



INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM

2021–2027

SPECIFICKÁ PRAVIDLA PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE

38. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ BYDLENÍ – SC 4.2 (ITI)

VERZE 3



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj
Odbor Řídicího orgánu IROP
Staroměstské náměstí 6, 110 00 Praha 1

Obsah

Schvalovací tabulka	4
Vydání a účinnost.....	4
Přehled změn	4
1 Úvod.....	6
2 Integrované projekty ITI.....	7
3 Údaje o výzvě.....	8
3.1 Vyhlášení výzvy a podání žádosti o podporu.....	8
3.2 Oprávnění žadatelé.....	8
3.3 Podporované aktivity	10
3.3.1 Účel a cíle projektu.....	12
3.3.2 Cílové skupiny.....	12
3.3.3 Parametry sociálního bydlení v IROP	15
3.4 Zahájení a ukončení realizace projektu	19
3.5 Místo realizace projektů	20
4 Struktura financování a způsobilé výdaje	21
4.1 Struktura financování	21
4.2 Způsobilé výdaje	22
4.2.1 Přímé výdaje na hlavní část projektu.....	23
4.2.2 Přímé výdaje na doprovodnou část projektu.....	25
4.2.3 Nepřímé náklady	27
4.2.4 Nezpůsobilé výdaje	28
4.2.5 Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu	29
5 Indikátory.....	33
6 Povinné přílohy k žádosti o podporu.....	34
7 Veřejná podpora.....	44
8 Kritéria hodnocení projektů.....	51
9 Udržitelnost	55
10 Seznam zkratk	57
11 Právní a metodický rámec.....	59
12 Seznam příloh Specifických pravidel.....	60

Schvalovací tabulka

Verze	Za správnost	Podpis	Schválil	Podpis
3	Mgr. Simona Rulcová vedoucí odd. 266		Ing. Rostislav Mazal ředitel ŘO IROP	

Vydání a účinnost

Verze	Číslo jednací	Datum vydání	Datum účinnosti
1	MMR-69614/2022-26	3. 11. 2022	3. 11. 2022
2	MMR-18366/2024-26	29. 2. 2024	29. 2. 2024
3	MMR-55075/2025-26	6. 8. 2025	6. 8. 2025

Přehled změn

Verze	Kapitola	Předmět revize
3	3.2	Úprava definice oprávněného žadatele NNO.
	3.3	Doplnění a úprava podporovaných aktivit.
	3.3.2	Úprava cílových skupin.
	3.3.3	Úprava parametrů sociálního bydlení a podmínek pro nakládání se sociálními byty.
	4.1	Úprava definice oprávněného žadatele NNO v Tabulce 2 a 3.
	4.2.1	Aktualizace textu odstavce Pořízení stavby formou výstavby a stavební úpravy, Nákup stavby.
	4.2.2	Aktualizace textu odstavce Nákup pozemku.
	4.2.3	Aktualizace textu odstavce Další náklady související s projektem.
	4.2.5	Aktualizace textu tabulky Možné způsoby doložení dokladovatelného výdaje.
	6	Aktualizace textu příloh žádosti o podporu č. 5, 6, 7, 8, 9, 13, v příloze č. 16 provedena formální úprava; zrušeny přílohy žádosti o podporu

	č. 19 a 20.
7	Aktualizace textu kapitoly.
8	Úprava specifických kritérií přijatelnosti.
9	Aktualizace textu kapitoly.
10	Aktualizace textu kapitoly.
11	Aktualizace textu kapitoly.
Příloha P2	Aktualizace textu přílohy.
Příloha P5 a P6	Aktualizace příloh pro vyhodnocování žadatele z pohledu podniku v obtížích v návaznosti na vydání Závazného stanoviska ŘO IROP č. 38.
Příloha P9, P10, P11, P13	Aktualizace textu přílohy.
Příloha P16, P17 a P19	Zrušeny přílohy Specifických pravidel.
Příloha P21, P22 a P23	Doplnění nových příloh Specifických pravidel.

1 Úvod

Pravidla pro žadatele a příjemce (dále jen „Pravidla“) mají dvě části, Obecná pravidla pro žadatele a příjemce a Specifická pravidla pro žadatele a příjemce (dále jen „Obecná pravidla“ a „Specifická pravidla“). Vydává je Řídicí orgán Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „ŘO IROP“). Žadatel má povinnost se před podáním žádosti o podporu s nimi seznámit a postupovat v souladu s nimi. **Pravidla jsou pro žadatele a příjemce závazná od data jejich účinnosti.** Do vydání Právního aktu (dále jen „PA“) / Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen „Rozhodnutí“) se žadatel řídí verzí Pravidel účinnou v den podání žádosti o podporu, poté vždy aktuálně účinnou verzí.

Pravidla jsou zveřejněna na webových stránkách <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027>.

UPOZORNĚNÍ

Není-li v těchto Specifických pravidlech stanoveno jinak, postupují žadatelé a příjemci v souladu s Obecnými pravidly.

Pravidla mohou být v průběhu realizace Integrovaného regionálního operačního programu (dále jen „IROP“ nebo „Program“) aktualizována. O aktualizaci Pravidel budou žadatelé a příjemci informováni na internetových stránkách <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027>.

Obecná pravidla jsou platná pro všechny výzvy, specifické cíle a typy příjemců.

Specifická pravidla konkretizují informace o pravidlech výzvy a jsou vždy vydávána s vyhlášením výzvy.

2 Integrované projekty ITI

Integrované územní investice (dále jen „ITI“) se realizují v souladu s čl. 29 a 30 obecného nařízení a čl. 9 nařízení o Evropském fondu pro regionální rozvoj a Fondu soudržnosti a jejich cílem je podpora udržitelného rozvoje měst na 13 územích metropolitních oblastí (Pražské, Ostravské a Brněnské) a aglomerací (Ústecko-chomutovské, Olomoucké, Hradecko-pardubické, Plzeňské, Liberecko-jablonecké, Českobudějovické, Karlovarské, Zlínské, Mladoboleslavské a Jihlavské).

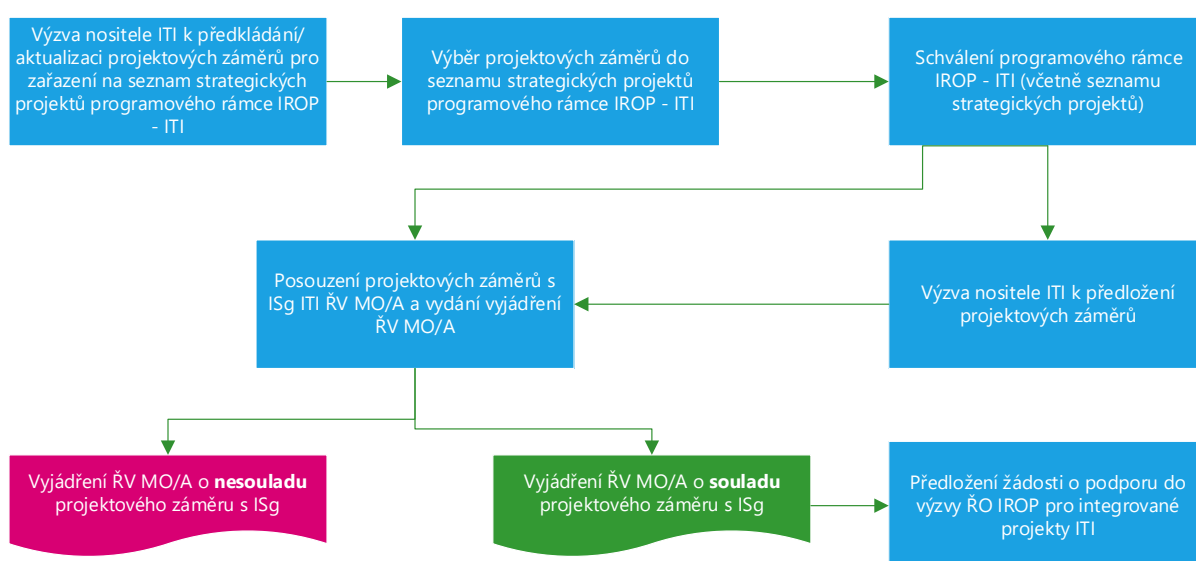
Nositelé ITI zpracovávají pro vymezené funkční území integrované územní strategie (dále jen „ISg ITI“), ve kterých definují jeho problémy, potřeby a strategické cíle, na něž navazují opatření uvedená v programových rámcích příslušných programů, v případě této výzvy tedy v programovém rámci IROP, jehož přílohou je seznam strategických projektů. Projektové záměry jsou na seznam strategických projektů zařazovány na základě výzvy nositele ITI k předkládání či aktualizaci strategických projektů.

Proces zařazení na seznam strategických projektů a posouzení souladu projektových záměrů s ISg ITI probíhá na úrovni nositele ITI v souladu s Metodickým pokynem pro využití integrovaných nástrojů a regionálních akčních plánů v programovém období 2021-2027 (dále jen „MP INRAP“).

Výsledkem procesu posouzení jejich souladu je vydání vyjádření řídicího výboru metropolitní oblasti / aglomerace (dále jen „ŘV MO/A“) o souladu či nesouladu projektového záměru s ISg ITI.

Do výzvy ŘO IROP pro integrované projekty ITI mohou být předloženy jen projekty, které jsou v souladu s příslušnou ISg ITI, tj. obdržely kladné vyjádření ŘV MO/A o souladu projektového záměru s ISg ITI, které je povinnou přílohou žádosti o podporu.

Přehled administrativních úkonů před podáním žádosti o podporu integrovaného projektu ITI



3 Údaje o výzvě

3.1 Vyhlášení výzvy a podání žádosti o podporu

Výzvu vyhlašuje Řídicí orgán IROP. Vyhlášení výzvy je zveřejněno na webových stránkách <https://irop.gov.cz/cs/vyzvy-2021-2027>.

Žádost o podporu se podává elektronicky v MS2021+ prostřednictvím formuláře, který je k dispozici na webových stránkách <https://iskp21.mssf.cz/>. Postup pro podání žádosti je uveden v uživatelské příručce Postup pro podání žádosti o podporu v MS2021+.

UPOZORNĚNÍ

Datum zahájení a ukončení příjmu žádostí o podporu je uveden v textu výzvy. K žádosti o podporu je potřeba mít zřízený elektronický podpis.

3.2 Oprávnění žadatelé

- obce
- kraje
- organizace zřizované nebo zakládané kraji/obcemi
- PO OSS
- církve
- církevní organizace
- NNO, které min. 2 roky bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytovaly sociální bydlení nebo sociální službu dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo úspěšně realizovaly projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost¹ (doloží Rozhodnutím z OP Z a Závěrečnou zprávou o realizaci projektu), nebo v IROP 2014–2020.

Organizace zakládané obcemi/kraji/OSS, církve a církevní organizace doloží veřejně prospěšnou činnost v oblasti podpory nebo ochrany osob se zdravotním postižením a znevýhodněných osob nebo v oblasti sociálních služeb, sociálního bydlení nebo v aktivitách sociálního začleňování.

UPOZORNĚNÍ

Oprávněnými žadateli jsou výše uvedení žadatelé pouze v případě, že obdrželi kladné vyjádření řídicího výboru MO/A o souladu projektového záměru s ISg ITI, které je povinnou přílohou žádosti o podporu. Vyjádření řídicího výboru MO/A musí být platné ke dni podání žádosti o podporu.

¹ Případně v Operačním programu Zaměstnanost+ (OP Z+)

UPOZORNĚNÍ

Pokud žadatel podává projekt za jím zřízené/založené organizace, musí v MS2021+ uvést všechny subjekty navázané na tento projekt. Postup zadání je uveden v příručce Postup pro podání žádosti o podporu v MS2021+.

3.3 Podporované aktivity

Výzva je zaměřena na následující aktivitu specifického cíle 4.2 Podpora socioekonomického začlenění marginalizovaných komunit, domácností s nízkými příjmy a znevýhodněných skupin včetně osob se zvláštními potřebami, pomocí integrovaných opatření, včetně bydlení a sociálních služeb, a její dílčí aktivity:

Sociální bydlení

pořízení a adaptace bytů, bytových domů² a nebytových prostor pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení, včetně zajištění přístupnosti osobám s postižením. Pořízením se myslí:

- nákup objektů, domů, bytů a pozemků – pouze pro oprávněné žadatele: obce, kraje, organizace zřizované/zakládané obcemi/kraji, PO OSS.
- nákup a dostavba nedokončených staveb
- výstavba nových sociálních bytů včetně odpovídající části společných prostor a případně též včetně odpovídající části dalších souvisejících drobných staveb, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu (čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní nebo externí kotelna, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny)
- rekonstrukce a úpravy objektu, domu nebo bytu
- nákup nezbytného základního vybavení bytové jednotky včetně nábytku
- rekonstrukce a úpravy společných prostor objektu nebo bytového domu a odpovídajících částí dalších souvisejících drobných staveb, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu (čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní nebo externí kotelna, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny) - společné části bytového domu jsou definovány nařízením 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.“)

Podrobněji v kapitole 4.2 Způsobilé výdaje těchto Specifických pravidel.

UPOZORNĚNÍ – DNSH

Veškeré aktivity projektu musí být realizovány v souladu s cíli a zásadami udržitelného rozvoje a zásadou „významně nepoškozovat“ (dále jen „DNSH“) v oblasti životního prostředí. Žadatel popíše soulad projektu s principy DNSH v kapitole 6.2 studie proveditelnosti.

Řídicí orgán IROP v souvislosti se specifiky této výzvy upozorňuje především na nutnost dodržet (a způsob dodržení důkladně popsat v kapitole 6.2 studie proveditelnosti) následující parametry, pokud jsou pro projekt relevantní:

Udržitelné využívání a ochrana vodních zdrojů

² Ubytovny a zařízení dočasného nestandardního ubytování nejsou podporovány.

Jsou-li instalována tato zařízení k využívání vody, je pro ně uvedená spotřeba vody doložena technickými listy výrobku, stavební certifikací nebo stávajícím štítkem výrobku v EU³:

- a) umyvadlové baterie a kuchyňské baterie mají maximální průtok vody 6 litrů/min;
- b) sprchy mají maximální průtok vody 8 litrů/min;
- c) WC, zahrnující soupravy, mýsy a splachovací nádrže, mají úplný objem splachovací vody maximálně 6 litrů a maximální průměrný objem splachovací vody 3,75 litru (vypočteno dle vzorce $Va^4 = (Vf^5 + (3 \times Vr^6)) / 4$);
- d) pisoáry spotřebují maximálně 2 litry/mísu/hodinu. Splachovací pisoáry mají maximální úplný objem splachovací vody 1 litr.

