



Závazné stanovisko Řídicího orgánu IROP č. 51

Určeno pro: Řídicí orgán IROP, Centrum pro regionální rozvoj České republiky, žadatele a příjemce

Platnost a účinnost: 1. 10. 2024

Číslo jednací: MMR-68267/2024-26

Schválil: Ing. Rostislav Mazal

Podpis:

Popis současného stavu

1. V IROP 2014-2020 byly v aktivitě sociální bydlení vyhlášeny výzvy č. **34, 35, 60, 61, 62, 79, 80, 83, 84 a 85**. Projekty předložené do těchto výzev jsou zrealizované a probíhá u nich 5letá udržitelnost.
2. Ve výzvách pro Sociální bydlení I č. **34, 35** vyhlášených 3. 6. 2016 a výzvách **60, 61, 62** vyhlášených 15. 11. 2016 byla podpora poskytována podle jednoho ze dvou možných režimů veřejné podpory, a to buď 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 (2012/21/EU) (dále jen „podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU“), nebo dle nařízení Komise (EU) č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „podpora dle nařízení de minimis SOHZ“). V případě režimu podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU bylo pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu (dále „SOHZ“) vydáváno na 10–30 let na základě vybraného modelu A nebo B.

Pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU bylo vydáno pouze projektům ve výzvách č. **60 a 61**. Do výzev č. **34, 35 a 62** byly předloženy pouze projekty podpořené v režimu veřejné podpory dle nařízení de minimis SOHZ. Těchto projektů se toto Závazné stanovisko týká pouze upřesněním podmínky pro limit nájemného. Zároveň na projekty předložené do výzev č. **60 a 61** v režimu veřejné podpory dle nařízení de minimis SOHZ se rovněž Závazné stanovisko vztahuje pouze upřesněním podmínky pro limit nájemného.
3. ŘO IROP obdržel 16. 3. 2016 dopis Evropské komise, DG Regio, ze kterého vyplývá nezávisle na horizontálních pravidlech nebo platných nařízeních požadavek, aby příjemci vykonávali závazek SOHZ v aktivitě sociální bydlení po dobu 20 let.
4. Po projednání a odsouhlasení požadavku Evropské komise uvedeném v bodu 3 tohoto Závazného stanoviska Monitorovacím výborem IROP byla povinnost vykonávání závazku SOHZ po dobu 20 let zařazena do Specifických pravidel pro žadatele a příjemce pro výzvy Sociální

bydlení II č. **79 a 80** pro individuální projekty, které byly vyhlášeny 8. 3. 2018. Následně byla tato podmínka zařazena do výzev č. **83, 84, 85** pro integrované projekty vyhlášených 29. 6. 2018. Závazné stanovisko se vztahuje na všechny projekty předložené do výzev uvedených v tomto bodě.

5. Ve zprávě Evropské komise o auditu č. DAC214CZ1354 je uvedeno zjištění ohledně nezavedených postupů pro kontrolu projektů sociálního bydlení, kde není stanoven plošný požadavek 20 let výkonu závazku SOHZ, a bylo uloženo nápravné opatření pro dopracování chybějících postupů pro řádnou kontrolu a sledování projektů v celém období trvání 20 let jeho závazku.
6. Z důvodu zjednodušení a sjednocení vykazování výše vyrovnávací platby pro všechny výzvy v sociálním bydlení se tímto Závazným stanoviskem zavádí jednotný Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání, který bude platit pro všechny projekty financované dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU ve výzvách dotčených tímto Závazným stanoviskem.
7. Z důvodu aktuálního výkladu rozhodnutí Komise 2012/21/EU ohledně počátku trvání závazku k výkonu SOHZ se tímto Závazným stanoviskem mění datum rozhodného okamžiku pro začátek výkonu SOHZ sociální bydlení z dosud platného dne, od kterého bylo možné pronajmout byty pro účely poskytování SOHZ, na datum účinnosti prvního právního aktu. Změna se týká projektů s vydaným pověřením k výkonu SOHZ sociální bydlení ve výzvách č. 60, 61, 79, 80, 83, 84, 85. Příjemcům bude vydán dodatek k pověřovacímu aktu.
8. Z důvodu sjednocení limitu nájemného za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu se pro všechny výzvy, tj. **34, 35, 60, 61, 62, 79, 80, 83, 84 a 85** pod režimem veřejné podpory dle nařízení de minimis SOHZ mění maximální výše nájemného. Pro výzvy **60, 61, 79, 80, 83, 84 a 85** pod režimem veřejné podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU je umožněno stanovit nájemné i nad limit platný pro režim de minimis.

