



*Tento podprogram stanovuje podmínky pro přijímání žádostí na akce, které musí být zahájeny do konce roku 2020. Akce nesmí být ukončeny před vydáním Rozhodnutí o poskytnutí dotace.*

## 1. Cíl podpory

Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby v ekonomicky neaktivním věku – seniory a pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života (dále jen „cílová skupina“).

## 2. Parametry podprogramu

Parametrem podprogramu je počet nově vzniklých podporovaných bytů (Pečovatelských bytů – PČB a bytů v Komunitním domě seniorů - KoDuS).

## 3. Vymezení pojmů

Pro účely tohoto podprogramu se rozumí:

- a) podporovaným bytem nájemní byt určený k sociálnímu bydlení postavený se státní dotací podle tohoto podprogramu;
- b) Pečovatelským bytem podporovaný byt, který je určený k sociálnímu bydlení osob v nepříznivé sociální situaci způsobené věkem nebo zdravotním stavem a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- c) Komunitním domem seniorů bytový dům (včetně domovního vybavení)<sup>2</sup>, ve kterém jsou výhradně podporované byty a zároveň sdílené prostory na podporu komunitního života seniorů;
- d) bytem v Komunitním domě seniorů podporovaný byt, který je určený k sociálnímu bydlení osob v seniorském věku a který splňuje stavebně technické parametry upravitelného bytu<sup>1</sup>;
- e) sdíleným prostorem se rozumí společenské prostory, které jsou centrem společných aktivit obyvatel Komunitního domu seniorů (do sdílených prostor se nezahrnuje domovní vybavení);
- f) výstavbou:
  - 1) novostavba bytového domu;
  - 2) stavební úpravy<sup>3</sup>, kterými vznikne nový byt z prostorů určených k jiným účelům než k bydlení, vyjma stavebních úprav v rodinném domě;
  - 3) nástavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt, vyjma nástaveb nebo přístaveb v rodinném domě;
  - 4) stavební úpravy<sup>3</sup> bytového domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy;

<sup>1</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Příloha č. 3. body 5 a 8

<sup>2</sup> ČSN 73 4301 Obytné budovy

<sup>3</sup> § 2 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

- 5) stavební úpravy<sup>3</sup>, nástavba nebo přístavba rodinného domu, ve kterém není žádný byt způsobilý k bydlení, pokud z něj vznikne bytový dům.
- g) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství<sup>4</sup>, kromě svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává **pouze jednou polovinou**;
- h) bytovým domem je stavba pro bydlení se čtyřmi a více byty, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

#### 4. Charakter a výše dotace

Příjemcem dotace u dotačního titulu Pečovatelský byt a Komunitní dům seniorů je právnická osoba<sup>5</sup> (včetně obcí).

Podpora se poskytuje ve formě investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je vznik podporovaných bytů.

Výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů (tzn. počtu pečovatelských bytů nebo bytů v Komunitním domě seniorů), na které je žádána dotace a finanční částky maximálně 600 000 Kč na jeden byt.

V případě výstavby Pečovatelských bytů a Komunitních domů seniorů je dotace poskytována podle pravidla „SGEI – de minimis“<sup>6</sup>, kdy součet všech podpor v režimu „de minimis“ v kterémkoliv tříletém období nesmí přesáhnout částku v Kč odpovídající 500 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím o poskytnutí dotace.

Uznatelné v případě výstavby jsou např. výdaje na zařízení staveniště; demoliční práce vyjma demolice původní stavby; pozemní úpravy a stavební práce související s výstavbou bytu/domu, doprava materiálu, demontáž a likvidace stávajícího zařízení, uložení na skládce, revize a zkoušky, DPH z uznatelných položek s výjimkou té části DPH, u níž žadateli vznikne nárok na odpočet podle zákona o dani z přidané hodnoty.

V případě výstavby pečovatelských bytů, jsou-li realizované dotované a nedotované byty a nebytové prostory, se náklady na společné části domu uznávají v poměrech dle výměr podlahové plochy dotovaných bytů ku podlahové ploše nedotovaných bytů a nebytových prostor.

