

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 15. dubna 2019

o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č. 61/2005 Sb.:

§ 1

Předmět úpravy

Toto nařízení upravuje podmínky použití finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) formou dotace nebo úvěru ke krytí části nákladů spojených s výstavbou, modernizací nebo koupí sociálních nebo dostupných bytů nebo sociálních, smíšených nebo dostupných domů podle § 3 odst. 1 písm. a) a c) zákona o Státním fondu rozvoje bydlení.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto nařízení se rozumí

- a) způsobilou domácností společně hospodařící domácnost, která má nízký příjem a nevyhovující bydlení,
- b) společně hospodařící domácností společenství fyzických osob, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby; společně hospodařící domácností může být i jedna fyzická osoba,
- c) nízkým příjmem započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti včetně příspěvku na bydlení, který po odečtení normativních nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře nepřesahuje 1,6násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu a který nelze zvýšit využitím vlastního majetku podle zákona o pomoci v hmotné nouzi,
- d) nevyhovujícím bydlením byt neodpovídajícím specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, bydlení společně hospodařící domácnosti v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, nekvalitní byt nebo přelidněný byt za podmínek uvedených v příloze k tomuto nařízení,
- e) sociálním bytem byt ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí, který má alespoň základní vybavení, určený k pronájmu způsobilé domácnosti, která si nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu, pořízený podle tohoto nařízení, jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m²,

- f) dostupným bytem byt určený k pronájmu ve vlastnictví obce nebo dobrovolného svazku obcí v dostupném nebo smíšeném domě, který není sociálním bytem, a jehož podlahová plocha dosahuje alespoň 23 m² a nepřesahuje 120 m²,
- g) sociálním domem bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty, místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem,
- h) dostupným domem bytový dům s výhradně dostupnými byty,
- i) smíšeným domem bytový dům s výhradně sociálními a dostupnými byty, ve kterém je z celkového počtu bytů v domě alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt, přičemž, je-li ve smíšeném domě
 1. více než 12 bytů, může být sociálních bytů nejvýše tolik, kolik činí součet 12 bytů a 20 % ze zbývajících počtu bytů ve smíšeném domě, a
 2. alespoň 12 sociálních bytů, musí být vybaven místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem,
- j) pořízením výstavba, modernizace nebo koupě,
- k) výstavbou
 1. novostavba sociálního, smíšeného nebo dostupného domu,
 2. stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný dům nebo sociální byt,
 3. nástavba nebo přístavba, kterou vznikne sociální byt, nebo
 4. stavební úprava bytového domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný dům,
- l) modernizací stavební úprava nebo údržba bytového domu, který není ke dni podání žádosti užíván na základě právního důvodu k bydlení, vedoucí k technickému zhodnocení stavby tohoto domu, kterou vznikne sociální nebo smíšený dům,
- m) podporou dotace nebo úvěr,
- n) podlahovou plochou bytu součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor užívaných výhradně s nimi,
- o) přístupným bytem sociální nebo dostupný byt, jehož
 1. stěny koupelny a záchodu konstrukčně umožní kotvení pomocných madel v různých polohách s únosností alespoň 150 kg,
 2. dveře koupelny a záchodu se otevírají směrem ven a
 3. dispoziční a stavební řešení umožňuje přístup do vstupních prostorů bytu, koupelny a záchodu, prostorů pro přípravu jídla a alespoň jedné obytné místnosti v jedné úrovni s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm,
- p) základním vybavením záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska,
- q) bytovým domem nezpůsobilým k bydlení bytový dům, u něhož je nezpůsobilost k bydlení doložena posudkem osoby, které byla udělena autorizace podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
- r) domovními službami služby poskytované v sociálních nebo smíšených domech, jejichž cílem je zajištění hygienických a bezpečnostních požadavků a udržení kvality a provozu sociálních bytů, a
- s) sociální prací sociální poradenství podle zákona o sociálních službách vedoucí k udržení bydlení v sociálním bytě nebo získání bydlení na trhu podle individuálních potřeb způsobilé domácnosti.

