INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM

Specifická PRAVIDLA

PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE pro integrované projekty IPRÚ

Specifický cíl 2.1

Průběžná výzva Č. 61

PŘÍLOHA Č. 16

**Vzor Pověřovacího aktu**

**podle Rozhodnutí Komise (2012/21/EU) o použití čl. 106 odst. 2 SFEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu**

pLATNOST OD 16. 12. 2025

**Pověřovací akt**

**Smluvní strany**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pověřovatel** | **Ministerstvo pro místní rozvoj ČR** |
| Adresa: | Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1 |
| Tel.: | +420 224 861 111; +420 224 861 333 |
| IČ: | 66 00 2222 |
| DIČ: |  |
| Bankovní spojení: |  |
| Číslo účtu: |  |
| Zápis v obchodním rejstříku: |  |
| Zastoupený: |  |
| (dále jen „pověřovatel“) na straně jedné |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Poskytovatel** |  | |
| Adresa: |  | |
| Tel.: |  | |
| IČ: |  | |
| DIČ: |  | |
| Bankovní spojení: |  | |
| Číslo účtu: |  | |
| Zápis v obchodním rejstříku: | |  |
| Zastoupený: |  | |
| (dále jen „poskytovatel“) na straně druhé |  | |

uzavírají tuto smlouvu v souladu srozhodnutím Evropské Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 SFEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU)[[1]](#footnote-2) a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**Článek I.**

**Předmět pověřovacího aktu**

1. Pověřovatel pověřuje poskytovatele zajištěním služeb obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“) sociálního bydlení formou pronájmu bytu (bytů) za stanovené nájemné osobám v bytové nouzi na základě podmínek vymezených ve Specifických pravidlech pro žadatele a příjemce (dále jen „SPŽP“).
2. Poskytovatel na sebe převzal závazek poskytovat SOHZ sociálního bydlení podle podmínek uvedených v  Pověřovacím aktu a SPŽP.
3. Pověřovatel se zavazuje poskytnout poskytovateli dotaci podle pravidel Rozhodnutí 2012/21/EU ve formě vyrovnávací platby na zajištění činností týkajících se závazku poskytovat SOHZ sociálního bydlení podle článku I. odst. 2 Pověřovacího aktu. Vyrovnávací platba bude poskytnuta z rozpočtových prostředků Integrovaného regionálního operačního programu poskytovateli na pořízení bytu (bytů) nezbytného k poskytování SOHZ sociálního bydlení podle článku I. odst. 4 Pověřovacího aktu na základě předložené žádosti o podporu. Výše vyrovnávací platby je určena podle článku III. Pověřovacího aktu.
4. Poskytovatel se zavazuje, že bude poskytovat SOHZ sociálního bydlení formou pronájmu bytu (bytů) za stanovené nájemné a podmínek vymezených v SPŽP. SOHZ sociálního bydlení bude poskytována v bytu (bytech), vyjmenovaných v Příloze č. 3 „Pasporty bytu (bytů)“ Pověřovacího aktu.