Stanovisko ŘO/ZS

Specifická pravidla pro žadatele a příjemce 34. a 35. výzva – Aktivita sociální bydlení

1. Pro výzvy 34 a 35 se v kapitole Parametry sociálního bydlení upřesňují podmínky pro limit 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 ~~61,10~~ **84,70** Kč. 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.

Specifická pravidla pro žadatele a příjemce 60., 61. a 62. výzva – Aktivita sociální bydlení

1. Pro výzvu 62 se v kapitole Parametry sociálního bydlení upřesňují podmínky pro limit 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 ~~60,62~~ **84,70** Kč. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (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.

Pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU 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 platby¹.

Výše uvedené platí pro projekty v režimu podpory dle rozhodnutí SOHZ pouze tehdy, pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat podle nového Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

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

2. Pro výzvy 60 a 61 se Přílohy Specifických pravidel upravují následovně:

2.1 Přílohy P13A Model doba pověření sociálního bydlení a P14B Model míra dotace sociálního bydlení Specifických pravidel pro žadatele a příjemce se tímto Závazným stanoviskem nahrazují Přílohou č. 1 tohoto Závazného stanoviska Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

2.2 Pro výzvy 60 a 61 se v kapitole Parametry sociálního bydlení upřesňují podmínky pro limit 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 ~~60,62~~ 84,70 Kč. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (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.

Pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU 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 platby¹.

Výše uvedené platí pro projekty v režimu podpory dle rozhodnutí SOHZ pouze tehdy, pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat podle nového Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

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

2.3 V kapitole Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, se část Výše vyrovnávací platby mění následovně:

~~Výše podpory na sociální bydlení je vyrovnávací platbou, stanovenou na základě metody čistých ušetřených nákladů jako rozdíl mezi nájemným v sociálních bytech, poskytovaných v rámci SOHZ, a nájemným v místě a čase obvyklým, které je poskytováno bez závazku veřejné služby.~~

Vyrovňovací platba

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 sociálního bydlení a veškerými příjmy ze SOHZ sociálního bydlení.

~~Dotace je umořována čistými ušetřenými náklady na poskytování SOHZ sociálního bydlení do nulové hodnoty. Doba pověření k výkonu SOHZ nesmí být kratší než 10 let a delší než 30 let. Po tuto dobu musí poskytovatel plnit podmínky vyplývající z pověřovacího aktu a SPŽP.~~

~~K výpočtu výše podpory a délky pověření se využijí matematické modely určující výši podpory a délku pověření. V modelech je možné na základě předpokládaných celkových způsobilých výdajů modelovat míru podpory v závislosti na délce pověření.~~

~~K dispozici jsou modely:~~

— model A, ve kterém si žadatel stanoví délku pověření a míra podpory se odvíjí od stanovené délky pověření (příloha č. 13 těchto Pravidel).

— model B, ve kterém si žadatel může stanovit míru podpory a model dopočítá délku pověření (příloha č. 14 těchto Pravidel).

Návod na vyplnění modelu na zjištění výše vyrovnávací platby

V modelu žadatel vyplňuje pouze neodbarvené buňky. Hodnoty se vyplňují v příslušných jednotkách. V případě polí B 15 v modelu A s názvem Doba pověření (v letech) a polí B 14 u modelu B Míra dotace (%) provádí žadatel výběr hodnot z rolovacího seznamu nastavených hodnot.