§ 3 Žadatel o podporu

(1) Použit finanční prostředky Fondu a poskytnout podporu lze jen v případě, že žadatelem o podporu je obec nebo dobrovolný svazek obcí; u hlavního města Prahy může být žadatelem o podporu také městská část hlavního města Prahy a u územně členěných statutárních měst může být žadatelem o podporu také městský obvod nebo městská část, jsou-li k tomu oprávněny.

- (2) Podporu lze poskytnout jen za podmínky, že žadatel
- a) nemá splatný nedoplatek ve vztahu ke státnímu rozpočtu, ke státním fondům nebo k rozpočtu územního samosprávného celku a nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění,
 - b) není v úpadku nebo v likvidaci,
 - c) není podnikem v obtížích podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory¹⁾ a
 - d) není, pokud žádá o poskytnutí úvěru, podnikem, na který byl v návaznosti na rozhodnutí Evropské komise vystaven inkasní příkaz²⁾.

(3) Splnění podmínek podle odstavce 2 prokazuje žadatel čestným prohlášením s výjimkou neexistence splatného nedoplatku ve vztahu ke státnímu rozpočtu, která se dokládá potvrzením orgánu Finanční správy České republiky a Celní správy České republiky, které nejsou ke dni předložení starší než 30 dnů.

§ 4 Účel podpory

- (1) Finanční prostředky Fondu lze použít a dotaci poskytnout na pořízení
- a) sociálního domu,
 - b) části smíšeného domu odpovídající poměru podlahové plochy sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě, nebo
 - c) sociálního bytu.

- (2) Finanční prostředky Fondu lze použít a úvěr poskytnout na pořízení
- a) dostupného domu,
 - b) části smíšeného domu odpovídající poměru podlahové plochy dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě, nebo
 - c) dostupného bytu.

(3) Na pořízení smíšeného domu lze použít dotaci s úvěrem nebo dotaci bez úvěru poskytnutého Fondem.

¹⁾ Čl. 2 odst. 18 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, v platném znění.

²⁾ Čl. 1 odst. 4 nařízení Komise (EU) č. 651/2014, v platném znění.

Další podmínky poskytnutí podpory

§ 5

- (1) Podmínkou poskytnutí podpory je, že žadatel
- podá Fondu žádost o podporu; žádost musí obsahovat náležitosti a přílohy uvedené v § 10,
 - má zpracovaný investiční záměr, který je schválený příslušným orgánem žadatele, a
 - uzavře smlouvu o poskytnutí podpory s Fondem.
- (2) Podmínkou použití finančních prostředků Fondu je, že žadatel dodrží podmínky realizace a vyhodnocení investičního záměru a podmínky čerpání a použití podpory a splácení úvěru.
- (3) Dotaci lze poskytnout, pokud je žadatel o dotaci pověřen výkonem služby obecného hospodářského zájmu poskytování bydlení v sociálním bytě.
- (4) Úvěr lze poskytnout, pokud je dostatečně zajištěn ve prospěch Fondu alespoň do jeho nespacené výše a žadatel prokáže schopnost úvěr splácet.

§ 6

Použití finanční prostředky Fondu na podporu podle § 4 lze jen za podmínky jejího poskytnutí v souladu s předpisy Evropské unie na pořízení

- sociálního bytu, sociálního domu nebo sociálních bytů ve smíšeném domě jako kompenzace za závazek služby obecného hospodářského zájmu určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu v oblasti sociálního bydlení podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího podporu malého rozsahu udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu³⁾ nebo podle rozhodnutí Evropské komise upravujícího státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu⁴⁾, nebo
- dostupného bytu, dostupného domu nebo dostupných bytů ve smíšeném domě jako podpory malého rozsahu nebo jako investiční podpory na místní infrastrukturu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího veřejné podpory⁵⁾.

³⁾ Nařízení Komise (EU) č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu.

⁴⁾ 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).

⁵⁾ Nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis nebo článek 56 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.