Přechod na oběhové hospodářství:

Nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný (s výjimkou v přírodě se vyskytujících materiálů uvedených v kategorii 17 05 04 v Evropském seznamu odpadů stanoveném rozhodnutím 2000/532/ES) vzniklého na staveništi musí být připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem, v souladu s hierarchií způsobů nakládání s odpady a protokolem EU pro nakládání se stavebním a demoličním odpadem.

Pro plnění podmínky DNSH není nutné splnit definici odpadu dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech – lze započítat i další druhy materiálů, které jsou ihned využity na staveništi a které se formálně nestanou odpadem dle zákona.

Prevence a omezování znečištění:

Ze stavebních prvků a materiálů použitých při stavbě, které mohou přijít do styku s uživateli, se při zkouškách v souladu s podmínkami uvedenými v příloze XVII nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1907/2006 uvolňuje méně než 0,06 mg formaldehydu na m³ materiálu nebo prvku a při zkouškách podle normy CEN/EN 16516 a ISO 16000-3:2011 nebo jiných srovnatelných standardizovaných zkušebních podmínek a metod stanovení méně než 0,001 mg jiných karcinogenních těkavých organických sloučenin kategorie 1A a 1B na m³ materiálu nebo prvku.

Pokud je nová stavba umístěna na potenciálně kontaminovaném místě (brownfield), bylo na staveništi provedeno šetření na potenciální kontaminující látky, například podle normy ISO 18400.

Přijímají se opatření ke snížení hluku, prachu a emisí znečišťujících látek při stavebních nebo údržbářských pracích.

Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů:

Nová budova není postavena na:

- a) zemědělské půdě zařazené do I. nebo II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, pokud do doby vydání PA nedojde k souhlasu s jejím vynětím;

³ V případě nákupu bytů bez následné rekonstrukce nemusí být body a) – d) dodrženy z důvodu hospodárnosti.

⁴ Va = průměrný objem;

⁵ Vf = úplné (velké) spláchnutí, 6 litrů;

⁶ Vr = redukované (malé) spláchnutí; 3 litry.

b) vymezeném přírodním stanovišti dle přílohy č. I směrnice 92/43/EHS o stanovištích nebo půdě, která slouží jako stanoviště ohrožených druhů (flóry a fauny) uvedených na národních červených seznamech⁷;

c) lesní půdě, pokud do doby vydání PA nedojde k souhlasu s vynětím pozemku z pozemků určených k plnění funkce lesa.

3.3.1 Účel a cíle projektu

Účelem projektu je pořízení nových kapacit dlouhodobého nájemního bydlení splňujícího parametry sociálního bydlení.

Cíle projektu (oba cíle jsou povinné k výběru):

- Zajištění využití sociálních bytů osobami náležícími do cílové skupiny v souladu s podmínkami pro uzavření nájemních smluv do 4 měsíců od ukončení realizace projektu, resp. ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemcem bytu.
- Zajištění sociální práce v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, po celou dobu poskytování dlouhodobého nájemního bydlení osobám užívajícím sociální byty.

UPOZORNĚNÍ

Nelze financovat sociální byty podpořené z IROP 2014–2020 či z jakýchkoli jiných prostředků státního rozpočtu.

3.3.2 Cílové skupiny

Cílovou skupinou v sociálním bydlení jsou osoby bez vlastního bydlení, které splňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky s tím, že příjemce dotace musí poskytnout bydlení min. ve 20 % bytů realizovaných v rámci jednoho projektu a zároveň max. ve 40 % bytů realizovaných v rámci jednoho objektu (čísle popisném)⁸ pouze níže uvedeným cílovým skupinám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým dle typologie ETHOS, včetně osob postižených přírodní katastrofou:

- 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)
- osoby v nízkoprahové noclehárně
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek
- osoby v azylovém domě

⁷ https://portal.nature.cz/redlist/v_cis_redlist.php?akce=none&choice=1&plny_vypis=1&X=X

Uvažují se následující kategorie druhů: kriticky ohrožený – CR (critically endangered), ohrožený – EN (endangered), zranitelný – VU (vulnerable), téměř ohrožený – NT (near threatened).

⁸ Podmínka max. 40 % bytů v 1 objektu není relevantní pro objekty s 1 nebo 2 byty.

- osoby v domě na půli cesty
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)
- osoby v přístřeší po vystěhování z bytu
- osoby ohrožené domácím násilím⁹
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních
- migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)
- osoby před opuštěním věznice
- osoby opouštějící instituce (např. pobytovou sociální službu)
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení
- osoby před opuštěním dětské instituce či pěstounské péče
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)
- osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu
- osoby v nezákonně obsazené budově
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu¹⁰
- osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele
- osoby žijící v provizorních stavebách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné)

⁹ 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.

¹⁰ Doloží se potvrzením vlastníka nebo pronajímatele bytu o neprodloužení smlouvy o nájmu z nájemního bytu, potvrzením sociálního pracovníka obce apod.

- osoby žijící v přelidněných bytech¹¹
- národnostní skupiny (zejména Romové)
- uprchlíci, migranti

DOPORUČENÍ

Jako prevenci možné stigmatizace sociálního bydlení doporučujeme vhodnou volbu názvu projektu. Příjemce nemá povinnost uvádět v názvu projektu „sociální bydlení“.

Všechny byty podpořené v projektu musí být poskytnuty domácnostem, jejichž členové nemají uzavřenou jinou nájemní smlouvu ve vyhovujícím bydlení a nemají ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení¹², a zároveň průměrný čistý měsíční příjem domácnosti v období **12 kalendářních měsíců** před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 6. příjmový decil. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů, k příjmu se také připočtou veškeré příjmy z řádných dávek na bydlení, a naopak odpočítávají případné platby za exekuci/insolvenci a dávky pěstounské péče se do celkových příjmů nezapočítávají. Limit čistého měsíčního příjmu pro služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“) sociální bydlení je stanoven jako maximální hodnota čistého příjmu 6. decilu populace. Limity se přepočítávají podle metodiky OECD pro výpočet spotřebních jednotek; tato metoda přiřazuje váhu všem členům domácnosti (a poté je sečte, aby se dospělo k ekvivalentní velikosti domácnosti): 1,0 první dospělé osobě; 0,5 druhé a každé další osobě starší 14 let; 0,3 každému dítěti mladšímu 14 let. Příjem 6. decilu je odvozen od deklarovaných příjmů šetření EU-SILC. Konkrétní hodnota platná pro daný rok bude zveřejňována na internetových stránkách [Ministerstva pro místní rozvoj ČR - Cílové skupiny sociálního bydlení](#).

Od započitatelných příjmů osoby, u níž insolvenční soud určil jako způsob řešení úpadku oddlužení formou plnění splátkového kalendáře, resp. plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky odečítají, stejně jako řádně splacené exekuční splátky či splátky dřívějších dluhů u příjemce.¹³

¹¹ Definice přelidněného bytu viz nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu podpory investic na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů, ve znění pozdějších předpisů, <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112>

¹² Nemožnost využít (spolu) vlastněnou nemovitost k trvalému bydlení posoudí a potvrdí sociální pracovník obce. Objekt je nezpůsobilý k trvalému bydlení například v důsledku ohrožení domácím násilím, vypořádání majetku po rozvodu, kdy se osoba opouštějící společnou domácnost ocitá v bytové nouzi apod.

¹³ Dřívějšími dluhy se myslí takové dluhy, které nájemníkovi vznikly před uzavřením nájemní smlouvy na sociální byt přímo u příjemce dotace. Může se jednat o dluhy např. z předchozího nájemního vztahu na jiný byt, za nezaplacené pokuty, poplatky za odpad, za psa, jiné správní poplatky apod. Naopak se do těchto dluhů nezapočítávají dluhy, které by vznikly vůči pronajímateli v průběhu nájemního vztahu na sociální byt. Cílem tohoto opatření je motivování nájemce uměřovat své dřívější závazky a není přípustné vytvářet nové, a tím uměle snižovat příjmy nájemce. K prokázání dluhu a nastaveného splátkového kalendáře bude využit dokument, který bude součástí nově uzavírané nájemní smlouvy mezi příjemcem dotace a nájemcem sociálního bytu.

Příjmy nemusí prokazovat domácnost tvořící společně posuzované osoby¹⁴, kterým byla v období 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy vyplácena dávka hmotné nouze po dobu alespoň 4 kalendářních měsíců. Domácnost dokládá příjem dávek hmotné nouze potvrzením Úřadu práce ČR o vyplacené dávce.

UPOZORNĚNÍ

Příjemce jako právnická osoba nesmí uzavřít nájemní smlouvu k podpořenému bytu (tedy nesmí sociální byt obsadit níže uvedenými osobami i kdyby splňovaly všechny charakteristiky cílové skupiny):

- 1) se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem;
- 2) s členem dozorčího nebo řídícího orgánu této právnické osoby;
- 3) se zakladatelem této právnické osoby nebo jeho členy (v případě že je zakladatelem právnická osoba);
- 4) nebo s osobou blízkou jakékoliv výše uvedené fyzické osobě.

3.3.3 Parametry sociálního bydlení v IROP

- Sociální bydlení splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení.
- Sociálním bytem se rozumí standardní bytová jednotka se základním vybavením:
 - byt bude vybaven minimálně umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou;
 - byt je uzavíratelný a uzamykatelný, nechybí dveře, okna;
 - podlahová plocha jednotlivých obytných místností nesmí být menší než 8 m²; pokud byt tvoří jedna (samostatná) obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²;
 - byt musí být napojen na funkční distribuční síť pitné vody (vodovod) nebo musí být zajištěn neomezený přímý přístup k pitné vodě;
 - v bytě je možný odběr elektrické energie;
 - byt musí mít funkční vytápění s možností regulace tepla, tak aby bylo v bytě možné i v zimě udržovat teplotu v přijatelném rozmezí;
 - v bytě nejsou závady ohrožující život nebo zdraví osob, např. trhliny v nosných konstrukcích (stěny, sloupy, stropy atd.), poškozené rozvody elektřiny nebo plynu atd;
 - v bytě jsou splněny základní požadavky požární bezpečnosti;
 - byt je bez plísní, vlhkých skvrn na omítce apod;
 - v bytě jsou řádně prováděna případná nařízená protiepidemiologická opatření (dezinfekce, dezinsekce, deratizace).

¹⁴ Vymezené v § 4 zákona č. 110/2006 Sb. o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů,

- Sociální byty musí být obsazeny osobami bez vlastního bydlení, které splňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky s tím, že příjemce dotace musí poskytnout bydlení **min. ve 20 % bytů** realizovaných v rámci jednoho projektu a zároveň **max. ve 40 % bytů** realizovaných v rámci jednoho objektu (čísle popisném) pouze výše uvedeným cílovým skupinám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým dle typologie ETHOS, včetně osob postižených přírodní katastrofou (podmínka max. 40 % bytů v 1 objektu není relevantní pro objekty s 1 - 2 byty).
- 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 (čísla popisného) musí být obsazeno žadatelem z cílové skupiny ETHOS. Nájemní smlouva s takovou osobou může být uzavřena maximálně na jeden rok.
- Sociální byt musí být umístěný v zastavěném nebo zastavitelném území podle územního plánu.
- Projekt sociálního bydlení musí být umístěný v lokalitě s dostupným občanským vybavením, tj. musí naplňovat minimálně všechny níže uvedené požadavky na občanskou vybavenost (žadatel je popíše v kapitole 4.2 studie proveditelnosti, jejíž osnova je v příloze č. 2 těchto Specifických pravidel):
 - **Školská zařízení:**
 - mateřská škola v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality;
 - základní škola v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.
 - **Zdravotní a sociální péče:**
 - služba praktického lékaře (i občasná) v obci, nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality;
 - sociální služby, podporující sociální začlenění cílové skupiny, v obci nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.
 - **Nákupy a služby:**
 - prodej základních potravin a základního nepotravinářského zboží v obci nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.
 - **Doprava:**
 - veřejná doprava v obci nebo v docházkové vzdálenosti.
- Z projektu pořízené sociální byty musí být bezbariérově přístupné (tj. bez bariér musí být přístup z úrovně ulice ke dveřím sociálního bytu) v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a českou státní normou č. ČSN 73 4001¹⁵ Přístupnost a bezbariérové užívání. *(Pozn.: u změn dokončených staveb, u staveb v rámci stávajícího uličního prostoru a ve stísněných podmínkách se*

¹⁵ Soulad s ČSN znamená i to, že pokud podle normy bezbariérový přístup nemusí být (rodinné domy, úpravy, kde nemusí být stavební povolení, rekonstrukce, kde je bezbariérovost nerealizovatelná apod.), tak nemusí být bezbariérový přístup ani v sociálním bydlení.

při realizaci bezbariérovosti vychází z možností stávajícího stavu. Bezbariérový přístup se nevyžaduje, pokud to u změn dokončených staveb a změn ve využívání staveb vylučují závažné územně-technické nebo stavebně-technické důvody).

UPOZORNĚNÍ

Na nákup objektů/domů/bytů bez následné rekonstrukce¹⁶ se požadavek na bezbariérovost nevztahuje. Samotné byty již bezbariérové být nemusí.

- Sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci.

Podmínky pro nakládání se sociálními byty

- Příjemce nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kauce).
- 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 89,10 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).
- Kromě nájemného je možné po nájemníku požadovat také úhradu
 - za služby spojené s užíváním bytu. Pronajímatel poskytuje především nezbytné služby vymezené v § 2247, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel nesmí přenášet na nájemníka úhradu za služby, které nájemník reálně nespotřebovává a nemá z nich přímý užitek (např. úhrady do fondu oprav či poplatky za správu nebo pojištění celého domu, vedení účetnictví, rozúčtovávání služeb apod.). Pronajímatel stanovuje zálohy za služby podle reálné spotřeby minulých období nebo předpokládaných cen běžného roku. Nesmí vybírat neodůvodněně nepřiměřené zálohy. Nedoporučujeme sjednávat s nájemníky platby za služby v paušálním režimu;
 - drobných oprav a údržby bytu. Pronajímatel postupuje podle platných právních předpisů, tj. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- 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 60 % tržního nájemného** stanoveného odhadcem či dle aktuálně platných cenových map nájemného zveřejňovaných Ministerstvem financí. Přijaté nájemné bude započítáno do výše vyrovnávací platby.¹⁷
- Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na 1 kalendářní rok a nejdéle

¹⁶ Rekonstrukcí se pro účely těchto Specifických pravidel rozumí stavební úpravy dokončené stavby, které zakládají povinnost stavebního povolení.

¹⁷ Upozorňujeme, že je třeba brát v potaz případnou překompenzaci.

na 5 let s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce.