Počet bytů— žadatel uvádí celkový počet bytů v nemovitosti, užívaných pro poskytování sociálního bydlení, které budou financovány z podpory IROP;

Podlahová plocha (m²)— žadatel uvádí celkovou výměru započítávanou do ceny nájmu.

Pro stanovení velikosti podlahové plochy se využije nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím: prováděcí předpis k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, konkrétně k části upravující bytové spoluvlastnictví.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (§ 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.u(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.u(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.ě(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.ě**Nájemné v místě a čase obvyklé (Kč/m²/měs.)**— žadatel uvádí hodnotu běžného tržního nájemného podle znaleckého posudku ve srovnatelné nemovitosti, určené pro bydlení.u**Stanovené nájemné (Kč/m²/měs.)**— žadatel uvede hodnotu nájemného, kterou bude požadovat po nájemníkovi (maximální hodnota je 61,10 Kč/m²/měsíc).

Ztráta na nájemném (m²/měs.)— pole je dopočítáno automaticky jako rozdíl mezi tržním a stanoveným nájemným.

Výdaje na vedlejší aktivitu projektu— žadatel uvede náklady na vedlejší aktivity projektu dle této příručky kapitola 2.8.

Míra dotace (%)— v případě modelu B žadatel vybere plánovanou míru dotace na celkových způsobilých výdajích a automaticky se dopočítá doba pověření. V případě

překročení doby pověření 30 let je žadatel upozorněn červenou kontrolní hláškou. V tom případě je nutné upravit míru dotace, aby délka pověření byla maximálně 30 let. Je možné, že žadatel nedosáhne na maximální míru dotace stanovenou podmínkami programu z důvodu maximálního možného umořování dotace 30 let.

V případě modelu A žadatel vybere plánovanou dobu pověření a automaticky se vypočítá míra podpory. **Doba pověření (v letech)** – minimální doba pověření k výkonu SOHZ, odpovídající stanovené výši celkových způsobilých výdajů a míry dotace. V modelu B se doba pověření automaticky dopočítá, v modelu A si žadatel vybere plánovanou dobu pověření (viz předcházející bod). Pokud bude doba pověření kratší, než je doba životnosti investice, bude zůstatková hodnota investice započtena do výpočtu kompenzace jako příjem poskytovatele SOHZ v posledním roce trvání pověření.

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

Vlastní zdroje příjemce (Kč) – část celkových způsobilých výdajů, které jsou hrazeny z vlastních prostředků žadatele (hodnota je vypočítána automaticky).

Průměrné způsobilé výdaje na hlavní aktivitu (Kč/m²) – výpočet průměrných způsobilých výdajů na hlavní aktivitu na 1 m² (hodnota je vypočítána automaticky), které nesmí přesáhnout částku 29 028 Kč.

Diskontní sazba – sazbu stanovil pověřovatel ve výši 1,12 %.

Roční předpokládaný růst tržního nájemného – sazbu stanovil pověřovatel ve výši 2,1 %.

K výpočtu maximální výše vyrovnávací platby, kterou není možné přesáhnout, využije příjemce přílohu č. xx Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání (dále „Model“), ve kterém namodeluje finanční toky složek kompenzačního mechanismu. Vyplněný Model příjemce zasílá dle návodu v příloze Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+. Pod označením Model se rozumí vyplněný Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání, včetně povinných příloh. Seznam příloh k Modelu a způsob předkládání celkové dokumentace je uveden v dokumentu Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+.

2.4 V kapitole *Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, se část *Kontrola výše vyrovnávací platby* mění následovně:

Kontrola výše vyrovnávací platby

Příjemce v roli poskytovatele SOHZ, každý rok předkládá ministerstvu podklady k vyhodnocení (resp. do 6 měsíců od ukončení 12 měsíčního cyklu), zda nedošlo k nadměrně vyplacené vyrovnávací platbě. Termíny předložení dokladů a způsob vyhodnocení jsou uvedeny v Pověřovacím aktu.