Uznatelné **nejsou** výdaje na pořízení pozemku, budovy, na projektovou dokumentaci, na stavební dozor a autorský dozor a výdaje související s vypracováním žádosti o dotaci.

<sup>3</sup> § 2 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> § 510 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>5</sup> Obec, kraj, dobrovolný svazek obcí, městská část Prahy, příspěvkové organizace zřízené územním samosprávným celkem; veřejně obchodní společnost, společnost s ručením omezeným, společnost komanditní, akciová společnost; evropská společnosti, družstvo; spolek, obecně prospěšná společnost, církev podle zákona č. 3/2002 Sb. o církvích a náboženských společnostech

<sup>6</sup> Nařízení Komise EU č. 360/2012 o použití čl. 107 a 108 Smlouvy o fungování EU na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu.

## 5. Dotační tituly

### I. PEČOVATELSKÝ BYT (PČB)

#### Cíl:

Cílem výstavby pečovatelských bytů je zajištění sociálního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k získání nebo prodloužení jejich **soběstačnosti a nezávislosti**, a současně umožnění efektivního poskytování terénních služeb sociální péče.

#### Cílová skupina:

Osoby v nepříznivé sociální situaci, které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnosti nebo 1,0 násobek v případě 2členné domácnosti, jejichž snížená soběstačnost je způsobená:

a) věkem – jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+)

nebo

b) zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona o sociálních službách<sup>7</sup>.

Bude-li nájemní smlouva k pečovatelskému bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k pečovatelskému bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.

#### Specifické podmínky pro poskytnutí dotace a nakládání s pečovatelským bytem:

a) pečovatelské byty mohou vzniknout výstavbou podle části 3. písm. f);

b) stavebně technické uspořádání všech pečovatelských bytů splňuje technické požadavky upravitelného bytu<sup>1</sup>;

c) podlahová plocha pečovatelského bytu nesmí překročit 50 m<sup>2</sup> (včetně poloviny plochy lodžie, balkonu, viz obecné podmínky odst. 3 písm. g);

d) v obci je dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách<sup>7</sup>;

e) v pečovatelských bytech nelze poskytovat pobytové sociální služby<sup>7</sup>(např. DD);

f) příjemce dotace uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k pečovatelskému bytu na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu bytu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy nejvíce o další dva roky;

g) pro případ přechodu nájmu pečovatelského bytu po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku<sup>8</sup> o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán.

<sup>1</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Příloha č. 3. body 5 a 8

<sup>7</sup> zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel;

- h) v případě že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. občanského zákoníku<sup>8</sup> a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 občanského zákoníku<sup>8</sup>. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

## **II. KOMUNITNÍ DŮM SENIORŮ (KoDuS)**

### **Cíl:**

Cílem výstavby Komunitních domů seniorů je zajištění sociálního nájemního bydlení pro osoby z cílové skupiny tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich **soběstačnosti a nezávislosti**, a současně aby jim byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Důraz je kladen na mezilidské vztahy a zachování osobní nezávislosti každého jedince.

### **Cílová skupina:**

Osoby ve věku 60 let a více (60+), které prokáží, že jejich průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 1 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1 členné domácnosti nebo 1,3 násobek v případě 2 členné domácnosti.

Bude-li nájemní smlouva k bytu v KoDuS uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za bezprostředně předcházející kalendářní rok; bude-li nájemní smlouva k bytu v KoDuS uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ bude umístěna také na webových stránkách MMR.

### **Specifické podmínky pro poskytnutí a použití dotace a pro nakládání s byty v Komunitním domě seniorů:**

- a) Komunitní dům seniorů může vzniknout výstavbou podle části 3. písm. f) tak, aby vznikl funkčně jednotný, prostorově ucelený a provozně a technicky samostatný bytový dům podle části 3 písm. c);
- b) v Komunitním domě seniorů musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů;
- c) ke všem bytům v Komunitním domě seniorů a do všech prostor užívaných nájemci bytů v Komunitním domě seniorů musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace<sup>9</sup>;
- d) stavebně technické uspořádání všech bytů v Komunitním domě seniorů splňuje technické požadavky upravitelného bytu<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Příloha č. 3. body 5 a 8

<sup>8</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>9</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

