



Závazné stanovisko Řídicího orgánu IROP č. 25

Datum platnosti: 30. 09. 2024
Datum účinnosti: 30. 09. 2024
Číslo jednací: MMR - 68021/2024-26
Schválil: Ing. Rostislav Mazal
Podpis:

Část I.

Důvody pro vydání a předmět závazného stanoviska

Článek 1

Důvody pro vydání závazného stanoviska

Řídicí orgán IROP (dále jen „ŘO IROP“) vydává toto závazné stanovisko z důvodu nutnosti stanovení jednotného data pro „rozhodný okamžik“ u kontroly nadměrného vyrovnání při poskytnutí podpory dle rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (dále jen „rozhodnutí Komise 2012/21/EU“) a sjednocení postupů kontrolního orgánu po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“), a také z důvodu sjednocení podmínek pro nakládání se sociálními byty ohledně nájemného za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu pro režim de minimis a pro režim SOHZ ve vyhlášených výzvách č. 25, 26, 38, 101, 102, 115 a 116 na aktivitu sociální bydlení IROP 2021–2027.

Ve výzvách č. 25 a 26 je uvedeno ve Specifických pravidlech pro žadatele a příjemce (dále jen „Specifická pravidla“) v kap. 6 Veřejná podpora, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, části Kontrola výše vyrovnávací platby*, že rozhodným okamžikem kontroly výše vyrovnávací platby je okamžik, kdy je možné byty pronajmout pro účely SOHZ sociální bydlení a v příloze č. 18 vzoru Pověřovacího aktu čl. IV je uvedeno, že rozhodným okamžikem pro zahájení vyhodnocování vyrovnávací platby pro byt (byty) je okamžik, kdy je možné jej pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení, tzn. doložením protokolu o předání a převzetí díla a kolaudačním souhlasem, podléhají-li mu výstupy projektu, či jiným obdobným řízením.

Ve výzvě č. 38 je uvedeno ve Specifických pravidlech, verze 2, v kap. 7 *Veřejná podpora*, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, části Kontrola nadměrného vyrovnání* že první rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od vydání PA/Rozhodnutí

a v příloze č. 13 vzoru Pověřovacího aktu čl. IV je uvedeno, že rozhodným okamžikem pro zahájení vyhodnocování vyrovnávací platby pro byt (byty) je okamžik, kdy je možné jej pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení, tzn. doložením protokolu o předání a převzetí díla a kolaudačním souhlasem, podléhají-li mu výstupy projektu, či jiným obdobným řízením.

Ve výzvách č. 101, 102, 115 a 116 je uvedeno ve Specifických pravidlech, v kap. 6 *Veřejná podpora*, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, části *Kontrola nadměrného vyrovnání*, že první rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od vydání PA/Rozhodnutí a v příloze č. 17 vzoru Pověřovacího aktu čl. IV je naopak uvedeno, že rozhodným okamžikem pro zahájení vyhodnocování vyrovnávací platby pro byt (byty) je okamžik, kdy je možné jej pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení, tzn. doložením protokolu o předání a převzetí díla a kolaudačním souhlasem, podléhají-li mu výstupy projektu, či jiným obdobným řízením.

Z výše uvedené nejednotnosti a nejasnosti informací vyplývá potřeba jednotné úpravy textu Specifických pravidel ve výše uvedených výzvách a jejich přílohy Pověřovací akt – vzor. V dokumentaci k výše uvedeným výzvám bude za **rozhodný okamžik při kontrole nadměrného vyrovnání** v rámci podpory poskytované podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU považováno **datum účinnosti PA/Rozhodnutí**.

Ve výzvách č. 25 a 26 je uvedeno ve Specifických pravidlech, v kap. 2.3 (2.3.3) *Parametry sociálního bydlení v IROP*, že nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, **nesmí překročit 78,2 Kč/m²** podlahové plochy bytu. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu stanoveného MMR, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR - [Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace \(mmr.cz\)](http://mmr.cz)

Dále se ve všech výše uvedených výzvách mění kontrolní orgán pro kontrolu dodržování podmínek poskytnutí dotace a nadměrného vyrovnání po celé období závazku SOHZ.

Článek 2

Předmět závazného stanoviska

Závazným stanoviskem se aktualizují Specifická pravidla pro žadatele a příjemce u vyhlášených výzev č. 25, 26, 38, 101, 102, 115 a 116.

Závazným stanoviskem je konkrétně aktualizována následující kapitola Specifických pravidel:

- **Veřejná podpora**
- **Parametry sociálního bydlení v IROP**

Závazným stanoviskem jsou konkrétně aktualizovány následující přílohy Specifických pravidel:

- **Pověřovací akt – vzor**
- **Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání**

Část II. Aktualizované či nově doplňované kapitoly/přílohy SPPŽP

Článek 3 Aktualizace kapitoly Veřejná podpora výzev č. 25 a č. 26

V kap. 6 *Veřejná podpora*, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, části *Kontrola výše vyrovnávací platby* se upravuje text následujícím způsobem:

Po dobu udržitelnosti projektu a po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení kontroluje Centrum dodržení podmínek poskytnutí dotace ze strany příjemce podpory.

Dále po celou dobu pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení (po dobu udržitelnosti i po jejím skončení) provádí Centrum ve stanovených termínech kontrolu, zda nedochází u projektu k nadměrnému vyrovnání, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby. Kontrola probíhá ve 36měsíčních obdobích. První rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od data účinnosti PA/Rozhodnutí.