Z důvodu transparentnosti je nezbytné, aby při překročení průměrné roční vyrovnávací platby nad 15 milionů EUR, udělené příjemci za poskytování SOHZ, příjemce na svých webových stránkách, do tří měsíců po uzavření roční účetní závěrky, zveřejnil: y• pověřovací akt nebo shrnutí, které obsahuje prvky (údaje vyplývající z náležitostí) pověřovacího aktu a y• částky podpory udělované příjemci na ročním základě.

Kontaktní místo

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

Odbor politiky bydlení

Pracoviště: Na Příkopě 3

110 15 Praha 1
Ing. Bc. Pavel Rakouš
Tel: 224 864 607
e-mail: Pavel.Rakous@mmr.cz
Mgr. Jan Kadlec
Tel: 224 864 605
e-mail: Jan.Kadlec@mmr.cz
Ing. Richard Klatovský
Tel: 224 864 608
e-mail: Richard.Klatovsky@mmr.cz

Kontrola nadměrného vyrovnání

Po dobu udržitelnosti projektu a po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení provádí kontrolu dodržení podmínek poskytnutí dotace Centrum pro regionální rozvoj České republiky (dále Centrum).

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 platby¹.

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

Příjemce má povinnost poskytnout Model pro první kontrolu nadměrného vyrovnání 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 poskytování SOHZ sociálního bydlení. Více informací je uvedeno v příloze Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+.

2.5 V kapitole Udržitelnost v aktivitě Sociální bydlení se za první odrážku doplňuje:

- *pro projekty se zvoleným režimem veřejné podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU pro období po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ sociální 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 projektu (ZoU). Více informací je uvedeno v příloze Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+. Po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby 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 i dodržování podmínek pro nakládání se sociálními byty (viz kap. Parametry sociálního bydlení IROP).*
- *pro projekty se zvoleným režimem veřejné podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU pro období po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ sociální bydlení nesmí dojít ke změně vlastnictví nemovitostí, které jsou předmětem projektu. Zároveň bez souhlasu ŘO IROP nesmí dojít k jejich zastavení/zatížení věcnými právy třetích osob. O souhlas s touto změnou žádá příjemce formou depeše zaslané na Centrum.*

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

1. Přílohy P11 výzvy 79, P12 výzvy 80, P10 výzev 83, 84 a P8 výzvy 85 Model výpočtu kompenzačního mechanismu Specifických pravidel pro žadatele a příjemce se nahrazuje Přílohou č. 1 tohoto Závazného stanoviska Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání.
2. V kapitole Parametry sociálního bydlení se upřesňují podmínky pro limit nájemného:

Pro 79. a 80. výzvu:

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 ~~61,60~~ 84,70 Kč. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (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.

Pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU 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 platby¹.

Výše uvedené platí pro projekty v režimu podpory dle rozhodnutí SOHZ pouze tehdy, pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat podle nového Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

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

Pro 83., 84. a 85. výzvu:

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 ~~64,70~~ 84,70 Kč. 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 - <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>

Pro režim podpory dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU 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 platby¹.

Výše uvedené platí pro projekty v režimu podpory dle rozhodnutí SOHZ pouze tehdy, pokud na základě dodatku k Pověřovacímu aktu bude vyhodnocování vyrovnávací platby probíhat podle nového Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání.

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

3. V kapitole Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, se část Výše vyrovnávací platby mění následovně:

Výše vyrovnávací platby

Výše podpory na sociální bydlení je vyrovnávací platbou, stanovenou na základě metody čistých nákladů SOHZ jako rozdíl mezi náklady na úhradu SOHZ a souvisejících příjmu SOHZ

Vyrovňovací platba

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 vzniklémi při poskytování SOHZ sociální bydlení a veškerými příjmy ze SOHZ sociální bydlení.

Dotace je umořována čistými náklady na poskytování SOHZ sociální bydlení. Doba pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení v souladu s podmínkami výzvy je stanovena na dobu 20 let. Po tuto dobu musí poskytovatel SOHZ plnit podmínky vyplývající z Pověřovacího aktu a Pravidel.

