

- Změna limitu nájemného:

Pro režim podpory dle nařízení de minimis SOHZ platí:

Nájemné za **1 m²** podlahové plochy sociálního bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit **84,70 Kč**.

Limit nájemného stanovuje MMR. Pokud v budoucnu dojde k jeho zvýšení, je možné tento zvýšený limit využít.

Pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU platí:

Pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat dle nového Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání, je umožněno stanovit nájemné i nad limit platný pro režim de minimis, a to až do výše 50 % tržního nájemného stanoveného odhadcem či dle aktuálně platných cenových map nájemného zveřejňovaných Ministerstvem financí. Přijaté nájemné bude započítáno do výše vyrovnávací platby.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 79, 80, 83, 84, 85 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

- Příloha *Model výpočtu kompenzačního mechanismu* se nahrazuje přílohou *Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání*.
- V kapitole Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, se mění část Výše vyrovnávací platby:

Podpora na sociální bydlení představuje vyrovnávací platbu. Výše vyrovnávací platby nesmí přesáhnout rozsah nezbytný k pokrytí čistých nákladů vynaložených při plnění závazku veřejné služby, včetně přiměřeného zisku. Čisté náklady představují rozdíl mezi náklady vzniklými při poskytování SOHZ sociální bydlení a veškerými příjmy ze SOHZ sociální bydlení.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 79, 80, 83, 84, 85 pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

- Kapitola Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, se mění část Kontrola výše vyrovnávací platby:

Do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení provádí kontrolu dodržení podmínek Centrum. Ve stanovených termínech provádí kontrolu, nedochází-li k nadměrnému vyrovnání, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby.

Kontrola nadměrného vyrovnávání probíhá ve **36měsíčních obdobích**. První rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od vydání prvního právního aktu.

Model pro první kontrolu nadměrného vyrovnání předkládá příjemce za 36 měsíců od rozhodného okamžiku v následných 6 měsících, tj. do ukončeného 42. měsíce od rozhodného okamžiku. Dále pak příjemce předkládá Model vždy do 6. měsíce po ukončení dalšího 36měsíčního rozhodného období a také na konci doby pověření.

Více informací je uvedeno v příloze *Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+*.



Informace pro příjemce ve výzvěch 79, 80, 83, 84, 85 s režimem podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU



- Pro projekty, kde již uplynula doba pro předložení podkladů pro kontrolu nadměrného vyrovnání bude úpravou v Dodatku k pověřovacímu aktu stanovena příjemci povinnost do 6 měsíců zaslat podklady ke kontrole nadměrného vyrovnání za první 36měsíční období od vydání prvního právního aktu.



Specifická pravidla pro žadatele a příjemce ve výzvách 79, 80, 83, 84, 85 pro režim podpory dle nařízení de minimis SOHZ



- Změna v kapitole Veřejná podpora:

Po celou dobu výkonu SOHZ bude zachování výstupů projektů předmětem **každoroční** kontroly Centra, které bude sledovat udržení výstupů projektů, ke kterým se příjemce podpory zavázal v Podmínkách právního aktu. Předmětem kontroly bude dodržování podmínek pro nakládání se sociálními byty.

Po celou dobu výkonu SOHZ sociální bydlení musí příjemce dodržet podmínky poskytnutí nájemného sociálního bydlení cílovým skupinám a následně se řídit podmínkami pověření k výkonu SOHZ. Naplnění těchto podmínek bude uvedeno v příloze *Hlášení poskytovatele SOHZ*.



Projekty s vydaným pověřením k výkonu SOHZ sociální bydlení ve výzvách 60, 61, 79, 80, 83, 84, 85

- Mění se rozhodný okamžik pro začátek výkonu SOHZ sociální bydlení a s tím spojené sledované období kontroly vyrovnávací platby z data ukončení realizace projektu **na datum vydání právního aktu**, které je zároveň datem účinnosti pověřovacího aktu.



Přílohy Závazného stanoviska č. 51



- Příloha č. 1 Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání
- Příloha č. 2 Čestné prohlášení ke správnosti a úplnosti údajů v Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání
- Příloha č. 3 Hlášení poskytovatele SOHZ, včetně přílohy Přehled nájemních smluv – vzor
- Příloha č. 4 Postupy pro podání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+