- Nájemní smlouva může být prodloužena, pokud nájemce a další osoby užívající domácnost nadále splňují podmínky pro uzavření nájemní smlouvy sociálního bydlení.
- V případě rozšíření společně posuzovaných osob v domácnosti v průběhu trvání nájemní smlouvy je nutné před uzavřením dodatku k nájemní smlouvě opětovně posoudit splnění příslušnosti k cílové skupině. Povinnost opětovného posouzení se netýká rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením/adopcí/pěstounstvím dítěte/dětí.
- V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do **4 měsíců** od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny¹⁸.
- V případě, že se posuzovaná domácnost při opakovaném posouzení překročí maximální příjmovou hranici, je **možné ze strany příjemce tolerovat** zvýšení příslušného limitu o 0,2 násobek 6. příjmového decilu a může s danou domácností uzavřít nájemní smlouvu max. na 5 let, aby zvládla přechod do jiného bytu. Pokud by takové domácnosti před koncem prodloužené nájemní smlouvy opět klesly příjmy a splňovala by příjmové limity i ostatní podmínky, stává se opět oprávněnou cílovou skupinou.
- Domácnosti starobních důchodců a příjemců invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně jsou z opakovaných testů příjmů osvobozeni. Osoby v invalidním důchodu jsou povinny oznámit pronajímateli jeho případné ukončení. Pokud takové osoby žijí v domácnostech s více lidmi, pak se při opakovaném testu příjmů u starobních důchodců a příjemců invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně (bez ohledu na jejich valorizaci) vezme už jednou doložená výše z předchozí nájemní smlouvy.

UPOZORNĚNÍ

Příjemce musí dodržovat podmínky pro nakládání se sociálními byty a parametry sociálního bydlení minimálně po dobu udržitelnosti projektu a po dobu platnosti Pověřovacího aktu k prověření výkonem SOHZ sociálního bydlení.

Jejich porušení znamená nedodržení výstupů a účelu projektu, které vede k porušení Podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace a podmínek pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení.

- Po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu / de minimis SOHZ **musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce**¹⁹. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník, případně asistence v souladu se zákonem č. 175/2025 Sb., poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o

¹⁸ Příjemci doporučujeme kontaktovat také Úřad práce ČR v místě realizace v pomoci s hledáním cílové skupiny pro obsazení volného sociálního bytu.

¹⁹ Sociální práce nemusí být zajištěna přímo příjemcem, ale je nutné její zajištění popsat podrobně ve studii proveditelnosti

podpoře bydlení).²⁰ Tato služba má inkluzivní dopad na cílovou skupinu projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci, tj. sociální práce vede k udržení bydlení v sociálním bytě nebo získání bydlení na trhu podle individuálních potřeb domácnosti.

- Pro rekonstrukce a pořízení sociálního bytu jsou **doporučeny** standardy minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP k počtu osob v domácnosti. V odůvodněných případech se lze od doporučených standardů odchýlit, žadatel tuto skutečnost popíše v kapitole 4.3 studie proveditelnosti.

Tabulka 1 – Podlahová plocha bytu²¹ a obsazenost

Počet osob v domácnosti	1	2	3	4 a více
1+kk (m ²)	23-37,9	23-37,9	x	x
2+kk (m ²)	x	38-51,9	38-51,9	x
3+kk (m ²)	x	x	52-67,9	52-67,9
4+kk (m ²)	x	x	x	68-82

3.4 Zahájení a ukončení realizace projektu

Datum zahájení realizace projektu

Zahájení realizace projektu²² není časově omezeno, ovšem výdaje vzniklé před 1. 1. 2021 nejsou způsobilé.

Datum ukončení realizace projektu

Datem ukončení realizace projektu se rozumí termín, kdy dojde k naplnění účelu projektu. Tuto skutečnost je třeba doložit pořízenou fotodokumentací a dokumentem prokazujícím ono naplnění účelu projektu, např.:

- doklad o předání a převzetí díla (dodávky staveb, přístrojů a zařízení);
- kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí;
- v případě, kdy nedochází k předání díla formou předávacího protokolu, je nutné uzavření činnosti projektu doložit jiným dokumentem (např. dokladem o zaplacení/úhradě);
- rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání stavby.

Součástí dokladu o předání a převzetí díla může být seznam vad a nedodělků, které však nesmí bránit plnění účelu projektu. Pokud uvedené vady a nedodělky brání plnění účelu projektu, nelze projekt považovat za ukončený.

²⁰ Platnost od 16. 6. 2025, účinnost od 1. 1. 2026

²¹ Výpočet podlahové plochy je daný nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

²² Definice projektu je uvedena v kapitole 1.2 Obecných pravidel.

Datum podepsání dokladu o předání a převzetí nesmí překročit termín ukončení realizace projektu uvedený v PA/Rozhodnutí. Pokud není k datu ukončení realizace projektu doložen kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí, musí být doložen s 1. Zprávou o udržitelnosti projektu, případně se Zprávou o udržitelnosti projektu následující po ukončení předčasného užívání stavby. Pokud je pro projekt relevantní kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí a tento dokument není k datu ukončení realizace projektu k dispozici, příjemce předkládá jako přílohu Závěrečné zprávy o realizaci projektu rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání stavby.

Realizace projektu musí být ukončena nejpozději v termínu uvedeném v PA/Rozhodnutí²³. Termín je maximální, samotné ukončení může proběhnout dříve.

UPOZORNĚNÍ

Dokumentace dokládající ukončení realizace projektu, která je přílohou Závěrečné zprávy o realizaci projektu, musí být vystavena s datem v době realizace projektu.

3.5 Místo realizace projektů

Místem realizace se rozumí ZUJ / obec, kde probíhá / bude probíhat fyzická realizace projektu, kde vznikají / budou vznikat výstupy projektu, kde jsou / budou realizovány aktivity ve prospěch cílových skupin a kde jsou / budou vynaloženy / proinvestovány výdaje z poskytnuté dotace;

Za místo realizace se nepovažuje území dopadu, území, které má benefity z realizace dané intervence v daném místě realizace, ani spádové území či působnost dané instituce apod.

Místo realizace se musí nacházet v území metropolitních oblastí a aglomerací uvedených ve výzvě.

²³ Pokud příjemce podal žádost o změnu na úpravu termínu ukončení realizace projektu, ale nedošlo k vydání změnového PA/Rozhodnutí, rozhodující je termín ukončení realizace projektu uvedený v MS2021+ na záložce Harmonogram.

4 Struktura financování a způsobilé výdaje

4.1 Struktura financování

Tabulka 2 Struktura financování celkových způsobilých výdajů na území méně rozvinutých regionů v %

Typ MRR	EFRR	Státní rozpočet	Vlastní zdroje žadatele
PO OSS	85 %	15 %	0 %
Kraje	85 %	0 %	15 %
Obce	85 %	0 %	15 %
Organizace zřizované kraji / obcemi	85 %	0 %	15 %
Organizace zakládané kraji / obcemi (právní forma s.r.o./a.s.)	85 %	0 %	15 %
NNO, které min. 2 roky bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytovaly sociální bydlení nebo sociální službu dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo úspěšně realizovaly projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost nebo v IROP 2014–2020	85 %	10 %	5 %
Církev, církevní organizace atd.	85 %	10 %	5 %

Tabulka 3 Struktura financování celkových způsobilých výdajů na území přechodových regionů v %

Typ PR	EFRR	Státní rozpočet	Vlastní zdroje žadatele
PO OSS	70 %	30 %	0 %
Kraje	70 %	15 %	15 %
Obce	70 %	15 %	15 %
Organizace zřizované kraji / obcemi	70 %	15 %	15 %
Organizace zakládané kraji / obcemi (právní forma s.r.o./a.s.)	70 %	0 %	30 %
NNO, které min. 2 roky bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytovaly sociální bydlení nebo sociální službu dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo úspěšně realizovaly projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost nebo v IROP 2014–2020	70 %	25 %	5 %
Církev, církevní organizace atd.	70 %	25 %	5 %

4.2 Způsobilé výdaje

Základní hlediska způsobilosti výdajů jsou uvedena v kapitole 7 Obecných pravidel.

Při financování projektu bude využita paušální sazba ve výši 7 % na paušální náklady. Základní podmínky aplikace paušální sazby jsou uvedeny v kapitole 7.2.3 Obecných pravidel.

Způsobilé výdaje se dělí na:

- **přímé výdaje**, které musí být doloženy daňovými, účetními či dalšími doklady dle kapitoly 4.2.5 těchto Specifických pravidel a na jejichž základě dojde k výpočtu paušálních nákladů,

- **nepřímé, paušální náklady**, jejichž výše je stanovena za pomoci paušální sazby a které není potřeba prokazovat daňovými, účetními či dalšími doklady. **Náklady, na jejichž financování je použita paušální sazba, nelze zahrnout mezi přímé výdaje projektu.**

UPOZORNĚNÍ

Celkové přímé výdaje projektu přepočtené na jeden m² podlahové plochy sociálního bytu nesmí přesáhnout částku **68 000 Kč**. Podrobný výpočet provede žadatel ve studii proveditelnosti, jejíž osnova je přílohou č. 2 těchto Specifických pravidel a součet podlahové plochy všech pořízených sociálních bytů uvede v příloze č. 4 Podklady pro stanovení kategorií intervencí a kontrolu limitů.

4.2.1 Přímé výdaje na hlavní část projektu

Hlavní část projektu je nezbytná k zajištění souladu projektu s podporovanou aktivitou a k naplnění účelu a cíle projektu. Mezi přímé výdaje na hlavní část projektu patří následující výdaje, členěné podle typů způsobilých výdajů:

Pořízení stavby formou výstavby a stavební úpravy

- **výstavba** nových sociálních bytů včetně odpovídající části společných prostor a případně též včetně odpovídající části dalších souvisejících drobných staveb, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu (čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní nebo externí kotelna, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny),
- adaptace bytů, bytových domů a nebytových prostor pro potřeby sociálního bydlení včetně zajištění přístupnosti osobám s postižením,
- rekonstrukce a úpravy objektu, domu nebo bytu,
- rekonstrukce a úpravy společných prostor objektu nebo bytového domu a odpovídajících částí dalších souvisejících drobných staveb, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu (čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní nebo externí kotelna, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny) - společné části bytového domu jsou definovány nařízením vlády č. 366/2013 Sb.,
- zeleň v okolí budov²⁴ a na budovách (vegetační střechy a fasády)²⁵,
- zvýšení energetické účinnosti při renovaci/výstavbě budov²⁶.

²⁴ Okolí budovy je stavební parcela, na které je budova umístěna a případně též pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby, zejména čistička odpadních vod, septik, trafostanice, domovní kotelna a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu

²⁵ Zeleň v okolí budov a na budovách je přímým výdajem, který není jediným předmětem projektu v této výzvě.

²⁶ Zvýšení energetické účinnosti při renovaci/výstavbě budov je přímým výdajem, který není jediným předmětem projektu v této výzvě.

UPOZORNĚNÍ

V případě rekonstrukce společných prostor bytového domu/objektu, který neslouží výhradně pro účely sociálního bydlení, jsou výdaje způsobilé do výše odpovídající poměru mezi podlahovou plochou pořízených sociálních bytů a celkovou podlahovou plochou objektu bez společných prostor. Obdobné pravidlo platí i v případě výstavby bytového domu, který nebude sloužit celý výhradně pro účely sociálního bydlení.

UPOZORNĚNÍ – kód intervence 044

Přímými výdaji jsou rovněž veškeré výdaje související se zvýšením energetické účinnosti budov související s cílem projektu. Následující kategorie výdajů je třeba vykazovat pod kódem intervence 044

- zateplení obvodových konstrukcí (stěn a střešních plášťů) a výdaje přímo související se zateplením obvodových konstrukcí (náklady na lešení a stavební výtahy, náklady na vyrovnaní a očištění podkladové plochy pod zateplovacím systémem, klempířské prvky a mřížky ventilačních otvorů, staveništní i mimostaveništní přesun hmot);
- výměna otvorových výplní a výdaje přímo související s touto výměnou (náklady na parapety, vybourání původních výplní otvorů, změna velikosti otvorů, zednické zapravení oken a dveří);
- výměna střešní krytiny;
- instalace prvků stínění;
- sanace statických poruch;
- sanace zdiva;
- sanace hydroizolace;
- zemní práce související se zateplením obvodových konstrukcí;
- odstranění nevyhovující tepelné izolace (v případech, kdy je nahrazována novou tepelnou izolací s lepšími tepelně-technickými vlastnostmi);
- opatření na sanaci azbestových konstrukcí;
- instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla;
- výměna stávajícího hlavního zdroje tepla za kotel na biomasu, tepelné čerpadlo nebo jednotku pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívající obnovitelné zdroje energie;
- instalace nového hlavního zdroje tepla (kotel na biomasu nebo tepelné čerpadlo, jednotka pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla);
- instalace solárních termických kolektorů;
- instalace fotovoltaických soustav a bateriových uložišť elektřiny, které budou využity pro dané zařízení;
- instalace akumulční nádrže;
- výdaje spojené s realizací opatření na ochranu hnízdišť rorýse a úkrytů netopýrů;
- pořízení a instalace světelných zdrojů energetické třídy A+ a A++ do společných prostor a čidla pohybu;
- pořízení nebo výměna předávací stanice a náklady spojené s připojením k soustavě zásobování tepelnou energií;
- výměna otopné soustavy (radiátory, rozvody a termostatické hlavice).

Žadatel může v kódu 044 vykázat i jiné, výše neuvedené, výdaje související se zvýšením energetické účinnosti budov.

Nákup stavby

- nákup objektů, domů a bytů

Výdaje na nákup stavby (celé nebo její části) určené k realizaci projektu jsou způsobilým výdajem v případě, že jsou splněny současně následující podmínky:

- Žadatelem jsou obce, kraje, organizace zřizované/zakládáné obcemi/kraji, PO OSS.
- Cena stavby nebo práva stavby je oceněna znaleckým posudkem, který nesmí být starší než 6 měsíců před pořízením stavby nebo zřízením práva stavby, vyhotoveným dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku“). Lze doložit znalecký posudek vyhotovený i po pořízení stavby nebo po zřízení práva stavby, je však nezbytné, aby v posudku bylo uvedeno, že je zpracován k datu pořízení stavby či zřízení práva stavby.
- Způsobilým výdajem je pořizovací cena nebo v případě práva stavby cena sjednaná dle smlouvy o právu stavby, v obou případech maximálně však do výše ceny stanovené znaleckým posudkem.
- V případě, že se stavba eviduje v katastru nemovitostí podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, je rozhodným okamžikem pro posouzení časové způsobilosti pořízení stavby nebo práva stavby datum, ke kterému má vklad do katastru nemovitostí právní účinky. V ostatních případech, kdy se daná stavba neeviduje v katastru nemovitostí, je rozhodující okamžik pro posouzení časové způsobilosti pořízení stavby účinnost právního aktu o převodu vlastnických práv.
- Splnění dalších podmínek způsobilosti uvedených v Obecných pravidlech, zejména zákaz nákupu nemovitosti od osoby blízké.