§ 7

- (1) Podporu lze poskytnout jen za podmínky, že
- a) obec, která je žadatelem nebo jejíž městská část nebo městský obvod je žadatelem, nebo dobrovolný svazek obcí, který je žadatelem, je vlastníkem pozemku, na kterém bude pořízena stavba se sociálními nebo dostupnými byty výstavbou nebo modernizací,
 - b) stavba, ve které budou pořízeny sociální nebo dostupné byty, je ve výlučném vlastnictví obce, která je žadatelem nebo jejíž městská část nebo městský obvod je žadatelem, nebo dobrovolného svazku obcí, který je žadatelem,
 - c) na pozemku podle písmene a) a stavbě podle písmene b) nevázne věcné břemeno, které by bránilo v užívání sociálních nebo dostupných bytů, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu,
 - d) pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pozemek, na kterém bude pořízena stavba se sociálními nebo dostupnými byty, není v záplavovém území, nebo je nemovitá věc pojistitelná proti povodni a vodoprávní úřad pro tento pozemek vydal souhlasné stanovisko s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
 - e) na realizaci investičního záměru financovaného podle tohoto nařízení se nepoužije podpora z evropských strukturálních a investičních fondů ani podpora ze státního rozpočtu nebo rozpočtu státních fondů, s výjimkou Fondu, a
 - f) žadatel má zajištěny finanční prostředky na dofinancování investičního záměru.

(2) Podporu lze poskytnout jen tehdy, když se žadatel o podporu zaváže dodržovat tyto podmínky:

- a) sociální byt bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu, nejméně však po dobu 20 let,
- b) dostupný byt bude sloužit k nájemnímu bydlení po dobu splácení úvěru, nejméně však po dobu 20 let,
- c) zajistí nejméně po dobu uvedenou v písmeni a) v sociálních domech a ve smíšených domech s více než 12 sociálními byty domovní služby a v sociálních bytech dostupnost sociální práce,
- d) nepřevede po dobu, po kterou sociální nebo dostupné byty slouží účelu podle písmene a) nebo b), vlastnické právo k sociálnímu bytu, dostupnému bytu, sociálnímu domu, smíšenému domu nebo dostupnému domu na jinou osobu a nezatíží je zástavním právem ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva státu nebo státního fondu, dal-li k tomu Fond předchozí souhlas a
- e) sociální byt, dostupný byt, sociální dům, smíšený dům nebo dostupný dům pojistí nejpozději ke dni předání dokumentace závěrečného vyhodnocení investičního záměru nebo ke dni uzavření kupní smlouvy tak, že tyto nemovité věci budou pojištěny po celou dobu trvání podmínek pro poskytnutí podpory alespoň proti živelním pohromám a nemovitá věc v záplavovém území vždy i pro případ povodně; pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění krylo vzniklou škodu nejméně ve výši poskytnuté podpory, a musí být sjednáno jeho vyplacení ve prospěch Fondu.

(3) Poskytnout podporu lze jen za předpokladu, že se žadatel o podporu zaváže dodržovat podmínky pro uzavírání nájemních smluv k sociálním a dostupným bytům a pravidla pro jejich nájem a v případě nájmu dostupných bytů pořízených s úvěrem podle tohoto nařízení předem určí a zveřejní kritéria pro výběr nájemce dostupného bytu; součástí kritérií nesmí být doložení minimálního požadovaného příjmu nebo majetku.

§ 8

(1) Pro poskytnutí podpory na výstavbu nebo modernizaci musí být splněny tyto další podmínky:

- a) žadatel obstará projektovou dokumentaci stavby, pokud je vyžadována podle stavebního zákona,
- b) novostavba musí být opatřena bezbariérovým vstupem do domu a výtahu a všechny byty v prvním nadzemním podlaží musí splňovat požadavky na přístupný byt; novostavba bytového domu o 4 a více nadzemních podlažích musí být vybavena výtahem a všechny jeho byty musí splňovat požadavky na přístupný byt,
- c) u stavebních úprav bytového domu nezpůsobilého k bydlení žadatel obstará posudek podle § 2 písm. q) a
- d) u modernizace nesmí být dotčená nemovitá věc alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení.

(2) Má-li nástavbou nebo přístavbou vzniknout sociální byt s podporou podle § 4 odst. 1 písm. c), může být v rámci jedné žádosti podpořeno nejvýše 12 sociálních bytů.