**Článek II**

**Obecná ustanovení a pojmy**

1. V rámci Pověřovacího aktu se veřejnou podporou míní vyrovnávací platba (dotace). Účelem dotace je pořízení bytu (bytů) umožňující poskytovat sociální bydlení osobám v bytové nouzi formou SOHZ.
2. SOHZ sociálního bydlení představuje pronájem bytové jednotky za stanovené nájemné a podmínek vymezených v SPŽP.
3. Stanovené nájemné je nájemné určené poskytovatelem, které nepřevýší maximální limit nájemného, určený v SPŽP a za podmínek v SPŽP vyjmenovaných.
4. Tržní nájemné je, pro účely poskytování vyrovnávací platby podle pověření, nájemné v místě a čase obvyklé, které se stanoví na základě jednoho znaleckého posudku s hodnotou jeho vyčíslení.
5. Vyrovnávací platba představuje rozdíl mezi vyčíslenou hodnotou tržního nájemného a stanoveným nájemným.
6. Dotovány jsou výdaje na pořízení bytu (bytů), na pořízení nebytových prostor a jejich adaptaci pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení v souladu s požadavky uvedenými ve SPŽP.
7. Pověřovací akt se uzavírá před vydáním Rozhodnutí o poskytnutí dotace. Platný je okamžikem podpisu oběma stranami. Účinný je okamžikem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace poskytovateli.
8. Pověřovací akt obsahuje výpočet předpokládané investice a celkových způsobilých výdajů, na jejichž základě bude vypočtena doba účinnosti pověření a míra poskytnuté dotace za pomoci matematického modelu, který je přílohou č. 2 Pověřovacího aktu „Matematický model“. Výpočet předpokládané investice na základě podané žádosti ze strany poskytovatele a celkových způsobilých výdajů je přílohou č. 3 Pověřovacího aktu „Pasporty bytu (bytů)“.
9. Minimální výše dotace představuje 30 % celkových způsobilých výdajů. Maximální výše dotace nesmí překročit 90 %, respektive 95 % celkových způsobilých výdajů.

**Článek III.**

**Výše poskytnuté vyrovnávací platby**

1. Čisté ušetřené náklady jsou pro potřeby Pověřovacího aktu definovány jako ušlý příjem na nájemném, tj. rozdíl mezi výnosy, které poskytovatel realizuje formou stanoveného nájemného a výnosy z  tržního nájemného, které by realizoval běžný poskytovatel bydlení.

Čisté ušetřené náklady = Čisté náklady SOHZ – Čisté náklady bez SOHZ

kde:

*Čisté náklady SOHZ = plocha v m2 x roční stanovené nájemné*

*Čisté náklady bez SOHZ = plocha v m2 x roční tržní nájemné*

1. Výše poskytnuté vyrovnávací platby je stanovena jako čistá současná hodnota čistých ušetřených nákladů v daném období, a to na základě plánovaných nákladů a výnosů v době schvalování žádosti o podporu. Celková vyrovnávací platba pak představuje součet všech poskytnutých vyrovnávacích plateb za dobu trvání tohoto Pověřovacího aktu dle odst. 1 článku VII.
2. Výsledná doba účinnosti pověření může být upravena na základě žádosti podle skutečné výše proplacené dotace a na základě skutečného harmonogramu realizace akce.
3. Vstupní data pro vyhodnocení vyrovnávací platby jsou součástí Pověřovacího aktu v Příloze č. 3 „Pasporty bytu (bytů)“. Počet pasportů v příloze č. 3 odpovídá počtu souborů bytů, kdy v jednom souboru jsou byty vstupující do užívání ve stejný kalendářní měsíc.
4. Každý byt (byty) je v pasportu popsán následujícími daty:
   1. Umístění bytu (adresa a číslo bytu), u bytů v témže objektu (adresa a čísla či jiné identifikace jednotlivých bytů).
   2. Podlahová plocha v metrech čtverečních, rozhodující pro výpočet vyrovnávací platby.
   3. Tržní nájemné určené pro byt (byty).
   4. Stanovené nájemné určené poskytovatelem pro byt (byty).
   5. Poměrná část vynaložených celkových způsobilých výdajů na byt (byty). Poměrná část se odvodí od poměru podlahové plochy daného bytu (součtu podlahových ploch bytů) a celkového součtu podlahových ploch všech bytů, které jsou předmětem Pověřovacího aktu.
   6. Doba účinnosti pověření pro byt (byty) na základě individuálního výpočtu (viz článek III Pověřovacího aktu); do výpočtu vstupují tržní nájemné vztažené k podlahové ploše, nájemné stanovené a poměrná část vynaložených způsobilých výdajů.