Ve výjimečných a řádně odůvodněných případech lze povolit nákup staveb, které jsou pro účely projektu určeny k demolici.

Pořízení majetku / Pořízení vybavení staveb

- pořízení základního vybavení bytové jednotky, včetně nábytku

Daň z přidané hodnoty

Podmínky týkající se způsobilosti DPH v projektu jsou uvedeny v kapitole 8 Obecných pravidel.

4.2.2 Přímé výdaje na doprovodnou část projektu

Doprovodná část projektu přispívá k zajištění souladu projektu s podporovanou aktivitou a k naplnění účelu a cíle projektu. Tato Specifická pravidla pro přímé výdaje na doprovodnou část projektu stanovují specifické procentuální limity. Mezi přímé výdaje na doprovodnou část projektu patří následující výdaje, členěné podle typů způsobilých výdajů:

Nákup pozemku

Pořizovací cena pozemků může být započtena maximálně do výše 10 % celkových způsobilých výdajů na projekt²⁷. V případě nemovitostí dříve používaných k jiným účelům²⁸, které zahrnují budovy, se tento limit zvýší na 15 %. V případě, že projekt zahrnuje oba typy pozemků, je možné uplatnit na druhý typ pozemků 15 %, nicméně způsobilé výdaje v součtu za všechny pozemky v projektu nemohou nikdy překročit limit 15 % celkových způsobilých výdajů na projekt.

Výdaje na nákup pozemku (celého nebo jeho části) určeného k realizaci projektu jsou způsobilým výdajem v případě, že jsou splněny současně následující podmínky:

- Žadatelem jsou obce, kraje, organizace zřizované/zakládáné obcemi/kraji, PO OSS.
- Pozemek je oceněn znaleckým posudkem, který nesmí být starší než 6 měsíců před pořízením nemovitosti, vyhotoveným dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Je možné doložit znalecký posudek vyhotovený i po pořízení nemovitosti, je však nezbytné, aby v posudku bylo uvedeno, že je zpracován k datu pořízení nemovitosti.
- Způsobilým výdajem je pořizovací cena nebo cena stanovená znaleckým posudkem podle toho, která z uvedených cen je nižší, vždy však maximálně do limitu pro pořizovací cenu pozemku stanoveného výše.
- Rozhodným okamžikem pro posouzení časové způsobilosti pořízení pozemku je datum, ke kterému má vklad do katastru nemovitostí právní účinky. Smlouva o koupi pozemku může být sepsána i před zahájením realizace projektu.
- Splnění dalších podmínek způsobilosti uvedených v Obecných pravidlech, zejména zákaz nákupu nemovitosti od osoby blízké.

Daň z přidané hodnoty

Podmínky týkající se způsobilosti DPH v projektu jsou uvedeny v kapitole 8 Obecných pravidel.

UPOZORNĚNÍ

Ve výzvě se uplatňují následující oblasti intervence:

126 *Bytová infrastruktura (nikoli pro migranty, uprchlíky a osoby pod mezinárodní ochranou nebo osoby, které o ni žádají)²⁹;*

044 *Energeticky účinná renovace nebo opatření na zvýšení energetické účinnosti veřejné infrastruktury, demonstrační projekty a podpůrná opatření (je relevantní pouze při rekonstrukci budov – zahrnuty budou pouze výdaje uvedené*

²⁷ V první fázi poskytovatel podpory ověřuje nepřekročení tohoto limitu v rámci hodnocení žádosti o podporu ve vztahu k plánovaným způsobilým výdajům. Konečné ověření nepřekročení limitu probíhá v rámci administrace poslední žádosti o platbu, tj. ve vztahu ke skutečně vynaloženým způsobilým výdajům.

²⁸ Jedná se o nemovitost (území, areál, pozemek, objekt), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Danou nemovitost nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace.

²⁹ Jedná se o oficiální název kódu intervence vytvořený Evropskou komisí; pro potřeby této výzvy nijak neomezuje stanovené cílové skupiny touto výzvou.

v tabulce „Upozornění – kód intervence 044“ v kapitole 4.2.1 výše)

Žadatel je povinen rozdělit plánované přímé výdaje na projekt mezi tyto oblasti intervence v povinné příloze k žádosti o podporu Podklady pro stanovení kategorií intervencí a kontrolu limitů, a to dle vzoru, který je přílohou č. 4 těchto Specifických pravidel.

4.2.3 Nepřímé náklady

Náklady, které nelze při použití paušální sazby 7 % zahrnout mezi přímé výdaje.

Dokumentace žádosti o podporu

- příprava a zpracování žádosti o podporu a poradenství s tím spojené, právní služby
- studie proveditelnosti
- odborné a znalecké posudky pro přípravu žádosti o podporu
- doplňující a podpůrné průzkumy, posudky a analýzy
- ověření žadatele z pohledu podniku v obtížích
- zpracování zadávací dokumentace k veřejným zakázkám dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“)
- organizace zadávacích a výběrových řízení

Projektová dokumentace a dokumentace pro realizaci projektu

- projektová dokumentace
- odborné a znalecké posudky pro přípravu projektové dokumentace
- administrativní výdaje související s územním a stavebním řízením
- hydrogeologický průzkum
- archeologický průzkum
- další související průzkumy
- geodetické zaměření pozemku a vyhotovení geometrického plánu
- dokumentace v procesu EIA
- plán BOZP
- výkon dozoru BOZP
- audit
- inženýring projektu
- technický dozor investora
- autorský dozor (příp. dozor projektanta)

Administrativní kapacity a řízení projektu

- externí služby související s realizací projektu
- zpracování Zpráv o realizaci projektu, žádostí o platbu, účetnictví, archivace dokumentů k projektu
- hrubá mzda, plat nebo odměna z dohod zaměstnanců pracujících na přípravě a realizaci projektu
- zákonem stanovené povinné výdaje zaměstnavatele za zaměstnance pracujícího na projektu
- tuzemské cestovní náhrady: jízdné v ČR, ubytování v ČR, stravné v ČR

Poplatky

- pojištění majetku pořízeného z dotace
- poplatky související s uzavřením kupní smlouvy, popř. smlouvy o smlouvě budoucí kupní
- poplatky související s nákupem nemovitostí a se zápisem do katastru nemovitostí
- poplatky za vydání stavebního povolení
- odvody za vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu
- jiné správní poplatky

Režijní, provozní a jiné náklady

- nájemné
- operativní leasing zařízení či vybavení
- energie, vodné, stočné v nemovitostech využívaných k realizaci projektu
- hardware pro účely řízení projektu
- software pro účely řízení projektu
- internetové připojení
- telefonické připojení
- úklid
- nosiče pro záznam dat
- kancelářské potřeby

Publicita projektu

Další náklady související s projektem

- vedlejší a ostatní náklady uvedené v rozpočtu stavebních prací předkládaného dle přílohy č. 10 uvedené v kapitole 6 těchto Specifických pravidel; jedná se o položky dle § 8, 9, 10 vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů (pokud již nejsou zahrnuty do výše uvedených kategorií nepřímých nákladů)
- demolice původního objektu v místě realizace projektu
- ostatní náklady související s projektem a nespádající pod přímé výdaje nebo do nezpůsobilých výdajů

4.2.4 Nezpůsobilé výdaje

Nezpůsobilými výdaji jsou dle čl. 64 obecného nařízení:

- úroky z dlužných částek, kromě grantů udělených v podobě subvencí úrokových sazeb nebo subvencí poplatků za záruky
- nákup nezastavěných a zastavěných pozemků za částku přesahující limity uvedené výše u nákupu pozemku
- daň z přidané hodnoty v případech neuvedených v kapitole 8 Obecných pravidel

4.2.5 Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu

Příjemce je povinen řádně doložit přímé výdaje příslušným účetním/daňovým dokladem, popřípadě další požadovanou dokumentací, více kapitola 7.2 Obecných pravidel. Přímé výdaje, byť z věcného hlediska způsobilé, které nejsou řádně doložené, jsou vždy považovány za výdaje nezpůsobilé.

K doložení dodržení limitů celkových způsobilých výdajů příjemce dokládá spolu se závěrečnou žádostí o platbu aktualizovanou povinnou přílohu k žádosti o podporu „Podklady pro stanovení kategorií intervencí a kontrolu limitů“ se zohledněním všech změn, ke kterým v průběhu realizace projektu došlo. Při předložení průběžné žádosti o platbu a žádosti o změnu může Centrum příjemce k doložení této přílohy vyzvat.

UPOZORNĚNÍ

Upozorňujeme příjemce, aby si dodržování limitů kontrolovali průběžně, zejména při předkládání žádosti o změnu na snížení celkových způsobilých výdajů či žádosti o změnu na zařazení dodatečných výdajů do projektu. Tyto výdaje mohou ovlivnit výši přímých výdajů a mít tak negativní vliv na dodržení výše uvedených limitů.

Možné způsoby doložení dokladovatelného výdaje

Typ dokladovatelného výdaje	Možné způsoby doložení dokladovatelného výdaje
Nákup pozemku	• doklad o zaplacení; • kupní smlouva; • listina, kterou se nabývá právo stavby; • doložení vlastnictví (pokud vlastnictví ještě není uvedeno v katastru nemovitostí, doloží žadatel návrh na vklad do katastru nemovitostí potvrzený katastrálním úřadem); • znalecký posudek ne starší šesti měsíců před datem koupě nemovitosti, vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (musí být doložen s první žádostí o platbu); • pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění; • rozhodnutí o odvodech za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, rozhodnutí o odnětí pozemku plnění funkcí lesa.
Nákup stavby nebo zřízení práva stavby	• doklad o zaplacení; • kupní smlouva;

	• listina, kterou se nabývá právo stavby; • doložení vlastnictví (pokud vlastnictví ještě není uvedeno v katastru nemovitostí, doloží žadatel návrh na vklad do katastru nemovitostí potvrzený katastrálním úřadem); • znalecký posudek ne starší šesti měsíců před datem koupě nemovitosti, vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (musí být doložen s první žádostí o platbu); • kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí; • rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání stavby; • rozhodnutí o povolení zkušebního provozu; • u nedokončených (rozestavěných) staveb příjemce předloží doklad prokazující povolení k realizaci stavby dle stavebního zákona; • demoliční výměr.
Pořízení stavby formou výstavby a stavební úpravy	• doklad o zaplacení; • účetní/daňové doklady se zřejmou identifikací předmětu plnění pro posouzení způsobilosti výdaje; • objednávka, dodací list, předávací protokol, pokud nelze posoudit způsobilost výdaje podle identifikace předmětu plnění; • smlouva o dílo (včetně položkového rozpočtu stavby nebo části stavby), případně její dodatky; • stavební deník; • soubor čerpání odpovídající výdajům za celou realizaci projektu v závěrečné žádosti o platbu ve struktuře položkového rozpočtu stavby v odpovídajícím elektronickém formátu, v případě průběžné žádosti o platbu pak za dané sledované období³⁰;

³⁰ A to formou výstupu ze softwaru pro rozpočtování, který je ve shodné struktuře a formátu jako byl smluvní rozpočet stavebních prací (tento výstup musí umožňovat zpětný import do softwaru pro rozpočtování), případně jiný rozpočet odsouhlasený Centrem. Doporučené elektronické formáty jsou .kz, .kza, .unixml, .rts, .xc4, .utf, StavData a jakýkoliv uzamčený excelovský soubor, který je přímým výstupem softwaru pro rozpočtování, nebo

	• kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání stavby, rozhodnutí o povolení zkušebního provozu; • demoliční výměr.
Pořízení majetku Pořízení vybavení staveb	• doklad o zaplacení; • účetní/daňové doklady se zřejmou identifikací předmětu plnění pro posouzení způsobilosti výdaje; • objednávka, dodací list, inventární karta majetku, popř. předávací protokol, pokud nelze posoudit způsobilost výdaje podle identifikace předmětu plnění; • smlouva (o dílo nebo kupní smlouva), případně její dodatky; • znalecký posudek v případě nákupu použitého dlouhodobého majetku, který nesmí být starší než 6 měsíců před datem koupě majetku a jeho pořizovací cena je nižší než výdaje na nový obdobný majetek (musí být doložen nejpozději s první žádostí o platbu, ve které je výdaj nárokován).
Účetní doklady do 20 000 Kč	• výdaje do 20 000 Kč lze uvést v Seznamu účetních dokladů a nedokládat k nim faktury, paragony a další účetní doklady; • maximální limit pro začlenění do seznamu účetních dokladů je 20 000 Kč včetně DPH za jeden účetní doklad, případně 20 000 Kč bez DPH, pokud je DPH nezpůsobilým výdajem; • pro tyto výdaje platí povinnost předložit v případě kontroly příslušné účetní/daňové doklady.
DPH	• při využití plnění pro ekonomickou činnost a osvobozená plnění se dokládá výše skutečného (vypořádacího) koeficientu za vypořádávané období (výdaj se považuje za doložený až na základě vypořádacího koeficientu, kdy je známá skutečná výše výdaje); pokud příjemce nemá k dispozici

nasdílení čerpání v aplikaci Průběh výstavby prostřednictvím webového prostředí www.bimplatforma.cz. Nemá-li příjemce možnost vyhotovit tento elektronický výstup, vyplní údaje o čerpání dle skutečnosti podle jednotlivých faktur do dokumentu vygenerovaného zaměstnancem Centra s názvem „Čerpání“, který bude poskytnut příjemci na vyžádání ve formátu .xls nebo pomocí aplikace Průběh výstavby, ve které bude zaměstnancem Centra příjemci nasdílen rozpočet pro vyplnění čerpání. Tato povinnost se nevztahuje na zakázky malého rozsahu.

	skutečnou výši koeficientu, bude způsobilost ověřena na základě odhadnutého koeficientu z minulého roku; • při využití přenesené daňové povinnosti kopie daňového přiznání, výpisu z evidence pro daňové účely/kontrolní hlášení a kopie výpisu z bankovního účtu jako doklad o úhradě daňové povinnosti OFS.
--	--

5 Indikátory

Žadatel je povinen vybrat a naplnit indikátor pro zvolenou aktivitu.

Součástí výzvy je seznam indikátorů, ze kterého je žadatel povinen vybrat indikátory pro realizovanou aktivitu. Níže je uveden kompletní seznam všech indikátorů této výzvy.