(3) Pro poskytnutí podpory na modernizaci musí rozpočtové náklady investičního záměru činit alespoň 500 000 Kč.

§ 9

(1) Při koupi sociálního nebo dostupného bytu se nepoužije ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) a c). Na sociálním nebo dostupném bytě nesmí váznout věcné břemeno, které by bránilo v užívání sociálního nebo dostupného bytu, exekuce, zajišťovací převod práva ani zástavní právo, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

(2) Při koupi sociálního bytu s podporou podle § 4 odst. 1 písm. c) může být koupeno nejvíce tolik sociálních bytů, kolik činí součet 12 bytů a 20 % ze zbývajících počtu bytů v domě.

(3) Pokud bude v domě pořízeno alespoň 12 sociálních bytů, lze dotaci na koupi sociálních bytů poskytnout jen za podmínky, že

- a) bude dům vybaven, je-li to technicky možné, místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a místností se záchodem a umyvadlem a
- b) přesáhne-li podíl žadatele na společných částech domu v důsledku vlastnictví sociálních bytů v domě 50 %, zajistí žadatel v domě poskytování domovních služeb v souvislosti s vlastnictvím sociálních bytů.

§ 10

Žádost o podporu

(1) Žádost o podporu podává žadatel ve lhůtách a způsobem stanovenými Fondem. Žádost o dotaci obsahuje také požadovanou výši dotace a žádost o úvěr požadovanou výši a dobu splácení úvěru a navrhované zajištění úvěru.

- (2) K žádosti o podporu žadatel přiloží
- a) investiční záměr schválený příslušným orgánem žadatele,
 - b) doklad o vlastnictví nemovité věci; to neplatí v případě pořízení koupí,
 - c) vyjádření příslušného vodoprávního úřadu, že pozemek, na kterém se má sociální nebo dostupný byt nebo sociální, smíšený nebo dostupný dům pořídit, se nenachází v záplavovém území, nebo souhlasné závazné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu,
 - d) doklad o pojištění nebo o pojistitelnosti nemovité věci v rozsahu podle podmínek uvedených v § 7 odst. 2 písm. e),
 - e) v případě žádosti o dotaci potvrzení o podání žádosti o pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu poskytování bydlení v sociálním bytě,
 - f) čestné prohlášení žadatele o podporu malého rozsahu, je-li vyžadováno v závislosti na režimu veřejné podpory⁶⁾,
 - g) v případě žádosti o úvěr doklady prokazující jeho schopnost úvěr splácet a
 - h) další doklady požadované Fondem ve výzvě.

- (3) K žádosti o podporu žadatel dále přiloží u
- a) výstavby nebo modernizace potvrzení o podání žádosti o stavební povolení, potvrzení o předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby stavebnímu úřadu, oznámení stavebního záměru příslušnému stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem s připojením certifikátu autorizovaného inspektora, potvrzení o podání ohlášení stavby nebo čestné prohlášení žadatele, že stavební úpravy nevyžadují povolení ani ohlášení,
 - b) stavební úpravy bytového domu nezpůsobilého k bydlení posudek o nezpůsobilosti bytového domu k bydlení podle § 2 písm. q) a
 - c) modernizace čestné prohlášení žadatele, že nemovitá věc není a nebyla alespoň 1 rok před podáním žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení.

(4) U podpory na pořízení smíšeného domu s dotací s úvěrem podle § 4 odst. 3 podá žadatel žádost o dotaci a žádost o úvěr současně. Doklady, které jsou shodné jak k žádosti o dotaci, tak k žádosti o úvěr, přiloží žadatel pouze jednou, a to k žádosti o dotaci.

§ 11 Investiční záměr

- (1) Investiční záměr obsahuje vždy
- a) formu podpory podle § 2 písm. m) a účel podpory podle § 4,
 - b) časový průběh přípravy a realizace investičního záměru a jeho umístění,
 - c) rozpočtové náklady, odůvodnění jejich výše a způsob financování pořízení včetně předpokládané výše podpory a
 - d) popis provozu pořízených nemovitých věcí a jeho finančního zabezpečení.