**Článek IV.**

**Vyhodnocování vyrovnávací platby**

1. Pravidelné vyhodnocování vyrovnávací platby v dvanáctiměsíčních cyklech sleduje skutečný vývoj rozhodujících položek pro určení výše vyrovnávací platby s cílem zjistit, zda nedošlo k překompenzaci (viz odstavec 6 článku IV.).
2. Vyrovnávací platba se vztahuje na každý byt (byty) samostatně.
3. Za účelem kontroly poskytnuté vyrovnávací platby bude porovnávána skutečná a plánovaná výše vyrovnávací platby, tj. porovnání výše skutečně realizovaných a plánovaných čistých ušetřených nákladů, za dané období. V rámci kontroly celkové vyrovnávací platby bude porovnávána současná hodnota celkové poskytnuté dotace a suma čisté současné hodnoty všech poskytnutých vyrovnávacích plateb podle následujícího výpočtu[[2]](#footnote-3):

**

1. Rozhodným okamžikem pro vyhodnocování vyrovnávací platby pro byt (byty) je okamžik, kdy je možné jej pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení. Doba pověření pro byt (byty) se odvíjí od prvního dne následujícího měsíce, kdy jej bylo možné pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení.
2. V případě, že byt není obsazen, pro potřeby vyhodnocení se má za to, že poskytovatel i tak pravidelně inkasuje stanovené nájemné. Pokud byt není obsazen déle než 3 měsíce (lhůta se počítá vždy od prvního dne nejbližšího měsíce po faktickém uvolnění bytu), prodlužuje se délka pověření pro daný byt o každý měsíc nad tuto lhůtu, přičemž se započítává každý započatý měsíc. Součástí prodloužené lhůty pověření je odpovídající přepočet vyrovnávací platby.
3. Výše vyrovnávací platby se prověřuje vždy po uplynutí dvanáctiměsíčního cyklu od rozhodného okamžiku, a to na základě skutečných dat (inkasovaného stanoveného nájemného, výše tržního nájemného, povýšeného o předpokládaný nárůst). Pokud v rámci vyhodnocovaného dvanáctiměsíčního cyklu poskytovatel neinkasoval zaplacené stanovené nájemné, ač byl byt pronajat, má se pro potřeby výpočtu, jako by je dostal. Případné následné vymožení dlužného stanoveného nájemného se již do výpočtu vyhodnocení vyrovnávací platby nezahrnuje.

* Pokud přepočet zjistí, že poskytovatel obdržel vyrovnávací platbu převyšující rozsah nezbytný k pokrytí čistých ušetřených nákladů, došlo k překompenzaci (nadměrné vyrovnávací platbě).
* Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba nepřesahuje 10 % průměrné roční vyrovnávací platby, bude přesah převeden do dalšího období.
* Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba přesáhne 10 % průměrné roční vyrovnávací platby, poskytovatel vrací neprodleně pověřovateli celou nadměrně vyplacenou částku.
* Pokud přepočet zjistí, že vyrovnávací platba nepokryje čisté ušetřené náklady, nemá poskytovatel nárok na dodatečnou kompenzaci.

**Článek V.**

**Povinnosti poskytovatele**

Poskytovatel se zavazuje:

1. Vést řádnou a oddělenou evidenci čerpání vyrovnávací platby v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
2. Označit originály účetních dokladů viditelným a nesmazatelným způsobem číslem projektu.
3. Neprodleně oznámit pověřovateli změnu všech identifikačních údajů, uvedených v Pověřovacím aktu.
4. Předložit pověřovateli podklady pro kontrolu výše vyrovnávací platby ve 12 měsíčním cyklu.
5. Podklady pro kontrolu je poskytovatel povinen zaslat pověřovateli nejpozději do šesti měsíců od uplynutí uzavřeného cyklu.
6. Na základě výzvy pověřovatele je poskytovatel povinen předložit k nahlédnutí originály účetních dokladů souvisejících s čerpáním vyrovnávací platby.
7. Poskytovatel se zavazuje v případě převodu majetku, na nějž dotaci získal, na jinou osobu, a rovněž v případě, kdy pořízená investice není či nadále nemůže být využívána pro účely SOHZ sociálního bydlení, vrátit poměrnou část vyrovnávací platby ve výši neumořené hodnoty poskytnuté dotace.
8. Vyzve-li pověřovatel poskytovatele k navrácení zjištěné nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, je poskytovatel povinen ve stanovené lhůtě, ne delší než třicet kalendářních dní počínaje následujícím kalendářním měsícem, takto učinit a poukázat platbu na bankovní účet, uvedený pověřovatelem ve výzvě.
9. Poskytovatel má povinnost uchovávat veškeré doklady vztahující se k uloženému závazku veřejné služby po dobu nejméně 10 let od konce doby pověření.