Informace k jednotlivým indikátorům jsou uvedeny v příloze č. 1 těchto Specifických pravidel s názvem Metodické listy indikátorů, která obsahuje:

- podrobnou specifikaci jednotlivých indikátorů
- způsob stanovení výchozích a cílových hodnot
- konkrétní postup výpočtu
- termíny vykazování dosažených hodnot
- tolerance, ve kterých se indikátory považují za naplněné
- vazební matici pro výběr indikátorů k jednotlivým aktivitám

Seznam indikátorů výzvy:

Indikátory výstupu:

553 021 Kapacita nového sociálního bydlení

553 031 Kapacita modernizovaného sociálního bydlení

553 052 Počet nových bytů pro sociální bydlení

553 061 Počet rekonstruovaných bytů pro sociální bydlení

Indikátory výsledku:

553 301 Počet uživatelů nového nebo modernizovaného sociálního bydlení za rok

323 000 Snížení konečné spotřeby energie u podpořených subjektů

6 Povinné přílohy k žádosti o podporu

Povinné přílohy žadatel nahrává na příslušné záložky žádosti o podporu v MS2021+. Postup pro podání žádosti je uveden v uživatelské příručce Postup pro podání žádosti o podporu v MS2021+. Příručky pro práci v MS2021+ jsou dostupné na adrese <https://irop.gov.cz/cs/ms-2021>.

Záložka Identifikace projektu

1. Plná moc

Dokládá se v případě přenesení pravomocí žadatele na jinou osobu. Plná moc/pověření musí obsahovat, kdo je kým pověřen, co je předmětem pověření, dobu účinnosti a datum zániku pověření. V případě obcí/krajů může být plná moc nahrazena usnesením zastupitelstva/rady.

Naskenované papírové plné moci/pověření se ukládají v elektronické podobě v systému MS2021+ v případě, že zmocnitel dává plnou moc/pověření alespoň k jednomu z uvedených úkonů (předmět zmocnění):

- podepisování žádosti o podporu;
- podepisování žádosti o platbu;
- podepisování Zprávy o realizaci projektu;
- podepisování Zprávy o udržitelnosti projektu;
- podepisování žádosti o změnu;
- podepisování žádosti o přezkum;
- podávání a komunikace ve vztahu k veřejným zakázkám;
- podávání námítky proti rozhodnutí výběrové komise/vedení ŘO.

V případě, že zmocnitel nedává plnou moc/pověření k žádnému z uvedených úkonů, je nutné uložit plnou moc/pověření na záložku *Dokumenty*. Více informací je uvedeno v uživatelské příručce Postup pro podání žádosti o podporu v MS2021+.

Dojde-li k zániku plné moci, je nutné dodat novou plnou moc, pokud je i nadále zastoupení žádoucí. Zánikem jsou míněny situace uvedené v § 448 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Ustanovení § 449 občanského zákoníku tím není dotčeno.

V případě modulu *Veřejné zakázky* zadá žadatel sebe či na základě plné moci pověřeného zástupce (návod je popsán v Příručce pro práci v MS2021+).

Záložka Veřejné zakázky

2. Zadávací a výběrová řízení

Povinnosti pro předkládání dokumentace jsou popsány v Obecných pravidlech v kapitole 5.2 Pravidla předkládání dokumentace zakázky ke kontrole.

Postup pro práci s modulem *Veřejné zakázky* je popsán v Příručce pro práci v MS2021+.

Záložka Dokumenty

3. Doklady k právní subjektivitě žadatele

Žadatel bez ohledu na právní formu, s výjimkou zahraničních právnických osob³¹, neprokazuje právní subjektivitu. Kontrola bude provedena prostřednictvím validace IČO žadatele v MS2021+ (blíže viz Uživatelská příručka Postup pro podání Žádosti o podporu v MS2021+), případně náhledem do veřejných rejstříků. V době podání žádosti o podporu musí být údaje uvedené ve veřejných rejstřících aktuální.

Poskytovatel dotace může žadatele vyzvat k doložení aktuálních dokladů vztahujících se k právní subjektivitě, pokud tyto údaje nezíská sám z veřejně dostupných rejstříků a/nebo nebudou odpovídat požadavkům výzvy.

- Jedná se především u nestátních neziskových organizací o doložení veřejně prospěšné činnosti organizace a prokázání, že účelem hlavní činnosti není vytváření zisku;
- ustanovení o vypořádání majetku při zániku organizace, jestliže to vyplývá ze zákona, a doložení seznamu členů aktuálního ke dni podání žádosti o podporu.

4. Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti musí být zpracována podle osnovy uvedené v příloze č. 2 těchto Specifických pravidel. Slouží k posouzení potřebnosti a realizovatelnosti projektu.

Žadatel je povinen dodržet strukturu studie proveditelnosti včetně všech kapitol dle předepsané osnovy. Pokud některá kapitola není pro projekt relevantní, žadatel pod označením a názvem kapitoly odůvodní její nevyplnění.

5. Doklad o prokázání právních vztahů k nemovitému majetku, který je předmětem projektu

Právní vztah k nemovitosti se dokládá zpravidla výpisem z katastru nemovitostí. Žadatel tuto skutečnost uvede, fyzicky však výpis není povinen dokládat. Pokud žadatel není zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nebo subjekt s právem hospodaření, případně nemá v katastru nemovitostí zapsané právo stavby, dokládá listiny, které osvědčují jiné právo k uvedenému majetku, např. nájemní smlouvu, smlouvu o výpůjčce, smlouvu o právu stavby, smlouvu o smlouvě budoucí či jiný právní úkon nebo právní akt opravňující žadatele k užívání nemovitosti minimálně do konce udržitelnosti projektu.

V případě doložení smlouvy o smlouvě budoucí (kupní, darovací apod.) musí být žadatel nejpozději k datu schválení první žádosti o platbu zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nebo jako subjekt s právem hospodaření. V případě doložení smlouvy o právu stavby pak musí mít nejpozději k datu schválení první žádosti o platbu v katastru nemovitostí zapsané právo stavby. Pokud žadatel nemá oprávnění být zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník nebo subjekt s právem hospodaření a dojde např. k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, musí žadatel doložit nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných

³¹ Zahraniční právnická osoba dokládá doklady k právní subjektivitě v rámci přílohy žádosti o podporu „Výpis z evidence skutečných majitelů“.

pravidel) prostřednictvím žádosti o změnu (viz kapitola 12 Obecných pravidel) odpovídající listiny, které osvědčují jiné právo k uvedenému majetku, např. nájemní smlouvu.

UPOZORNĚNÍ

Povede-li projekt ke zhodnocení majetku, u něhož není žadatel vlastníkem / subjektem s právem hospodaření, je nutné, aby možnost provádět zhodnocení na cizím majetku byla uvedena v nájemní smlouvě či ve smlouvě o výpůjčce majetku, a to s podmínkou zachování výstupů minimálně po dobu udržitelnosti projektu.

K subjektům, jejichž majetek lze zhodnocovat, blíže viz kapitola 7.1 Obecných pravidel.

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení a zároveň nedochází ke zhodnocení majetku, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

6. Doklad prokazující povolení umístění stavby v území dle stavebního zákona

Pokud je předmětem projektu stavba, která dle stavebního zákona podléhá posouzení povolení jejího umístění v území, žadatel doloží akt stvrzující toto povolení umístění stavby nejpozději k datu registrace žádosti o podporu. Jedná se primárně o pravomocné územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Uvedený výčet aktů je demonstrativní, žadatel postupuje podle stavebního zákona.

Pokud se žadatel rozhodl jít cestou společného územního a stavebního řízení, předkládá akt stvrzující toto společné povolení v rámci povinné přílohy č. 7. K příloze č. 6 přiloží dokument, ve kterém bude včetně zdůvodnění uvedeno, že tato příloha je nerelevantní.

Pokud v projektu dochází při realizaci stavby k soutěžení s ním spojených zakázek na funkci a výkon podle § 89 odst. 1 písm. a) ZZVZ (tzv. metoda Design & Build) a pokud stavba vyžaduje posouzení povolení umístění stavby v území, ke kterému nemá žadatel příslušné pravomocné akty k dispozici k datu registrace žádosti o podporu, doloží pravomocné akty stvrzující povolení umístění stavby v území nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel).

Pokud je předmětem projektu stavba, která dle stavebního zákona nevyžaduje povolení umístění v území, nahraje žadatel jako přílohu dokument, ve kterém uvede zdůvodnění nedoložení povinné přílohy.

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

Pokud je předmětem projektu záměr, o jehož povolení byla podána žádost 1. 7. 2024 a později (dle zákona č. 283/2021. Sb., ve znění pozdějších předpisů), nahraje žadatel jako přílohu dokument, ve kterém uvede zdůvodnění nedoložení povinné přílohy.

7. Doklad prokazující povolení k realizaci stavby dle stavebního zákona

Pokud je předmětem projektu stavba, která dle stavebního zákona podléhá posouzení povolení realizace stavby, je žadatel povinen doložit pravomocný akt stvrzující toto povolení. Jedná se o:

- stavební povolení;
- souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru;

- veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení;
- oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

Uvedený výčet aktů je demonstrativní, žadatel postupuje podle stavebního zákona.

Pokud žadatel nemůže k žádosti o podporu předložit pravomocné akty prokazující povolení k realizaci stavby, lze k žádosti o podporu doložit jen podaný návrh nebo žádost s vyhotovením nejpozději k datu registrace žádosti o podporu. Jedná se o:

- žádost o vydání stavebního povolení;
- ohlášení stavby;
- návrh veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení;
- oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora s podacím razítkem.

Pravomocný akt stvrzující toto povolení k realizaci stavby je žadatel povinen doložit prostřednictvím žádosti o změnu (viz kapitola 12 Obecných pravidel) nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel).

Pokud se žadatel rozhodl jít cestou společného územního a stavebního řízení, k datu registrace žádosti o podporu je nutné doložit přinejmenším podanou žádost o vydání společného povolení. Pravomocné společné povolení je žadatel povinen doložit nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kap. 3.3.4 Obecných pravidel).

V případě, že stavba, která je předmětem projektu, vyžaduje více aktů podle stavebního zákona a požadavků stanovených touto přílohou (např. stavební povolení na jednu část a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru na jinou část stavby/projektu), žadatel dokládá všechny odpovídající akty.

UPOZORNĚNÍ

Pokud předložený akt pozbývá platnosti před plánovaným zahájením realizace stavby, musí žadatel nejpozději do vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel) doložit akt s prodlouženým datem platnosti či akt nový. Akt dokládá prostřednictvím žádosti o změnu jako doplnění žádosti o podporu (viz kapitola 12 Obecných pravidel).

Pokud předložený akt pozbývá platnosti před skutečným zahájením realizace stavby po vydání PA/Rozhodnutí, příjemce musí s dostatečným předstihem požádat o prodloužení jeho platnosti. Platné stavební povolení, resp. souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, budou předmětem kontrol v rámci Zpráv o realizaci projektu, které provádí poskytovatel dotace.

Samotné stavební povolení musí být vydáno na daný projekt (soubor projektů, případně část projektu). Stavebník nemusí být zároveň žadatelem.

Věcný obsah projektu musí odpovídat aktům opravňujícím žadatele k provádění stavebních prací a projektové dokumentaci ověřené věcně příslušným stavebním úřadem nebo speciálním stavebním úřadem státní správy.

Pokud v projektu dochází při realizaci stavby k soutěžení s ním spojených zakázek na funkci a výkon podle § 89 odst. 1 písm. a) ZZVZ (tzv. metoda Design & Build), předloží žadatel k datu registrace žádosti o podporu jako povinnou přílohu žádosti o podporu smlouvu se zhotovitelem.

V případě, že žadatel nemá k datu registrace žádosti o podporu k dispozici akty prokazující povolení nebo žádost k realizaci stavby, musí povinnost předložení pravomocných aktů splnit nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel).

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

Pokud je předmětem projektu záměr, o jehož povolení byla podána žádost 1. 7. 2024 a později (dle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), postupuje žadatel analogicky s výše uvedeným, doloží povolení záměru nebo žádost o povolení záměru.

Pokud je předmětem projektu záměr od 1. 7. 2024 nevyžadující povolení záměru (dle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), nahraje žadatel jako přílohu dokument, ve kterém uvede zdůvodnění nedoložení povinné přílohy.

8. Znalecký posudek

Tuto přílohu žadatel dokládá nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (viz Obecná pravidla kapitola 3.3.4).

Znalecký posudek se dokládá v případě, že předmětem projektu je nákup pozemku, nákup stavby, pořízení práva stavby, pořízení použitého majetku či dalších předmětů (více viz kapitola 7.2.1 Obecných pravidel a kapitola 4.2.5 Dokladování způsobilých přímých výdajů projektu těchto Specifických pravidel).

Znalecký posudek doložený společně s žádostí o platbu nesmí být starší šesti měsíců před datem koupě nemovitosti a musí být vyhotovený dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Znalecký posudek doložený k žádosti o podporu podmínku stáří maximálně 6 měsíců před datem koupě nemovitosti plnit nemusí.

9. Projektová dokumentace stavby

Žadatel dokládá projektovou dokumentaci zpracovanou autorizovaným projektantem v podrobnosti, kterou určuje příslušná příloha vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a která je podkladem příslušného dokladu prokazujícího povolení k realizaci stavby dle stavebního zákona.

Projektová dokumentace musí být předložena stavebnímu úřadu společně s žádostí o některý z povolovacích aktů uvedených ve stavebním zákoně, tj. přílohou č. 7 (pokud se pro danou stavbu příloha č. 7 nevydává, tak s přílohou č. 6). Jako ověření postačuje žádost opatřená razítkem, podpisem a označením stavebního úřadu, případně podatelny stavebního úřadu, či jiný dokument, který osvědčí, kdy byla žádost, tj. příloha č. 6/7 společně s projektovou dokumentací doručena stavebnímu úřadu. Z žádosti doručené stavebnímu úřadu musí být zřejmé, že byla doručena nejen samotná žádost o některý z povolovacích aktů uvedených ve stavebním zákoně, tj. příloha č. 6/7, ale i projektová dokumentace.

Pokud jsou k různým částem stavby, která je předmětem projektu, zpracovány různé projektové dokumentace, žadatel dokládá všechny odpovídající projektové dokumentace.

Pokud v projektu dochází při realizaci stavby k soutěžení s ním spojených zakázek na funkci a výkon podle § 89 odst. 1 písm. a) ZZVZ (tzv. metoda Design & Build), výše uvedené povinnosti pro žadatele o podporu neplatí, pokud žadatel nemá tyto dokumenty k datu registrace žádosti o podporu k dispozici. V tomto případě předloží žadatel k žádosti o podporu

dokumentaci v detailu požadovaném pro dokumentaci pro územní rozhodnutí (DÚR), je-li relevantní, a další informace k projektu uvede ve studii proveditelnosti. Nejpozději k datu vydání PA/Rozhodnutí (více viz kapitola 3.3.4 Obecných pravidel) musí žadatel předložit projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro stavební povolení/ohlášení stavby (DSP/DOS).