- (2) Investiční záměr dále obsahuje v případě
- a) koupě popis technického stavu domu a bytů a půdorysy jednotlivých podlaží domu s označením všech plánovaných sociálních nebo dostupných bytů včetně výměry podlahové plochy jednotlivých bytů,
 - b) modernizace popis současného stavu domu nebo bytu včetně jeho fotodokumentace, popis plánované modernizace, předpokládaný položkový rozpočet a půdorysy jednotlivých

⁶⁾ Například čl. 6 odst. 1 nařízení Komise (EU) č. 1407/2013.

- podlaží domu s označením všech sociálních nebo dostupných bytů včetně výměry podlahové plochy jednotlivých bytů,
- c) výstavby souhrnnou technickou zprávou, koordinační situaci stavby, popřípadě jiný situační výkres požadovaný v rámci řízení vedeného u stavebního úřadu, nebo katastrální mapu se zakreslením objektu, půdorysy jednotlivých podlaží s označením všech sociálních nebo dostupných bytů, s vyznačením přístupných bytů, výkresy řezů a pohledů (architektonicko stavební řešení), předpokládaný položkový rozpočet stavby, předpokládaný časový harmonogram stavby a popis a fotodokumentaci nemovité věci, je-li součástí investičního záměru koupě nemovité věci určené k výstavbě,
 - d) pořízení sociálního bytu, sociálního domu nebo smíšeného domu podle § 4 odst. 1 odůvodnění potřeby sociálních bytů pro provozování služby obecného hospodářského zájmu, odhad počtu způsobilých domácností a zhodnocení, že investiční záměr povede ke zlepšení sociální situace v obci a nepovede k prostorovému vyloučení osob,
 - e) koupě sociálního bytu podle § 4 odst. 1 písm. c) zhodnocení, že investiční záměr povede ke zlepšení provozní a sociální situace v domě, a
 - f) pořízení dostupného bytu, dostupného domu nebo smíšeného domu podle § 4 odst. 2 odůvodnění potřeby infrastruktury na místní úrovni, která je nezbytná ke zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí.

Způsobilé náklady

§ 12

(1) Způsobilými náklady jsou pouze účelně vynaložené náklady na pořízení domu nebo bytu podle § 4, které jsou nezbytné k realizaci investičního záměru a které žadatel doloží příslušným daňovým dokladem.

(2) Způsobilé náklady musí vzniknout po podání žádosti o poskytnutí podpory; to neplatí v případě výstavby sociálního bytu, sociálního domu a smíšeného domu s dotací bez úvěru podle § 4 odst. 1 a 3, kde je způsobilým nákladem i cena nemovité věci, byla-li zaplácena do 1 roku přede dnem nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí dotace.

- (3) Způsobilými náklady jsou u výstavby nebo modernizace náklady na
- a) koupi pozemku, jehož součástí je stavba,
 - b) zařízení staveniště,
 - c) pozemní úpravy a stavební práce,
 - d) materiál a jeho dopravu,
 - e) demoliční práce včetně uložení na skládce,
 - f) stavební a technický dozor,
 - g) revize a zkoušky,
 - h) náklady na základní vybavení a
 - i) daň z přidané hodnoty, s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty.

(4) Způsobilými náklady jsou dále v sociálních a smíšených domech a při koupi nejméně 12 sociálních bytů v domě náklady na pořízení místnosti pro osobu poskytující domovní služby nebo pro sociálního pracovníka a na pořízení samostatné místnosti se záchodem a umyvadlem a v případě sociálního bytu, sociálního bytu ve smíšeném domě a sociálního bytu v sociálním domě náklady na technické vybavení vedoucí ke snížení spotřeby

energií a vody domácnosti, troubu, digestoř a vestavěné spotřebiče nebo vestavěný nábytek, jsou-li součástí investičního záměru.

(5) V případě koupě nemovité věci se porovnává cena sjednaná a cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Způsobilým nákladem je nižší z těchto cen; jejich výši je žadatel povinen doložit.

(6) Pokud je součástí investičního záměru demolice, je způsobilým nákladem 30 % nákladů na demolici.