**Článek VI.**

**Kontrola, sankce**

1. Poskytovatel je povinen realizovat nápravná opatření, uložená kontrolním orgánem pověřovatele na základě kontrol zaměřených na plnění závazku SOHZ sociálního bydlení v termínu, rozsahu a kvalitě podle požadavků pověřovatele.
2. Kontrola ze strany pověřovatele se zaměřuje na plnění závazků poskytovatele, vyplývajících z  pověření, rovněž tak ze závazků, vyplývajících ze SPŽP, jež jsou přílohou č. 1 Pověření.
3. Poskytovatel je povinen písemně informovat kontrolní orgán pověřovatele, který mu nápravná opatření uložil, o splnění uložených opatření k nápravě v daném termínu, uvedeném v kontrolní zprávě pověřovatele.
4. Pokud poskytovatel nesplní jemu uložená nápravná opatření, je pověřovatel oprávněn vůči poskytovateli předepsat odpovídající finanční sankci a vyžadovat její zaplacení na jím stanovený účet.

* Za nepředložení podkladů pro kontrolu anebo opožděné odevzdání dokumentů po uplynutí dodatečné lhůty je stanovena sankce 1 % z celkové částky vyrovnávací platby, maximálně však 5 000,- Kč za každé porušení.
* Za překročení maximální hranice pro stanovené nájemné uvedené v příloze č. 1 – 10 % z celkové částky vyrovnávací platby.
* Ostatní porušení méně závažného charakteru – 0,5 % z celkové částky vyrovnávací platby, maximálně však 5 000,- Kč za každé porušení.

1. Pokud poskytovatel uzavře nájemní smlouvu s osobou, která není z cílové skupiny podle SPŽP, pověřovatel předepíše poskytovateli finanční sankci ve výši poměrné části vyrovnávací platby odpovídající délce doby, po kterou není byt obsazen osobou z cílové skupiny.
2. Finanční sankce se mohou pohybovat až do výše poskytnuté celkové vyrovnávací platby.
3. Stanovenou finanční sankci je poskytovatel povinen uhradit na účet pověřovatele, a to nejpozději do dne určeného pověřovatelem. Rozhodným dnem, kdy je stanovená finanční sankce uhrazena, je den vystavení příslušného převodního příkazu poskytovatelem a jeho předání bance poskytovatele k proplacení.
4. Je-li poskytovatel v prodlení s návratem stanovené částky z titulu nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, anebo z titulu předchozích ustanovení v tomto článku, má pověřovatel nárok na poplatek z prodlení ve výši 1 promile ze stanovené částky za každý i započatý den prodlení, nejvýše však do výše částky přesahující vyrovnávací platbu (článek IV, odstavec 6 pověření), respektive stanovené finanční sankce. Poplatek z prodlení se počítá ode dne následujícího, kdy marně uplynula lhůta k zaplacení, stanovená pověřovatelem, v níž pověřovatel uplatnil svůj nárok na vratnou částku, do dne připsání peněžních prostředků na účet pověřovatele.
5. Poruší-li poskytovatel podstatným způsobem povinnosti vyplývající mu z Pověřovacího aktu, je pověřovatel oprávněn od Pověřovacího aktu odstoupit. V případě odstoupení od Pověřovacího aktu je poskytovatel povinen do 15 dnů ode dne doručení výzvy pověřovatele vrátit na účet pověřovatele celkovou vyrovnávací platbu. Za podstatné porušení se považuje:

* Opakovaně uzavře nájemní smlouvu s osobou, která nespadá do cílové skupiny.
* Převod bytu, který je předmětem tohoto pověření, na jinou osobu, bez souhlasu pověřovatele.