K výpočtu výše podpory může žadatel o podporu využít přílohu č. 11 těchto Pravidel, ve které lze namodelovat nutné finanční toky složek kompenzačního mechanismu. Výpočet slouží pouze příjemci, a nebude při hodnocení projektu nijak kontrolován.

Návod na vyplnění přílohy č. 11 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, které budou předány do užívání v jednom okamžiku.

Podlahová plocha (m²) – žadatel uvádí celkovou výměru započítávanou do ceny nájmu.

Pro stanovení velikosti podlahové plochy se využije nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění: prováděcí předpis k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, konkrétně k části upravující bytové spoluvlastnictví. Pokud se podlahová plocha sociálních bytů stanovená podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. liší od celkové výměry, která bude v podpořených sociálních bytech započítávaná do ceny nájmu, může žadatel použít pro výpočet limitu celkových způsobilých výdajů na hlavní aktivity projektu přepočtených na 1 m² podlahové plochy bytu celkovou výměru započítávanou do ceny nájmu.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (§ 3 odst. 1–4), v platném znění.

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 omezena 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.u(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.u(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.ě(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.ě**Rozpočet projektu** — žadatel o podporu vyplní položky rozpočtu projektu v souladu s požadavky na vyplnění uvedených v příloze č. 1 těchto Pravidel na listě Vstupní data. u**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, v platném znění.

- 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 částečného fyzického 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 o dani z příjmů 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.

Příměřený 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 61,10 Kč/m², resp. vyšší limit, pokud bude v budoucnu ze strany MMR stanoven.

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).

Zbytková hodnota — Žadatel o podporu vyplňuje na listě "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 (90–95 % z položky 1.1 Celkové způsobilé výdaje) 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 obdrženu v rámci IROP. Dotace IROP je připočítána automaticky.

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

Průměrné způsobilé výdaje na hlavní aktivitu (Kč/m²) — výpočet průměrných způsobilých výdajů na hlavní aktivitu na 1 m², které nesmí přesáhnout částku 29 979 Kč.

Diskontní sazba — sazbu stanovil pověřovatel ve výši **1,12 %¹**.

K výpočtu maximální výše vyrovnávací platby, kterou není možné přesáhnout, využije příjemce podpory přílohu č. xx Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání (dále „Model“), ve kterém namodeluje finanční toky složek kompenzačního mechanismu. Model příjemce zasílá dle návodu v příloze Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+. Pod označením Model se rozumí vyplněný Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání, včetně povinných příloh. Seznam příloh Modelu a způsob předkládání dokumentace je uveden v dokumentu Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+.

4. V kapitole *Veřejná podpora, bod I. Podpora dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU*, se část *Kontrola výše vyrovnávací platby* mění následovně:

Kontrola výše vyrovnávací platby

Po dobu udržitelnosti projektu (udržitelnost projektu je popsána v kap. 7 těchto Pravidel) kontroluje CRR/ŘO IROP dodržení podmínek poskytnutí dotace ze strany příjemce podpory a Odbor politiky bydlení MMR po 36 měsících od rozhodného okamžiku, což je okamžik, kdy je možné byty pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení, kontroluje, zda nedochází u projektu k překompenzaci, tj. provádí kontrolu výše vyrovnávací platby.

Příjemce má povinnost poskytnout nutné podklady pro první ověření překompenzace 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 36 měsíčního rozhodného období a také na konci doby závazku SOHZ sociálního bydlení.

Po ukončení doby udržitelnosti po dobu trvání závazku SOHZ kontroluje Odbor politiky bydlení MMR jak dodržení podmínek poskytnutí dotace, tak provádí kontrolu výše vyrovnávací platby ve stanovených termínech.

Kontrola nadměrného vyrovnání

Po dobu udržitelnosti projektu a po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení provádí kontrolu dodržení podmínek poskytnutí dotace Centrum pro regionální rozvoj České republiky (dále jen „Centrum“).

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.

¹ 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)
http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html

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

Příjemce má povinnost poskytnout Model pro první kontrolu nadměrného vyrovnání 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 poskytováním SOHZ sociálního bydlení.