§ 13

Způsobilými náklady nejsou zejména náklady

- a) na zpracování posudků a odhadů,
- b) na projektovou dokumentaci,
- c) související s vypracováním žádosti o podporu,
- d) na koupi nemovité věci, pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na jinou osobu,
- e) na dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé související s kupovanou nemovitou věcí a
- f) na garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí s bydlením.

§ 14

Způsobilé náklady se určí buď podle rozpočtových položek, nebo poměrnou částí podlahových ploch sociálních bytů k podlahové ploše všech bytů v domě nebo dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě. Je-li součástí investičního záměru také pořízení prostorů podle § 13 písm. f), určí se způsobilé náklady buď podle rozpočtových položek, nebo poměrnou částí podlahových ploch sociálních nebo dostupných bytů k součtu podlahových ploch bytů a prostor podle § 13 písm. f).

§ 15

Smlouva o poskytnutí podpory

(1) Pro poskytnutí podpory musí žadatel nejpozději před uzavřením smlouvy o poskytnutí podpory předložit Fondu

- a) pravomocné rozhodnutí nebo jiný úkon stavebního úřadu nebo účinnou veřejnoprávní smlouvu, jsou-li pro účel podpory vyžadovány podle stavebního zákona,
- b) u koupě kupní smlouvu na nemovitou věc a posudek o ceně zjištěné podle zákona o oceňování majetku,
- c) u výstavby nebo modernizace smlouvu o zajištění realizace investičního záměru se zhotovitelem a
- d) v případě žádosti o dotaci doklad o pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu poskytování bydlení v sociálním bytě, který obsahuje náležitosti podle rozhodnutí Evropské komise upravujícího státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu⁴⁾ nebo podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího podporu malého rozsahu udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského

zájmu³⁾ a
e) potvrzení a čestná prohlášení podle § 3 odst. 3.

(2) Smlouva o poskytnutí podpory obsahuje vždy též podmínky, za kterých se podpora poskytuje, a podmínky, které je třeba následně dodržovat. Smlouva o poskytnutí úvěru musí obsahovat ujednání o čerpání, splácení a zajištění úvěru a sankční ujednání.

§ 16

Výše dotace, výše úvěru a úrokové sazby

(1) Dotace může být poskytnuta až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru, nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m² podlahové plochy sociálních bytů a

- a) průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě jejich koupě nebo novostavby,
- b) průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě jejich výstavby podle § 2 písm. k) bodu 2, 3 nebo 4, nebo
- c) poloviny průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech zveřejněných Českým statistickým úřadem za poslední zveřejněný rok předcházející roku podání žádosti v případě modernizace.

(2) Úvěr může být poskytnut až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru.

(3) Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy snížené o 0,5 %, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní po celou dobu splácení úvěru. Úročení vyčerpané části úvěru začíná dnem zahájení čerpání úvěru.

§ 17

Podmínky čerpání a použití podpory a splácení úvěru

(1) Zahájit čerpání podpory je třeba do 1 roku ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory.

(2) Podporu lze použít pouze na způsobilé náklady a čerpat pouze na základě předložených dokladů, a to jednorázově nebo postupně podle postupu uvedeného ve smlouvě o poskytnutí podpory.

(3) Po celou dobu výstavby sociálního, smíšeného nebo dostupného domu nebo sociálního nebo dostupného bytu

- a) musí být rozestavěná stavba pojištěna s podmínkou výplaty pojistného plnění ve prospěch Fondu,
- b) nesmí být pozemek nebo rozestavěná stavba převedena na třetí osobu a

c) na rozestavěné stavbě nesmí váznout zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch Fondu nebo státu.

(4) Dobu splácení úvěru je možné stanovit nejvýše na 30 let.

(5) Úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími splátku jistiny a úroku.

§ 18

Podmínky realizace a vyhodnocení investičního záměru

(1) Pořízení musí být dokončeno a sociální nebo dostupný byt nebo sociální, smíšený nebo dostupný dům musí být způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí podpory. Výstavba musí být dokončena a sociální nebo dostupný byt nebo sociální, smíšený nebo dostupný dům vzniklý výstavbou musí být způsobilý k užívání nejpozději do 5 let a v případě modernizace do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory.