**Článek VII.**

**Trvání pověřovacího aktu**

1. Pověřovací akt se uzavírá v kalendářních letech na dobu určitou. Konečné datum, kdy pověření přestává být účinné, se odvozuje od individuálních výpočtů délky umoření poměrných částí poskytnuté vyrovnávací platby jednotlivého bytu (bytů). Rozhodující je nejzazší vypočtená doba, potřebná k umoření příslušné části vyrovnávací platby – viz článek IV. pověření.
2. Pověřovací akt vstupuje v platnost okamžikem podpisu oběma stranami a je účinný okamžikem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
3. Před uplynutím lhůty uvedené v odstavci 1 může být Pověřovací akt ukončen písemnou dohodou smluvních stran, nebo odstoupením od Pověřovacího aktu z důvodu uvedeným v čl. VI. bod 9.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Poskytovatel prohlašuje a podpisem Pověřovacího aktu stvrzuje, že byl před podpisem Pověřovacího aktu řádně a podrobně seznámen s podmínkami výkonu SOHZ sociálního bydlení, bere na vědomí všechny stanovené podmínky, vyslovuje s nimi svůj bezvýhradný souhlas a zavazuje se k jejich plnění, stejně jako k plnění závazků vyplývajících mu z Pověřovacího aktu.
2. Smluvní strany jsou povinny jednat způsobem, který neohrožuje zájmy smluvních stran, a jsou povinny zdržet se jakékoliv činnosti, která by mohla znemožnit nebo ztížit plnění předmětu Pověřovacího aktu.
3. Jakékoliv změny Pověřovacího aktu lze provádět pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků na základě dohody obou smluvních stran.
4. Pověřovací akt je sepsán ve 3 vyhotoveních, přičemž všechny mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení Pověřovacího aktu obdrží Centrum pro regionální rozvoj ČR.
5. Nedílnou součástí Pověřovacího aktu jsou přílohy:
   1. Příloha č. 1 – Specifická pravidla pro žadatele a příjemce platná k datu podepsání Pověřovacího aktu.
   2. Příloha č. 2 – Matematické modely potřebné k výpočtu odpovídající vyrovnávací platby a délky pověření na počátku poskytování služby a potřebné dále k vyhodnocení vyrovnávací platby v průběhu trvání účinnosti pověření (viz příloha č. 13 „Model A. Volba délky pověření“ a příloha č. 14 „Model B. Výběr výše dotace“ Specifických pravidel pro žadatele a příjemce).
   3. Příloha č. 3 – Pasporty bytu (bytů).
6. Obě smluvní strany prohlašují, že Pověřovací akt byl uzavřen a sepsán na základě pravdivých údajů, podle jejich svobodné a vážné vůle, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V …. Dne ….

……………………………….. ………………………………………..

Za Poskytovatele Za Pověřovatele

Příloha č. 1 – Specifická pravidla pro žadatele a příjemce dotace

Příloha č. 2 – Matematické modely (viz příloha č. 13 a příloha č. 14 Specifických pravidel pro žadatele a příjemce)

Příloha č. 3 – Pasporty bytu (bytů)

1. Úř. věst. L 007, 11. 01. 2012, s. 3 [↑](#footnote-ref-2)
2. Kde:

   FNPVi – finanční čistá současná hodnota dotace

   St – bilance cash flow v čase t (ušlý nájem)

   at - finanční diskontní faktor zvolený pro diskontování v čase (tj. at = 1 / (1 + i)t)

   i - referenční diskontní sazba

   n - poslední hodnota referenčního období (období, pro které diskontovaná zůstatková hodnota dotace poprvé nabývá záporných hodnot)

   t - časový horizont referenčního období [↑](#footnote-ref-3)