5. V kapitole *Veřejná podpora, bod II. Podpora de minimis SOHZ*, se část *Kontrola dodržení podmínek poskytnutí dotace* mění následovně:

V případě poskytnutí podpory v režimu de minimis kontroluje CRR Centrum/ŘO IROP po dobu prvních pěti let udržitelnosti projektu dodržení podmínek poskytnutí dotace. V 6. – 20. roku udržitelnosti kontroluje každoročně dodržování podmínek poskytnutí dotace po celou dobu výkonu SOHZ sociální bydlení Odbor politiky bydlení MMR (kontakt na Odbor politiky bydlení MMR je uveden výše u bodu I. této kapitoly).

6. V kapitole *Udržitelnost* se za 3. odstavec doplňuje:

*Příjemce má povinnost po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ sociální bydlení podávat každoročně Hlášení poskytovatele SOHZ o plnění účelu a cílů projektu. Tato hlášení budou zasílána ve stejných datech a intervalech jako byly zasílány ZoU. Více informací je uvedeno v příloze *Postupy pro podávání Hlášení poskytovatelů SOHZ a Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání v MS2014+*.*

Následující text (po přidaném odstavci) se mění takto:

Po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ bude zachování výstupů projektů předmětem každoroční kontroly Odboru politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj Centra, které bude sledovat udržení výstupů projektů, ke kterým se příjemce podpory zavázal v Podmínkách právního aktu. Předmětem kontroly bude i dodržování podmínek pro nakládání se sociálními byty (viz kap. Parametry sociálního bydlení Specifických pravidel pro žadatele a příjemce podpory).

UPOZORNĚNÍ

Povinnosti příjemce v době udržitelnosti jsou definovány v kap. 20 Obecných pravidel.

V době udržitelnosti projektu *a po dobu výkonu SOHZ sociálního bydlení* musí veškerý pořízený investiční majetek sloužit pouze k účelu poskytování stejných služeb a provádění aktivit projektu pro klienty z cílové skupiny, ke kterým se příjemce zavázal v žádosti o podporu.

Příjemce musí v době udržitelnosti projektu *a po dobu výkonu SOHZ sociálního bydlení* dodržet podmínky poskytnutí nájemného sociálního bydlení cílovým skupinám daným výzvou a následně se řídit podmínkami pověření k výkonu SOHZ. Naplnění těchto podmínek bude uvedeno v příloze ZoU *a v příloze Hlášení poskytovatele SOHZ*. Příjemce projektu je povinen před podpisem nájemní smlouvy získat Čestné prohlášení o souladu s cílovou skupinou (příloha č. 13 těchto Pravidel) a Prohlášení o příjmech a vlastnictví, které obsahuje prohlášení o výši příjmů včetně posuzovaných osob a prohlášení, že nájemce nemá k datu uzavření nájemní smlouvy k bytu vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu obdobné právo k bytu ani k bytovému, či rodinnému domu, nebo rekreačnímu objektu (příloha č. 12 těchto Pravidel).

Využívání (uzavření nájemní smlouvy) sociálního bydlení osobami z cílových skupin daných výzvou musí být zahájeno do 3 měsíců po ukončení realizace projektu.

Cílové skupině v sociálních bytech musí být po celou dobu udržitelnosti *a výkonu SOHZ sociální bydlení* (resp. nejpozději od uzavření nájemní smlouvy) dostupná podpora ve formě sociální práce.

V době udržitelnosti *a v době výkonu SOHZ* bude prováděna kontrola prostřednictvím Zpráv o udržitelnosti projektu / *Hlášení poskytovatele SOHZ*, ex-post analýzy rizik a ex-post kontroly.

Po celou dobu udržitelnosti a dobu výkonu SOHZ sociální bydlení příjemce prokazatelně nabízí volné kapacity sociálních bytů na svých webových stránkách a také například na stránkách dané obce, okolních obcí a Úřadu práce ČR. Doporučujeme příjemci také o možnosti nájmu sociálního bytu informovat MPSV či nabízet volné sociální byty přímo na portálu poradenského centra MPSV.