(2) Žadatel doloží Fondu ukončení realizace investičního záměru předávacím protokolem prokazujícím předání díla bez vad bránících užívání díla. V případě koupě doloží žadatel ukončení realizace investičního záměru výpisem z katastru nemovitostí, který dokládá jeho vlastnické právo k nemovité věci.

(3) Žadatel doručí Fondu ve lhůtě stanovené ve smlouvě o poskytnutí podpory závěrečné vyhodnocení investičního záměru, které obsahuje zejména přehled o čerpání peněžních prostředků na investiční záměr.

Podmínky pro uzavírání nájemních smluv k sociálním a dostupným bytům a pravidla pro jejich nájem

§ 19

(1) Žadatel pronajme sociální nebo dostupný byt nejpozději do 6 měsíců od ukončení realizace investičního záměru.

(2) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít pouze s fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti, která se v případě, že tak obec stanoví, zaváže k přijímání sociální práce v obci určeném rozsahu. Sociální pracovník ověří, zda se jedná o způsobilou domácnost.

(3) Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejvýše na 2 roky. Opětovně lze nájemní smlouvu uzavřít až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu.

(4) Po skončení nájmu sociálního bytu je třeba uzavřít bezodkladně nájemní smlouvu s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti.

(5) Pokud žadatel nemá zájemce o nájem sociálního bytu ze způsobilé domácnosti, může uzavřít nájemní smlouvu k sociálnímu bytu i s jinou fyzickou osobou, nejdéle však na 1

rok. Za podmínek podle věty první může žadatel nájemní smlouvu s jinou fyzickou osobou opakovaně uzavřít nebo prodloužit, nejvýše však dvakrát po sobě. Doba trvání nájemní smlouvy podle věty první a druhé se nezapočítává do doby výkonu služby obecného hospodářského zájmu podle § 7 odst. 2 písm. a).

(6) Při uzavření nájemní smlouvy bude zohledněna přiměřená podlahová plocha sociálního bytu ve vztahu k počtu členů způsobilé domácnosti podle tabulky 1 uvedené v příloze k tomuto nařízení nejméně v kategorii minimálního standardu a nejvýše v kategorii standardu, je-li to v možnostech obce.

§ 20

- (1) V nájemní smlouvě k sociálnímu bytu
- a) nelze ujednat peněžitou jistotu podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku,
 - b) je pronajímatel povinen vyhradit si souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku,
 - c) je nutné ujednat nájemné, jehož výše nesmí překročit mezní hodnotu nájemného stanovenou podle odstavce 3, a
 - d) pronajímatel a nájemce výslovně vyloučí zvyšování nájemného podle § 2249 odst. 1 občanského zákoníku.

(2) V případě nájmu sociálního bytu pronajímatel neudělí souhlas s podnájemem podle § 2275 odst. 1 občanského zákoníku a neudělí souhlas s přechodem nájmu na třetí osobu podle § 2279 odst. 1 věty druhé občanského zákoníku, zemře-li nájemce.

(3) Počáteční mezní hodnota nájemného činí 61,10 Kč za m² podlahové plochy sociálního bytu. Výše mezní hodnoty nájemného bude zvýšena o procentuální nárůst spotřebitelských cen za domácnosti celkem, pokud dojde k nárůstu měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem, zjištěného z údajů Českého statistického úřadu za období od posledního stanovení mezní hodnoty o více než 5 %.

(4) V nájemní smlouvě k dostupnému bytu pořízenému s podporou podle tohoto nařízení se nájemné sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

§ 21

Informační povinnost Fondu

- Fond uveřejní na svých internetových stránkách
- a) výzvu pro podávání žádostí,
 - b) postup pro posouzení způsobilé domácnosti,
 - c) způsob výpočtu vyrovnávací platby jako kompenzace za závazek služby obecného hospodářského zájmu,
 - d) mezní hodnotu nájemného podle § 20 odst. 3 a
 - e) dotazník pro posouzení situace společně hospodařící domácnosti v oblasti bydlení.