Pokud stavba nevyžaduje dle stavebního zákona posouzení z hlediska realizace, pak žadatel nedokládá projektovou dokumentaci v podrobnosti dle výše uvedených vyhlášek, ale místo toho dokládá např. půdorysy s dalšími dostupnými výkresy týkajícími se plánovaných stavebních prací, technickou zprávu apod. Zároveň žadatel podrobně popíše plánovaný záměr ve studii proveditelnosti, v kapitole 4 Podrobný popis projektu.

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

Pokud je předmětem projektu záměr, o jehož povolení byla podána žádost mezi 1. 7. 2024 a 30. 6. 2027 (dle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), může žadatel doložit také projektovou dokumentaci zpracovanou podle prováděcího právního předpisu k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud je předmětem projektu záměr, o jehož povolení byla podána žádost 1. 7. 2027 a později (dle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), doloží žadatel projektovou dokumentaci zpracovanou podle prováděcího právního předpisu k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

10. Rozpočet stavebních prací

Rozpočet stavebních prací je nutno členit na stavební objekty, popř. dílčí stavební nebo funkční celky, případně jiné obdobné části, a to tak, aby bylo možno jednoznačně vymezit přímé výdaje na hlavní část projektu a přímé výdaje na doprovodnou část projektu, a odlišit je tak od nepřímých a nezpůsobilých výdajů projektu. Hlavní a doprovodné části projektu jsou definovány v kapitole 3.3 těchto Specifických pravidel a kapitole 4.2 studie proveditelnosti, kde žadatel jednotlivé části projektu popisuje.

Rozpočet stanovující cenu za stavební práce lze doložit jedním ze dvou uvedených způsobů:

1. Položkový rozpočet stavebních prací

Ve stupni připravenosti projektu k realizaci stavby / k zahájení zadávacího řízení žadatel dokládá položkový rozpočet stavebních prací v rozsahu odpovídajícímu požadavkům uvedeným v kapitole 5.4 Obecných pravidel a dle vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů.

2. Zjednodušený položkový rozpočet stavebních prací

V ostatních případech žadatel dokládá zjednodušený položkový rozpočet stavebních prací, který je zpracován za pomoci agregovaných položek, kompletů, odvozených ceníkových cen, dříve realizovaných zakázek atd. Rozpočet není zpracován v takovém detailu jako klasický položkový rozpočet, ale je agregován například na úrovni stavebních dílů nebo objektů. Dává přehled o nákladech potřebných pro realizaci stavebních prací a dokladuje, že ceny odpovídají cenám v místě a čase obvyklým.

Pokud v projektu dochází při realizaci stavby k soutěžení s ním spojených zakázek na funkci a výkon podle § 89 odst. 1 písm. a) ZZVZ (tzv. metoda Design & Build), tak pro takto soutěžené

zakázky výše uvedené povinnosti související s předkládáním rozpočtu stavebních prací neplatí, pokud žadatel tyto dokumenty k datu registrace žádosti o podporu nemá k dispozici. Žadatel v tomto případě doloží jako přílohu k žádosti o podporu minimálně rozpočet pro stanovení předpokládané hodnoty zakázky.

Zjednodušený položkový rozpočet stavebních prací žadatel dokládá i v těch případech, kdy stavební práce zahrnuté v žádosti o podporu nevyžadují povolení k realizaci stavby dle stavebního zákona.

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

11. Povinné přílohy prokazující vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích³²

Přílohy prokazující vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích se týkají žadatelů o podporu, jejichž projekt má být podpořen podle rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití článků 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**), viz kapitola 6 Veřejná podpora těchto Specifických pravidel. Žadatel předkládá k žádosti o podporu dokumenty uvedené v Podkladech pro vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích (viz příloha č. 6 těchto Specifických pravidel) a vyplněný Formulář pro vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích (viz příloha č. 5 těchto Specifických pravidel).

Žadatelé o podporu, jejichž projekt má být podpořen podle **nařízení Komise (EU) 2023/2832** ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu, viz kapitola 6 Veřejná podpora těchto Specifických pravidel, výše uvedené přílohy nepředkládají. V tomto případě nahrají do MS2021+ dokument se zdůvodněním, že se jedná o nerelevantní přílohy vzhledem ke zvolenému režimu veřejné podpory v projektu podle nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu.

12. Podklady pro stanovení kategorií intervencí a kontrolu limitů

Příloha musí být doložena ve formátu a podrobnosti podle vzoru uvedeného v příloze č. 4 těchto Specifických pravidel. Slouží k ověření finančních limitů a výdajů podle oblastí intervence v projektu. Pokud po doložení znaleckého posudku dojde ke změně částek v projektu, přílohu je nutné aktualizovat.

13. Smlouva o zřízení bankovního účtu

Pokud žadatel v žádosti o podporu uvádí číslo bankovního účtu pro vyplacení dotace, je povinen předložit rovněž smlouvu o zřízení tohoto bankovního účtu nebo v souladu s kapitolou 13.2 Obecných pravidel Čestné prohlášení o bankovním účtu. Pokud žadatel v žádosti o podporu číslo bankovního účtu neuvádí, doloží dokumenty nejpozději s první žádostí o platbu.

³² Viz kapitola 3.9.2 Ověřování podniku v obtížích a skutečných majitelů Obecných pravidel.

14. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Tato příloha je povinná pro projekty, které mají povinnost doložit PENB ke stavebnímu řízení podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, případně pro projekty, které si PENB nechaly zpracovat nad rámec zákona a jsou tak schopny úspory exaktně vykázat (více viz příloha č. 1 Metodické listy indikátorů — indikátor 323 000), tedy v případech, pokud projektem dojde ke snížení množství celkové dodané energie za rok. PENB bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, na základě a v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro stávající stav i pro stav po realizaci navržených opatření a v souladu s typickým profilem užívání. PENB musí obsahovat evidenční číslo, pod kterým je daný PENB začleněn v databázi ENEX, evidované Ministerstvem průmyslu a obchodu.

V případě změny projektu mající vliv na energetické ukazatele uvedené v PENB je žadatel povinen předložit přehled provedených změn, projektovou dokumentaci skutečného stavu a doložit plnění závazných požadavků programu průkazem energetické náročnosti budovy dle skutečného stavu.

Příloha je nerelevantní pro projekty, jejichž předmětem je pouze nová výstavba, či projekty ve kterých nedochází k úspoře množství celkové dodané energie za rok. V těchto případech žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

15. Souhlas zastupitelstva obce

Žadatel dokládá souhlas zastupitelstva obce s realizací projektu na jejím území a zároveň ověření budoucí spolupráce. Vzor souhlasu zastupitelstva obce je v příloze č. 7 těchto Specifických pravidel.

Datum vydání souhlasného stanoviska musí být před podáním žádosti o podporu a zároveň pozdější než datum vyhlášení výzvy.

Na žadatele typu obec se povinnost předkládat souhlas zastupitelstva obce nevztahuje a tito žadatelé nahrají jako přílohu dokument, ve kterém uvedou zdůvodnění nedoložení povinné přílohy.

16. Výpis z Evidence skutečných majitelů

Povinnost evidence skutečných majitelů je upravena zákonem č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů. (dále jen „zákon č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů“).

Je-li žadatel o dotaci právnickou osobou, předkládá v souladu s § 14 odst. 3 písm. e) bodem 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, údaje o skutečném majiteli právnické osoby podle zákona č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů ve formě úplného výpisu platných údajů a údajů, které byly vymazány bez náhrady nebo s nahrazením novými údaji, jedná-li se o evidující osobu.

U české právnické osoby, za předpokladu úplné a řádné evidence dle zákona č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se váže povinnost předložit výpis dle druhého odstavce až na

výzvu poskytovatele dotace³³ a žadatel přiloží k žádosti o podporu jako přílohu dokument, ze kterého vyplývá, že je příloha nerelevantní.

V případě, že je žadatel o dotaci zahraniční právnickou osobou, má povinnost doložit údaje o svém skutečném majiteli buď výpisem ze zahraniční evidence obdobné evidenci skutečných majitelů, nebo pokud taková zahraniční evidence neexistuje, sdělí identifikační údaje všech osob, které jsou skutečným majitelem zahraniční právnické osoby, a předloží doklady, z nichž vyplývá vztah všech osob k zahraniční právnické osobě, zejména výpis ze zahraniční evidence obdobné obchodnímu rejstříku, seznam akcionářů, rozhodnutí statutárního orgánu o vyplacení podílu na zisku, společenskou smlouvu, zakladatelské listiny nebo stanovy.

17. Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis SOHZ

V případě, že žadatel o podporu bude čerpat podporu v režimu de minimis SOHZ v souladu s **nařízením Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023** o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu, doloží Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis SOHZ. Vzor čestného prohlášení je uveden v příloze č. 14 těchto Specifických pravidel.

V případě poskytnutí podpory dle **rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011** o použití článků 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**) žadatelé o podporu tuto přílohu nepředkládají. V tomto případě nahrají do MS2021+ dokument se zdůvodněním, že se jedná o nerelevantní přílohu vzhledem ke zvolenému režimu veřejné podpory v projektu podle rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití článků 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie FEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU).

18. Vyjádření řídicího výboru MO/A o souladu projektového záměru s ISg ITI

Součástí Vyjádření řídicího výboru MO/A bude projektový záměr, jehož se toto vyjádření o souladu týká. Kladné vyjádření o souladu řídicího výboru MO/A může být vydáno jen do 100 % alokace opatření programového rámce IROP ISg ITI a musí být platné ke dni podání žádosti o podporu. Vzor Vyjádření je přílohou č. 15 těchto Specifických pravidel.

19. Souhlasné stanovisko Agentury pro sociální začleňování

Příloha zrušena.

20. Formulář k ověření finančního zdraví a podklady k němu

Příloha zrušena.

³³ Poskytovatel dotace vyzve ke splnění povinností dle § 14 odst. 3 písm. e) bodem 2 rozpočtových pravidel v případě, že tyto údaje nezíská sám (propojením MS2021+ s informačním systémem evidence skutečných majitelů dle zákona č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů) nebo pokud bude nutné údaje doplnit či vysvětlit, resp. údaje nebudou dle poskytovatele dotace odpovídat požadavkům na evidenci o skutečných majitelích dle zákona č. 37/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

21. Dokumentace k prověřování z hlediska klimatického dopadu

Žadatel dokládá Dokumentaci k prověřování z hlediska klimatického dopadu, ze které vyplývá, že infrastruktura/výstupy projektu nejsou zranitelné z hlediska potenciálních dlouhodobých důsledků změny klimatu. Náplň a osnova Dokumentace je dána Sdělením Komise Technické pokyny k prověřování infrastruktury z hlediska klimatického dopadu v období 2021–2027. Doplňující pokyny ke zpracování Dokumentace jsou přílohou č. 20 těchto Specifických pravidel.

Pokud je předmětem projektu pouze pořízení vybavení, žadatel předloží namísto povinné přílohy dokument, ve kterém uvede, že je pro něj příloha nerelevantní včetně dostatečného zdůvodnění pro toto tvrzení.

7 Veřejná podpora

Podpora bude poskytována dle následujících dvou režimů. Žadatel si vybere jeden z níže uvedených režimů veřejné podpory³⁴:

- Podpora podle **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**)
- Podpora podle **nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023** o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie **na podporu de minimis** udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu³⁵

Žadatel o podporu na záložce *Čestná prohlášení* v MS2021+ zatrhne tato čestná prohlášení vztahující se k oběma režimům veřejné podpory:

- že v rámci propojených podniků, ke dni podání žádosti o podporu nemá nevypořádané finanční závazky z jiných projektů financovaných z komunitárních programů nebo jiných fondů Evropské unie nebo z rozhodnutí Evropské komise o navrácení finančních prostředků, jímž je podpora obdržena od poskytovatele z České republiky prohlášena za protiprávní a neslučitelnou s vnitřním trhem,
- že veškeré jím uváděné údaje pro vyhodnocení žadatele z pohledu podniku v obtížích, dle nařízení Komise (EU) č. 651/2014³⁶, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, jsou správné a úplné,
- že ke dni podání žádosti o podporu na něj není vystaven inkasní příkaz v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise o protiprávní podpoře a její neslučitelnosti s vnitřním trhem, který dosud nebyl splacen.

Žadatel o podporu, který je součástí skupiny podniků se zahraničními vazbami, prohlašuje, že ke dni podání žádosti o podporu není vystaven inkasní příkaz, který dosud nebyl splacen, vůči žádnému subjektu v této skupině.

I. Podpora podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU

Žadatel musí být pověřen výkonem služby obecného hospodářského zájmu, která spočívá v poskytování sociálního bydlení dle podmínek stanovených v těchto Specifických pravidlech. Pověřovatelem k výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociálního bydlení (dále jen „SOHZ sociální bydlení“) je MMR.

³⁴ Pokud se ve Specifických pravidlech používá v souvislosti s veřejnou podporou rovněž termín státní podpora, jedná se o termíny se shodným významem.

³⁵ Nařízení Komise (EU) 2023/2832 se vztahuje na podporu udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu ve všech odvětvích, s výjimkou podpor směřujících do odvětví uvedených v čl. 1 bodu 1 a za podmínek uvedených v čl. 1 bodu 1 a 2 tohoto nařízení.

³⁶ Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, ve znění nařízení Komise (EU) 2023/1315 ze dne 23. června 2023, o změně nařízení (EU) č. 651/2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, a nařízení (EU) 2022/2473, kterým se určité kategorie podpory pro podniky působící v oblasti produkce, zpracování a uvádění produktů rybolovu a akvakultury na trh prohlašují za slučitelné s vnitřním trhem podle článků 107 a 108 Smlouvy.

V případě, že jiný subjekt bude poskytovat příjemci vyrovnávací platbu na tutéž SOHZ sociální bydlení dle rozhodnutí Komise 2012/21/EU, není nutné přijímat další pověřovací akt a stačí na pověřovací akt vydaný MMR odkázat.

Pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení

Pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení vydá MMR před vydáním PA/Rozhodnutí na základě Žádosti o pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení. Vzor Žádosti o pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení je přílohou č. 8 těchto Specifických pravidel.

Bez pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení není možné podporu poskytnout. Pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení je oboustranná smlouva platná od doby podepsání oběma stranami a účinná od doby vydání PA/Rozhodnutí³⁷.