Do konce doby výkonu SOHZ sociální bydlení nesmí dojít ke změně vlastnictví nemovitostí, které jsou předmětem projektu. Zároveň bez souhlasu ŘO IROP nesmí dojít k jejich zastavení/zatížení věcnými právy třetích osob. Po ukončení doby udržitelnosti žádá příjemce o souhlas s touto změnou formou depeše zaslané na Centrum.

Všechny změny jsou platné a účinné dnem vydání tohoto Závazného stanoviska.

Odůvodnění stanoviska

1. Závazné stanovisko č. 51 doplňuje do Specifických pravidel pro žadatele a příjemce ve výzvách č. 60, 61, 79, 80, 83, 84, 85 postupy a pravidla pro kontrolu plnění závazku SOHZ. Specifická pravidla pro žadatele a příjemce budou aktualizována pouze v případě jejich případné revize.
2. Důvodem pro vydání ZS je i zjednodušení a sjednocení vykazování výše vyrovnávací platby zavedením kompenzačního modelu viz Příloha č. 1 Model pro kontrolu nadměrného vyrovnání pro výzvy uvedené v bodu 2. Tento model je přílohou Pověřovacího aktu.
3. Z důvodu aktuálního výkladu rozhodnutí Komise 2012/21/EU ohledně počátku trvání závazku k výkonu SOHZ se rozhodný okamžik pro začátek výkonu SOHZ sociální bydlení a s tím spojené sledované období kontroly vyrovnávací platby mění z data ukončení realizace projektu na datum vydání právního aktu, které je zároveň datem účinnosti pověřovacího aktu. Změna se týká projektů s vydaným pověřením k výkonu SOHZ sociální bydlení ve výzvách č. 60, 61, 79, 80, 83, 84 a 85. Příjemcům bude vydán dodatek k pověřovacímu aktu.
4. Sledované období pro kontrolu vyrovnávací platby je 36 měsíců od rozhodného okamžiku a povinnost předložit podklady pro kontrolu nadměrného vyrovnání je v následujících 6 měsících po ukončení tohoto třiceti šesti měsíčního cyklu.

Před účinností tohoto Závazného stanoviska již u některých projektů uplynula doba pro předložení podkladů pro kontrolu nadměrného vyrovnání, pro tyto projekty bude platit, že úpravou v Dodatku k pověřovacímu aktu bude stanovena příjemci povinnost do 6 měsíců od jeho platnosti a účinnosti (od data podpisu obou stran) zaslat podklady ke kontrole nadměrného vyrovnání za první 36měsíční období od vydání prvního právního aktu.

5. Závazné stanovisko č. 51 doplňuje do Specifických pravidel pro žadatele a příjemce u výzev č. 60 a 61 pro projekty s financováním podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU postupy a pravidla pro kontrolu plnění závazku SOHZ sociálního bydlení.
6. Závazné stanovisko č. 51 doplňuje do Specifických pravidel pro žadatele a příjemce u výzev č. 79, 80, 83, 84 a 85 pro projekty s financováním podle nařízení de minimis SOHZ a podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU postupy a pravidla pro kontrolu plnění účelu a cílů projektů po dobu výkonu SOHZ sociálního bydlení.
7. Nastavením postupů a pravidel pro kontrolu plnění závazku SOHZ naplňuje ŘO nápravné opatření stanovené auditním orgánem EK ze zprávy o auditu č. DAC214CZ1354.

8. Závazné stanovisko č. 51 zavádí pro všechny výzvy v aktivitě sociální bydlení IROP 2014-20 shodné limity nájemného.

Přílohy:

Příloha č. 1 Model pro kontrolu nadměrného vyrovnaní

Příloha č. 2 Čestné prohlášení ke správnosti a úplnosti údajů v Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnaní – nová příloha

Příloha č. 3 Hlášení poskytovatele SOHZ, včetně přílohy Přehled nájemních smluv – vzor – nová příloha

Příloha č. 4 Postupy pro podání Hlášení poskytovatele SOHZ a Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnaní v MS2014+ – nová příloha