§ 22
Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 30. dubna 2019.

Předseda vlády:
Ing. Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:
Ing. Dostálová v.r.

Nevyhovující bydlení

ČÁST 1

Byt neodpovídající specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení

Bytem neodpovídajícím specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení je byt, který neodpovídá zdravotnímu omezení člena společně hospodařící domácnosti a který nelze běžnými náklady upravit k užívání osobou se zdravotním omezením.

ČÁST 2

Prostory, které nejsou určeny k trvalému bydlení

Prostorem, který není určen k trvalému bydlení, je

- a) veřejně přístupný prostor, zejména ulice, park, most, nádraží nebo veřejný dopravní prostředek,
- b) pobytové zařízení, zejména noclehárna, ubytovna nebo azylový dům, nebo
- c) další prostor, který není určen k trvalému bydlení, zejména zahradní chatka nebo garáž.

ČÁST 3

Nekvalitní byt

Nekvalitním bytem je byt, který vykazuje

- a) zásadní vadu u alespoň 1 hlavního kritéria,
- b) zásadní vadu u alespoň 1 vedlejšího kritéria a zároveň alespoň 3 další zjevné vady u hlavních a vedlejších kritérií, nebo
- c) zjevné vady u více než poloviny kritérií.

Jako hlavním kritériem se posuzuje záchod, koupelna, prostor pro vaření, voda, vytápění a elektroinstalace.

Jako vedlejší kritérium se posuzují okna, stavební konstrukce a stavební povrchy v bytě, vstupní dveře, vlhkost a plísně, větrání, nebezpečí úrazu nebo infekce a celkový stav domu.

Byt má zásadní vadu, jestliže

- a) vybavení bytu posuzované u hlavních kritérií zcela chybí nebo je nefunkční a náprava stavu vyžaduje delší čas nebo rozsáhlé stavební práce, zejména rekonstrukci domu nebo jeho části, nebo
- b) vybavení bytu nebo stav bytu posuzovaný u vedlejších kritérií zcela chybí nebo neumožňuje bezpečné užívání bytu a náprava by vyžadovala delší čas nebo rozsáhlé stavební práce.

Byt má zjevnou vadu, jestliže tato vada způsobuje omezenou funkčnost a způsobilost bytu k užívání, kterou lze odstranit běžnými, nikoli drobnými opravami.

ČÁST 4 Přelidněný byt

Přelidněným bytem je byt, jehož

- a) velikost podlahové plochy neodpovídá počtu členů společně hospodařící domácnosti podle tabulky 1, nebo
- b) podlahová plocha odpovídá minimálnímu standardu pro daný počet osob podle tabulky 1 a současně počet jeho obytných místností odpovídá stupni přelidněný podle tabulky 2.

Tabulka 1: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu

Podlahová plocha bytu	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
< 37,9 m ²	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
38 - 51,9 m ²	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
52 - 67,9 m ²	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
68 - 81,9 m ²	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
82 - 95,9 m ²	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	minimální standard	přelidněný

Tabulka 2: Přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle počtu obytných místností v bytě v případě minimálního standardu podle podlahové plochy bytu

Počet obytných místností	počet osob v bytě: 1	počet osob v bytě: 2	počet osob v bytě: 3	počet osob v bytě: 4	počet osob v bytě: 5 až 6	počet osob v bytě: 7 až 8	počet osob v bytě: 9 až 12	počet osob v bytě: 13 a více
1	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
2	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný	přelidněný
3	nadstandard	standard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný	přelidněný
4	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný	přelidněný
5	nadstandard	nadstandard	nadstandard	nadstandard	standard	standard	minimální standard	přelidněný

Je-li předmětem posuzování byt

- a) o podlahové ploše větší než 95,9 m², je přiměřenost bytu s ohledem na velikost společně hospodařící domácnosti podle podlahové plochy bytu posuzována obdobně jako v tabulce 1 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti, nebo
- b) o větším počtu obytných místností než 5, je přiměřenost bytu podle počtu obytných místností posuzována obdobně jako v tabulce 2 s ohledem na konkrétní situaci a počet členů společně hospodařící domácnosti.