Příjemce musí být písemně pověřen k výkonu SOHZ sociální bydlení. Pověření musí obsahovat:

- a) náplň a trvání závazku veřejné služby,
- b) identifikace podniku, případně, o které území se jedná;
- c) povahu jakýchkoliv výhradních nebo zvláštních práv;
- d) popis kompenzačního mechanismu a parametrů pro výpočet, kontrolu a přezkoumání vyrovnávací platby;
- e) opatření k zamezení a vrácení jakékoli nadměrné vyrovnávací platby;
- f) odkaz na rozhodnutí Komise 2012/21/EU (uvedením plného názvu v textu pověření).

Vzor Pověřovacího aktu je uveden v příloze č. 13 těchto Specifických pravidel.

Podpora musí být prokazatelně poskytnuta na činnost, která byla příjemci uložena na základě pověření a která představuje SOHZ sociální bydlení.

Kontaktní místo k Pověřovacímu aktu

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 00 Praha 1
Oddělení analýz a strategie bytové politiky
Pracoviště: Na Příkopě 3, 110 00 Praha 1

Vyrovnávací 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 sociální bydlení a veškerými příjmy ze SOHZ sociální bydlení.

³⁷ Poskytovatel podpory, který je pověřovatel, pověřuje příjemce dotace k poskytování služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení. Doba závazku výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení je stanovena na 20 let od data poskytnutí podpory, kterým je vydání právního aktu o poskytnutí dotace.

UPOZORNĚNÍ

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

K výpočtu maximální výše vyrovnávací platby, kterou není možné přesáhnout, využije žadatel o podporu přílohu č. 9 těchto Specifických pravidel, ve které namodeluje finanční toky složek kompenzačního mechanismu. Vyplněný model bude přílohou žádosti o Pověřovací akt.

Kontrola výše vyrovnávací platby

Po dobu udržitelnosti projektu (udržitelnost projektu je popsána v kap. 9 těchto Specifických pravidel) a po ukončení doby udržitelnosti až do ukončení doby trvání závazku k výkonu SOHZ sociální bydlení kontroluje Centrum dodržení podmínek poskytnutí dotace ze strany příjemce podpory.

Dále po celou dobu trvání závazku 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 kontrolované 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.

Podrobný popis mechanismu kontroly vyrovnávací platby je uveden v příloze č. 13 „Pověřovací akt – vzor“ těchto Specifických pravidel.

Podpora nebude kumulována s podporou de minimis podle nařízení Komise (EU) č 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 a/nebo podle nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023 o použití článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis poskytnutou na stejnou SOHZ.

Žadatel vyplní na záložce *Veřejná podpora* v MS2021+ kombinaci veřejné podpory „SOHZ – Služby obecného hospodářského zájmu“ a současně zahrne tato čestná prohlášení: IROP_CP_FZ (ČP Nevypořádané finanční závazky), IROP_CP_KP (ČP Kumulace podpor), IROP_CP_IP (ČP Inkasní příkaz) a IROP_CP_PvO (ČP Podnik v obtížích).

Žadatel o podporu dokládá povinné přílohy prokazující vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích dle bodu 11 kapitoly 6 těchto Specifických pravidel.

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:

- pověřovací akt nebo shrnutí, které obsahuje prvky (údaje vyplývající z náležitostí) pověřovacího aktu

- a částky podpory udělované příjemci na ročním základě.

II. Podpora podle nařízení Komise (EU) 2023/2832 (nařízení de minimis SOHZ)

Pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení (dále jen „SOHZ sociální bydlení“) je uvedeno v Podmínkách Rozhodnutí.

UPOZORNĚNÍ

Doba výkonu SOHZ sociálního bydlení v souladu s podmínkami výzvy je stanovena na 20 let. Po tuto dobu musí poskytovatel plnit podmínky vyplývající z těchto Specifických pravidel (viz kapitola 8. Udržitelnost těchto Specifických pravidel).

Podle čl. 3 bodu 2 nařízení de minimis SOHZ nesmí celková výše podpory de minimis udělená jednomu příjemci (ve smyslu jednoho podniku) poskytujícímu SOHZ přesáhnout v žádném tříletém období částku 750 000 EUR. Částka dotace je v PA/Rozhodnutí uvedena v korunách (Kč) a pro přepočítání se použije měnový kurz Evropské centrální banky k datu jeho vydání.

Podle čl. 3 bodu 3 nařízení de minimis SOHZ se podpora de minimis považuje za udělenou v okamžiku, kdy příjemce podpory získá na podporu právní nárok, a to bez ohledu na to, kdy byla podpora de minimis danému příjemci vyplacena. Rozhodným okamžikem je datum vydání PA/Rozhodnutí.

Nová podpora de minimis SOHZ bude příjemci podpory poskytnuta po přezkoumání, zda celková výše podpory de minimis, kterou žadatel obdržel v rozhodném období³⁸, nepřesáhne strop stanovený nařízením de minimis SOHZ.

UPOZORNĚNÍ

S účinností nařízení Komise (EU) 2023/2832 (nařízení de minimis SOHZ) účinné od 1. ledna 2024) platí tyto skutečnosti:

- Mění se určení rozhodného období pro stanovení limitu de minimis SOHZ. Nově rozhodné období zahrnuje tři roky předcházející dni poskytnutí podpory, nikoliv tedy současný a dva předchozí fiskální roky, jako tomu bylo podle předchozího nařízení de minimis SOHZ č. 360/2012 z 25. dubna 2012.
- Zavádí se povinnost evidovat v Registru de minimis u poskytnutých podpor rovněž klasifikaci ekonomických činností (NACE). Žadatel tento údaj uvádí u žádosti o podporu v MS2021+.
- Poskytovatel podpory de minimis musí uchovat záznam o poskytnuté a zaregistrované podpoře de minimis po dobu deseti let ode dne, kdy byla podpora de minimis udělena. Příjemce podpory de minimis je v souvislosti s tím povinen po stejnou dobu uchovat veškeré informace a dokumentaci týkající se poskytnuté

³⁸ Jedná se o tři roky předcházející datu poskytnutí podpory. Např., podpora bude poskytnuta 30. 7. 2024, tj. rozhodným obdobím tří let je období od 30. 7. 2021 do 30. 7. 2024.

Před poskytnutím podpory ověří její poskytovatel v Registru de minimis (RDM), zda se poskytnutím podpory nepřekročí limit stanovený nařízením de minimis SOHZ. Pokud má žadatel část limitu vyčerpanou, může čerpat jen část zbývajících do limitu de minimis.

Podle čl. 3 bodu 7 nařízení de minimis SOHZ nelze novou podporu de minimis poskytnout, jestliže by udělení nové podpory de minimis SOHZ vedlo k překročení stropu stanoveného v čl. 3 bodu 2 nařízení de minimis SOHZ.

V MS2021+, na záložce *Subjekty* projektu musí být vyplněny informace týkající se definice jednoho podniku“.

Podle čl. 2 bodu 2 se „jedním podnikem“ pro účely aplikace nařízení de minimis SOHZ rozumí veškeré subjekty, které mezi sebou mají alespoň jeden z následujících vztahů:

- a) jeden subjekt vlastní většinu hlasovacích práv, která náleží akcionářům nebo společníkům, v jiném subjektu;
- b) jeden subjekt má právo jmenovat nebo odvolat většinu členů správního, řídicího nebo dozorčího orgánu jiného subjektu;
- c) jeden subjekt má právo uplatňovat rozhodující vliv v jiném subjektu podle smlouvy uzavřené s daným subjektem nebo podle ustanovení v zakladatelské smlouvě nebo ve stanovách tohoto subjektu;
- d) jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, podle dohody uzavřené s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, většinu hlasovacích práv, náležejících akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu.

Subjekty, které mají jakýkoli vztah uvedený v písmenech a) až d) prostřednictvím jednoho nebo více subjektů, jsou považovány za jeden podnik.

Podniky poskytující služby obecného hospodářského zájmu, které mezi sebou nemají žádný vztah, s výjimkou skutečnosti, že každý z nich má přímou vazbu na tentýž orgán či orgány veřejné moci nebo na tentýž neziskový subjekt či neziskové subjekty, se pro účely tohoto nařízení nepovažují za jeden podnik.

Podle čl. 3 bodu 8 nařízení de minimis SOHZ je v případě spojení či nabytí třeba přihlídnout k veškerým podporám de minimis, které byly všem podnikům účastnícím se spojení uděleny dříve, aby se zajistilo, že žádnou novou podporou de minimis udělenou nově vzniklému či nabývajícimu podniku nedojde k překročení stropu stanoveného v čl. 3 bodu 2 nařízení de minimis SOHZ. Oprávněnost podpory de minimis udělené před spojením nebo nabytím zůstává i nadále zachována.

Podle čl. 3 bodu 9 nařízení de minimis SOHZ, v případě rozdělení jednoho podniku na dva či více samostatných podniků se podpora de minimis udělená před rozdělením přidělí podniku, který byl jejím příjemcem, což je v zásadě podnik, který převzal činnosti, na něž byla podpora de minimis použita. Pokud by takové přidělení nebylo možné, přidělí se podpora de minimis

³⁹ Zároveň musí příjemce podpory respektovat lhůty pro archivaci dokumentů související s projektem, včetně veřejné podpory, v souladu s kap. 9 Archivace Obecných pravidel pro žadatele a příjemce.

poměrným způsobem na základě účetní hodnoty vlastního kapitálu nových podniků k datu účinku rozdělení.

V případě rozdělení příjemce podpory na dva či více samostatných podniků v období tří let od data poskytnutí podpory, je příjemce povinen informovat Centrum, jak podporu de minimis rozdělit v centrálním Registru de minimis.

V případě, že v období tří let od nabytí účinnosti právního aktu o poskytnutí podpory dojde k rozdělení příjemce podpory na dva či více samostatných podniků, respektive v případě sloučení příjemce podpory s jiným podnikem / převodu jmění podniku na společníka, je příjemce podpory povinen neprodleně informovat poskytovatele podpory o rozdělení podniku, respektive sloučení podniku / převodu jmění podniku na společníka, a poskytnout mu informace nezbytné pro úpravu záznamu podpory de minimis poskytnuté dle právního aktu o poskytnutí podpory v centrálním Registru de minimis.

Propojenost podniků se pro účely podpory de minimis sleduje napříč všemi státy. Je nezbytné zohledňovat propojení i přes dceřiné či mateřské společnosti sídlící v zahraničí, jeden podnik může tedy být propojen přes subjekty domácí i přes subjekty sídlící v jiných státech EU, ale i přes subjekty sídlící mimo EU.

Poskytnutá a do Registru de minimis zaznamenaná podpora, která nebyla příjemci vyplacena nebo která nebyla celá příjemcem vyčerpána, bude příjemci v Registru de minimis na jeho písemnou žádost upravena, aby odpovídala skutečné výši poskytnuté podpory de minimis.

Podle čl. 5 bodu 1 lze podporu de minimis udělenou v souladu s nařízením de minimis SOHZ kumulovat s podporou de minimis udělenou v souladu s jinými nařízeními o podpoře de minimis.

Podle čl. 5 bodu 2, nelze podporu de minimis udělenou podle nařízení de minimis SOHZ kumulovat s žádnou vyrovnávací platbou za tutéž službu obecného hospodářského zájmu, bez ohledu na to, zda tato vyrovnávací platba představuje, nebo nepředstavuje státní podporu.

Podle čl. 5 bodu 3 nelze podporu de minimis udělenou v souladu s nařízením de minimis SOHZ kumulovat se státní podporou na tytéž způsobilé náklady, pokud by taková kumulace překročila nejvyšší příslušnou intenzitu podpory či výši podpory, která je pro specifické okolnosti každého případu stanovena v nařízení o blokové výjimce nebo v rozhodnutí přijatém Komisí. Podporu de minimis, která není udělena na zvláštní způsobilé náklady či není těmto nákladům přičitatelná, lze kumulovat s jinou státní podporou udělenou na základě nařízení o blokové výjimce nebo rozhodnutí přijatého Komisí.

UPOZORNĚNÍ

Investiční podpora de minimis na infrastrukturu SOHZ sociální bydlení dle nařízení de minimis SOHZ nelze kombinovat s žádnou jinou vyrovnávací platbou na tutéž SOHZ po dobu odepisování této investice.

Žadatel zahrne čestné prohlášení v MS2021+, že na službu obecného hospodářského zájmu, na kterou bude poskytnuta podpora de minimis SOHZ, nečerpá vyrovnávací platbu podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU a podporu na základě podmínek rozsudku Altmark.

Žadatel vyplní na záložce *Veřejná podpora* v MS2021+ kombinaci veřejné podpory „IROP De minimis SOHZ“ a současně zahrne tato čestná prohlášení: IROP_CP_FZ (ČP Nevypořádané finanční závazky), IROP_CP_IP (ČP Inkasní příkaz) a ČP Altmark.

Kontrola dodržení podmínek poskytnutí dotace

V případě poskytnutí podpory v režimu de minimis kontroluje Centrum/MMR po dobu udržitelnosti projektu (udržitelnost projektu je popsána v kap. 8 těchto Specifických pravidel) dodržení podmínek poskytnutí dotace. Po ukončení doby udržitelnosti po dobu trvání závazku SOHZ kontroluje dodržování podmínek poskytnutí dotace Centrum/MMR. O postupu bude příjemce informován formou depeší před ukončením udržitelnosti.

8 Kritéria hodnocení projektů

Hodnocení žádostí o podporu probíhá průběžně. Postup hodnocení a výběru projektů probíhá v souladu s kapitolou 3.3 Obecných pravidel podle kritérií formálních náležitostí, obecných kritérií přijatelnosti a specifických kritérií přijatelnosti pro specifický cíl 4.2 a podporovanou aktivitu.

Obecná kritéria pro kontrolu přijatelnosti a kritéria formálních náležitostí jsou společná pro všechny specifické cíle s výjimkou SC 7.1. Všechna kritéria jsou schválena Monitorovacím výborem IROP. Kontrolní listy pro hodnocení přijatelnosti a formálních náležitostí jsou zveřejněny na webu [Kontrolní listy - Centrum \(crr.cz\)](http://Kontrolní listy - Centrum (crr.cz)).

Obecná kritéria přijatelnosti
Projekt je svým zaměřením v souladu s cíli a podporovanými aktivitami výzvy.
Projekt je v souladu s podmínkami výzvy.
Žadatel splňuje definici oprávněného příjemce pro příslušnou výzvu.
Projekt respektuje minimální a maximální hranici celkových způsobilých výdajů, pokud jsou stanoveny.
Projekt respektuje limity způsobilých výdajů, pokud jsou stanoveny.
Výstupy a výsledky projektu jsou udržitelné.
Potřebnost realizace projektu je odůvodněná.
Projekt je v souladu s pravidly veřejné podpory.
Právnícká osoba žadatele včetně jeho statutárního orgánu, případně fyzická osoba podnikající, je trestně bezúhonná.
Zvolené indikátory, jejich výchozí a cílové hodnoty a datum jejich dosažení odpovídají cílům projektu.
Skutečný majitel/skuteční majitelé žadatele nejsou veřejným funkcionářem ve střetu zájmů dle §4c zákona č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů.
Projekt dodržuje základní práva, nemá negativní vliv na genderovou rovnost a nevede k diskriminaci.
Projekt je v souladu s principy udržitelného rozvoje.
Žádost o podporu odpovídá projektovému záměru, ke kterému vydal své kladné vyjádření řídicí výbor ITI.
Ve stejné výzvě není podána shodná žádost o podporu v pozitivním nebo neutrálním stavu.