Příjemce má povinnost poskytnout nutné podklady pro první ověření nadměrného vyrovnání za 36 měsíců od rozhodného okamžiku v následných 6 měsících, tj. do ukončeného 42. měsíce od rozhodného okamžiku. Dále pak příjemce předkládá podklady pro vyhodnocování vyrovnávací platby vždy do 6. měsíce po ukončení dalšího 36měsíčního rozhodného období a také na konci doby pověření poskytováním SOHZ sociálního bydlení.

Článek 4 Aktualizace kapitoly Parametry sociálního bydlení v IROP výzev č. 25 a 26

V kap. 2.3.3 *Parametry sociálního bydlení v IROP* se upravuje text následujícím způsobem:

*Pro režim de minimis platí: nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, **nesmí překročit 84,7 Kč/m²** podlahové plochy bytu. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu stanoveného MMR, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR - [Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace \(mmr.cz\)](http://mmr.cz).*

*Pro režim SOHZ platí: v bytech podpořených v režimu SOHZ 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.**¹*

¹ Upozorňujeme, že je třeba brát v potaz případnou překompenzaci.

Článek 5

Aktualizace příloh výzev č. 25 a 26

Přílohy P13_Model výpočtu kompenzačního mechanismu a P14_Návod na vyplnění přílohy 13 Modelu výpočtu kompenzačního mechanismu v souladu s Rozhodnutím 2012_21_EU se nahrazují přílohou P13_Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

Příloha P18_Pověřovací akt – vzor se nahrazuje přílohou P18_Pověřovací akt - vzor_v2.

Článek 6

Aktualizace kapitoly Veřejná podpora výzvy č. 38 verze 2.

V kap. 6 *Veřejná podpora*, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, části *Kontrola výše vyrovnávací platby* se upravuje text následujícím způsobem:

Po dobu udržitelnosti projektu a po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení kontroluje Centrum dodržení podmínek poskytnutí dotace ze strany příjemce podpory.

Dále po celou dobu pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení (po dobu udržitelnosti i po jejím skončení) provádí Centrum ve stanovených termínech kontrolu, zda nedochází u projektu k nadměrnému vyrovnání, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby. Kontrola probíhá ve 36měsíčních obdobích. První rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od data účinnosti PA/Rozhodnutí.

Příjemce má povinnost poskytnout nutné podklady pro první ověření nadměrného vyrovnání za 36 měsíců od rozhodného okamžiku v následných 6 měsících, tj. do ukončeného 42. měsíce od rozhodného okamžiku. Dále pak příjemce předkládá podklady pro vyhodnocování vyrovnávací platby vždy do 6. měsíce po ukončení dalšího 36měsíčního rozhodného období a také na konci doby pověření poskytováním SOHZ sociálního bydlení.

Článek 7

Aktualizace příloh výzvy č. 38 verze 2.

Příloha P9_Model výpočtu kompenzačního mechanismu_v2 a příloha P13_Pověřovací akt – vzor_2 se nahrazují přílohami P13_Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání a P18_Pověřovací akt – vzor_v3.

Článek 8

Aktualizace kapitoly Veřejná podpora výzev č. 101, 102, 115 a 116

V kap. 6 *Veřejná podpora*, bodu I. *Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, části *Kontrola výše vyrovnávací platby* se upravuje text následujícím způsobem:

Po dobu udržitelnosti projektu a po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení kontroluje Centrum dodržení podmínek poskytnutí dotace ze strany příjemce podpory.

Dále po celou dobu pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení (po dobu udržitelnosti i po jejím skončení) provádí Centrum ve stanovených termínech kontrolu, zda nedochází u projektu k nadměrnému vyrovnání, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby. Kontrola

probíhá ve 36měsíčních obdobích. První rozhodné období začíná od rozhodného okamžiku, tj. od data účinnosti PA/Rozhodnutí.

Příjemce má povinnost poskytnout nutné podklady pro první ověření nadměrného vyrovnání za 36 měsíců od rozhodného okamžiku v následných 6 měsících, tj. do ukončeného 42. měsíce od rozhodného okamžiku. Dále pak příjemce předkládá podklady pro vyhodnocování vyrovnávací platby vždy do 6. měsíce po ukončení dalšího 36měsíčního rozhodného období a také na konci doby pověření poskytováním SOHZ sociálního bydlení.

Článek 9

Aktualizace příloh výzev č. 101, 102, 115 a 116

Příloha P13_Model výpočtu kompenzačního mechanismu a příloha P17_Pověřovací akt – vzor se nahrazují přílohami P13_Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání a P17_Pověřovací akt – vzor_v2.

Článek 10

Informace ohledně povinností příjemce podpory po ukončení udržitelnosti projektu

Pro všechny výzvy uvedené v části II. tohoto Závazného stanoviska platí níže uvedená informace:

Příjemce má povinnost po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ sociálního bydlení podávat 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.

Část III.

Závěrečná ustanovení

Od data účinnosti tohoto Závazného stanoviska bude pro projekty s vydaným pověřovacím aktem dle vzoru k datu vyhlášení výzev č. 25, 26, a 38 s režimem veřejné podpory podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU vydán dodatek k tomuto pověřovacímu aktu. Těm projektům, které k datu účinnosti tohoto Závazného stanoviska nemají vydán pověřovací akt dle vzoru k datu vyhlášení výzev č. 25, 26, 38, 101, 102, 115 a 116, bude vydán nový pověřovací akt dle přílohy tohoto Závazného stanoviska (příloha Pověřovací akt – vzor).

ŘO IROP promítne změny uvedené v části II. tohoto závazného stanoviska do Specifických pravidel při jejich nejbližší revizi.

Přílohy:

Příloha č. 1 Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání

Příloha č. 2 Pověřovací akt – vzor