Při podání žádosti o podporu nedošlo k účelovému jednání či obcházení podmínek výzvy podáním žádosti o podporu vyplněné zjevně nedostatečně, např. nevyplněním povinných polí v ISKP21+ dle Uživatelské příručky Postup pro podání žádosti o podporu MS2021+.

Kritéria formálních náležitostí

Žádost o podporu je podána v předepsané formě a obsahově splňuje všechny náležitosti.

Žádost o podporu je podepsána oprávněným zástupcem žadatele.

Jsou doloženy všechny povinné přílohy a splňují náležitosti požadované v dokumentaci k výzvě.

Specifická kritéria přijatelnosti

Název kritéria	Hodnocení (ANO/NE/NERELEVANTNÍ)
Sociální bydlení splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení.	ANO – Sociální bydlení splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení. NE – Sociální bydlení nesplňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy určenými pro výstavbu budov pro bydlení.
Sociální byt splňuje požadavky standardní bytové jednotky se základním vybavením.	ANO – Sociální byt splňuje požadavky standardní bytové jednotky se základním vybavením. NE – Sociální byt nesplňuje požadavky standardní bytové jednotky se základním vybavením.
Sociální byt je umístěný v lokalitě s dostupnou veřejnou dopravou, občanským vybavením pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.	ANO – Sociální byt je umístěný v lokalitě s dostupnou veřejnou dopravou, občanským vybavením pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. NE – Sociální byt není umístěný v lokalitě s dostupnou veřejnou dopravou, občanským vybavením pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.
Sociální bydlení je určeno osobám bez vlastního bydlení, které splňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky; část sociálních bytů je vždy určena	ANO – Sociální bydlení je určeno osobám bez vlastního bydlení, které splňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky; část sociálních bytů je vždy určena pro osoby v

pro osoby v bytové nouzi dle typologie ETHOS, včetně osob postižených přírodní katastrofou. Sociální bydlení splňuje maximální podíl bytů, které lze využívat osobami mimo typologii ETHOS, je-li toto dané výzvou.	bytové nouzi dle typologie ETHOS, včetně osob postižených přírodní katastrofou. Sociální bydlení splňuje maximální podíl bytů, které lze využívat osobami mimo typologii ETHOS, je-li toto dané výzvou. NE – Sociální bydlení není určeno osobám bez vlastního bydlení nebo tyto osoby nesplňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky nebo část sociálních bytů není vždy určena pro osoby v bytové nouzi dle typologie ETHOS, včetně osob postižených přírodní katastrofou. Sociální bydlení nesplňuje maximální podíl bytů, které lze využívat osobami mimo typologii ETHOS, je-li toto dané výzvou.
Realizace projektu nevede ke koncentraci a segregaci osob z cílových skupin dle definice ve výzvě.	ANO – Projekt splňuje podmínky koncentrace a segregace osob z cílových skupin dle definice ve výzvě. NE – Projekt nesplňuje podmínky koncentrace a segregace osob z cílových skupin dle definice ve výzvě.
Požadované pořizovací náklady na sociální bydlení nepřekračují limit stanovený ve výzvě k předkládání žádostí o podporu.	ANO – Požadované pořizovací náklady na sociální bydlení nepřesahují limit stanovený ve výzvě. NE – Požadované pořizovací náklady na sociální bydlení přesahují limit stanovený ve výzvě.
Cílem projektu je zajištění přístupu cílové skupině k dlouhodobému nájemnímu bydlení.	ANO – Cílem projektu je zajištění přístupu cílové skupině k dlouhodobému nájemnímu bydlení. NE – Cílem projektu není zajištění přístupu cílové skupině k dlouhodobému nájemnímu bydlení.
Cílové skupině bude dostupná sociální práce.	ANO – Cílové skupině bude poskytnuta sociální práce. NE – Cílové skupině nebude poskytnuta sociální práce.
Žadatel doložil souhlas zastupitelstva obce s realizací projektu sociálního bydlení, který osvědčuje i budoucí spolupráci s žadatelem.	ANO – Žadatel doložil souhlas zastupitelstva obce s realizací projektu sociálního bydlení, který zároveň osvědčuje i budoucí spolupráci s žadatelem. NE – Žadatel nedoložil souhlas zastupitelstva obce s realizací projektu sociálního bydlení, případně souhlas neosvědčuje budoucí spolupráci s žadatelem. NERELEVANTNÍ – Žadatelem je obec.
Žadatel, který je NNO, doložil, že minimálně 2 roky bezprostředně před podáním žádosti	ANO – Žadatel, který je NNO, doložil, že minimálně 2 roky bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytoval sociální bydlení

nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo sociální službu dle zákona o sociálních službách nebo úspěšně realizoval projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost nebo v IROP 2014-2020.	nebo sociální službu dle zákona o sociálních službách nebo úspěšně realizoval projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost nebo v IROP 2014_2020. NE – Žadatel, který je NNO, nedoložil, že minimálně 2 roky bezprostředně před podáním žádosti nepřetržitě poskytoval sociální bydlení nebo sociální službu dle zákona o sociálních službách nebo úspěšně realizoval projekt sociálního bydlení v Operačním programu Zaměstnanost nebo IROP 2014_2020. NERELEVANTNÍ – Žadatelem není NNO.
Pořízení sociálních bytů je realizováno na území v souladu s podmínkami stanovenými ve výzvě.	ANO – Pořízení sociálních bytů je realizováno v souladu s podmínkami stanovenými ve výzvě. NE – Pořízení sociálních bytů není realizováno v souladu s podmínkami stanovenými ve výzvě. NERELEVANTNÍ – Projekt není realizován na území sociálně vyloučené lokality obsažené v seznamu základních sídelních jednotek vycházející z Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace.

Následující kritéria jsou nenapravitelná:

- Žadatel splňuje definici oprávněného příjemce pro příslušnou výzvu
- Právníká osoba žadatele včetně jeho statutárního orgánu, případně fyzická osoba podnikající, je trestně bezúhonná.
- Ve stejné výzvě není podána shodná žádost o podporu v pozitivním nebo neutrálním stavu.
- Při podání žádosti o podporu nedošlo k účelovému jednání či obcházení podmínek výzvy podáním žádosti o podporu vyplněné zjevně nedostatečně, např. nevyplněním povinných polí v ISKP21+ dle Uživatelské příručky Postup pro podání žádosti o podporu MS2021+.

Ostatní kritéria jsou napravitelná.

9 Udržitelnost

Udržitelnost je doba, po kterou musí příjemce zachovat účel, cíle a výstupy projektu. Podmínky pro udržitelnost jsou uvedeny v kapitole 4.4 Obecných pravidel. Pro tuto výzvu navíc platí dvacetiletá doba trvání závazku výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení, která začíná dnem poskytnutí podpory (vydáním PA/Rozhodnutí) a která v sobě zahrnuje dobu realizace projektu, dobu udržitelnosti a následnou dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení.

Ve vazbě na výše uvedené pro tuto výzvu dále platí:

- 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 (vzor osnovy je přílohou č. 22 těchto Specifických pravidel). Tato hlášení budou zasílána ve stejných datech a intervalech jako byly zasílány Zprávy o udržitelnosti projektu (ZoU). Více informací je uvedeno v příloze č. 23 Postupy pro podávání Hlášení poskytovatele SOHZ a v příloze č. 9 Modelu pro kontrolu nadměrného vyrovnání (vyplňuje se společně s Čestným prohlášením o správnosti a úplnosti v Modelu, jehož vzor je přílohou č. 21 těchto Specifických pravidel). Po ukončení doby udržitelnosti až do konce doby výkonu SOHZ bude zachování výstupů projektů předmětem každoroční kontroly, 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 kapitola Parametry sociálního bydlení IROP těchto Specifických pravidel).
- 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.
- Příjemce musí v době udržitelnosti projektu 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 Zprávy o udržitelnosti projektu.
- Po celou dobu udržitelnosti a výkonu SOHZ sociální bydlení je příjemce povinen dodržovat podmínky pro užívání sociálních bytů stanovené v kapitole 3.3 Podporované aktivity těchto Specifických pravidel, zejména následující:
 - Příjemce projektu je povinen před podpisem nájemní smlouvy získat Prohlášení o příjmech a vlastnictví (příloha č. 10 těchto Specifických pravidel), 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, který lze využít k trvalému bydlení, Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení v IROP (příloha č. 11 těchto Specifických pravidel) a Příjmový dotazník (příloha č. 12 těchto Specifických pravidel) s výjimkou osob v hmotné nouzi. Jednotlivé položky Příjmového dotazníku musí být doloženy příslušnými potvrzeními a

doklady, ať už přímo v dotazníku, nebo na samostatných přílohách Příjmového dotazníku.

- Využívání (uzavření nájemní smlouvy) sociálního bydlení osobami z cílových skupin daných výzvou musí být zahájeno do 4 měsíců po ukončení realizace projektu, případně do 4 měsíců od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu. V odůvodněných případech⁴⁰ může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.
- Cílové skupině v sociálních bytech musí být po celou dobu udržitelnosti a výkonu SOHZ (resp. nejpozději od uzavření nájemní smlouvy) dostupná podpora ve formě sociální práce. Dostupnost sociální práce doloží příjemce při podání 1. Zprávy o udržitelnosti projektu Prohlášením o zajištění sociální práce viz příloha č. 18 těchto Specifických pravidel.
- Po celou dobu udržitelnosti a 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 a jeho kontaktní centrum sociálního bydlení na www.socialnibydleni.mpsv.cz.
- Příjemce podpory je povinen dodržovat podmínky výzvy po celou dobu trvání závazku výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení, ke kterému bude pověřen. V případě režimu podle rozhodnutí Komise 2012/21/EU ze dne 20. prosince 2011 se jedná o dobu 20 let od data poskytnutí podpory (vydání PA/Rozhodnutí). Stejná doba 20 let trvání závazku výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociálního bydlení platí v případě režimu podle nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023.

⁴⁰ Např. z důvodu potřebných náročných oprav bytu, problémům s vyklizením bytu předchozím nájemcem, v případě úmrtí nájemce apod. je třeba aby příjemce prokázal, že podnikal kroky k tomu, aby byt mohl být znovu obsazen co nejdříve.

10 Seznam zkratk

A	Aglomerace
ASZ	Agentura pro sociální začleňování
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
Centrum	Centrum pro regionální rozvoj České republiky
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
DPH	Daň z přidané hodnoty
DÚR	Dokumentace k územnímu rozhodnutí
EFRR	Evropský fond pro regionální rozvoj
EIA	Environmental Impact Assessment (posuzování vlivů na životní prostředí)
ETHOS	Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení
EU	Evropská unie
IROP	Integrovaný regionální operační program 2021-2027
ISg	Integrovaná územní strategie
ITI	Integrované územní investice
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MO	Metropolitní oblast
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MRR	Méně rozvinutý region
MS2021+	Informační systém pro přípravu a podání žádosti o podporu
NACE	Klasifikace ekonomických činností
Obecná pravidla	Obecná pravidla pro žadatele a příjemce
OP	Operační program
OP Z	Operační program Zaměstnanost
OP Z+	Operační program Zaměstnanost+
OSS	Organizační složka státu
PA	Právní akt
PENB	Průkaz energetické náročnosti budov

PO OSS	Příspěvková organizace organizační složky státu
PR	Přechodový region
Pravidla	Obecná pravidla pro žadatele a příjemce a Specifická pravidla pro žadatele a příjemce
Program	Integrovaný regionální operační program
PSZ	Plán sociálního začleňování
PvO	Podnik v obtížích
RDM	Registr de minimis
Rozhodnutí	Rozhodnutí o poskytnutí dotace
RÚZ/KÚZ	Roční účetní závěrka/konsolidovaná účetní závěrka
ŘO	Řídicí orgán
ŘV	Řídicí výbor
SC	Specifický cíl
SFEU	Smlouva o fungování Evropské unie
SOHZ	Služba obecného hospodářského zájmu
Specifická pravidla	Specifická pravidla pro žadatele a příjemce
ZoU	Zpráva o udržitelnosti projektu
ZUJ	Základní územní (administrativní) jednotka
ZZVZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
ŽoP	Žádost o platbu

11 Právní a metodický rámec

V Obecných pravidlech jsou uvedeny obecné dokumenty dotýkající se implementace IROP. Specifická pravidla uvádí další dokumenty týkající se aktivity podporované ve výzvě:

- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
- Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu
- Zákon č. 175/2025 Sb., poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení)
- Zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
- Nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu podpory investic na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

12 Seznam příloh Specifických pravidel

1. Metodické listy indikátorů
2. Osnova studie proveditelnosti
3. A. Vzor právního aktu a Podmínek– de minimis SOHZ
B. Vzor právního aktu a Podmínek– Rozhodnutí 2012/21/EU
C. Vzor Podmínek Rozhodnutí pro PO OSS_de minimis SOHZ
D. Vzor Podmínek Rozhodnutí pro PO OSS_Rozhodnutí 2012_21_EU
4. Podklady pro stanovení kategorií intervencí a kontrolu limitů
5. Formulář pro vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích
6. Podklady pro vyhodnocení žadatele o podporu z pohledu podniku v obtížích
7. Souhlasné stanovisko zastupitelstva obce
8. Žádost o pověření k výkonu služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení
9. Model výpočtu kompenzačního mechanismu
10. Prohlášení o příjmech a vlastnictví
11. Prohlášení o souladu s CS
12. Příjmový dotazník
13. Pověřovací akt – vzor
14. ČP žadatele o podporu v režimu de minimis SOHZ – vzor
15. Vyjádření řídicího výboru MO/A – vzor
16. Souhlasné stanovisko ASZ k rezidenční segregaci – příloha zrušena
17. Postup Agentury pro sociální začleňování při vydávání stanoviska – příloha zrušena
18. Prohlášení o zajištění sociální práce nájemníkům sociálních bytů – vzor
19. Formulář k ověření finančního zdraví – vzor – příloha zrušena
20. Doplnující pokyny – klimatické prověřování
21. Čestné prohlášení o správnosti a úplnosti údajů v Modelu
22. Osnova Hlášení poskytovatele SOHZ
23. Postupy pro Hlášení a Model v MS2021+