- e) podlahová plocha bytu v Komunitním domě seniorů nesmí překročit 45 m<sup>2</sup> (včetně poloviny plochy lodžie, balkonu, viz obecné podmínky odst. 3 písm. g);
- f) plocha sdílených prostor podle části 3. písm. e) musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Komunitního domu seniorů, minimálně však musí činit 40 m<sup>2</sup> (doporučuje se minimálně 4 m<sup>2</sup> na každý byt);
- g) **sdílené prostory** v Komunitním domě seniorů musejí splňovat požadavky na obytnou místnost podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Musí být využitelné celoročně a pro všechny nájemce; musí být dostupné pro všechny nájemce **po uzavřených domovních komunikacích**, které jsou chráněné před povětrnostními vlivy;
- h) projektová dokumentace Komunitního domu seniorů musí obsahovat jasné půdorysné vymezení a vyčíslení (m<sup>2</sup>) plochy sdílených prostor;
- i) v obci musí být dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách<sup>10</sup>;
- j) v Komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby<sup>10</sup>(např. DD);
- k) příjemce dotace uzavře s osobou z cílové skupiny nájemní smlouvu k bytu v Komunitním domě seniorů na dobu 2 let. Nájemní smlouva bude obsahovat ujednání o obnovování nájmu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy o dva roky;
- l) pro případ přechodu nájmu bytu v KoDuS po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku<sup>8</sup> o obnovování nájmu. Taková osoba musí vyklidit byt nejdéle do 30 dnů po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě přechodu nájmu na osobu, která ke dni přechodu nedosáhla osmnácti let, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, že nájem skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel;
- m) v případě že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. občanského zákoníku<sup>8</sup> a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 občanského zákoníku<sup>8</sup>. To znamená, že vypoví nájem s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, nedošlo k přechodu nájmu bytu, a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost;
- n) z dotace lze financovat výstavbu celého objektu Komunitního domu seniorů včetně sdílených prostor;
- o) sdílené prostory a domovní vybavení nesmí být po dobu platnosti podmínek, za kterých byla poskytnuta dotace, využívány pro komerční účely nebo pro ambulantní sociální služby či pro zdravotnické služby ani pro případné komunitní aktivity s vyloučením obyvatel KoDuS (např. Mateřské centrum).

---

<sup>8</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>10</sup> zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů

## 6. Podmínky pro poskytnutí dotace

Dotaci lze poskytnout, jsou-li splněny následující podmínky:

- a) **žádost** o dotaci **včetně základních náležitostí** je podána do podatelny Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) v termínu stanoveném správcem programu;
- b) žádost o dotaci splňuje všechny základní povinné náležitosti (viz část 7.);
- c) žadatel o dotaci má vypořádané veškeré splatné závazky vůči orgánům státní správy a samosprávy nebo zdravotním pojišťovnám, státním fondům nebo bankám;
- d) žadatel o dotaci není podnikem v obtížích, ve smyslu čl. 2.1. Sdělení komise Pokyny společenství pro státní podporu na záchranu a restrukturalizaci podniků v obtížích (2004/C244/02);
- e) v době podání žádosti a po dobu 3 let před podáním žádosti nebyl na majetek žadatele prohlášen konkurz nebo nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku žadatele, nebyl proti žadateli veden výkon rozhodnutí, není v úpadku či likvidaci. Proti žadateli, a je-li právnickou osobou, tak ani proti členovi jejího statutárního orgánu, není zahájeno nebo vedeno trestní řízení a nebyl odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem činnosti subjektu nebo pro trestní hospodářský čin nebo čin proti majetku;
- f) obec souhlasí se vznikem podporovaných bytů ve své lokalitě;
- g) žadatel doloží věcné zdůvodnění záměru a potřebnost vzniku podporovaných bytů;
- h) žadatel na tuto akci nečerpal investiční prostředky z ESIF;
- i) pozemek, na kterém vzniknou podporované byty podle bodu 3. písm. f) není v záplavovém území, nebo musí být pojistitelný proti povodni a vodoprávní úřad pro něj musí vydat souhlasné stanovisko s příp. omezujícími podmínkami pro výstavbu<sup>11</sup>;
- j) žadatel má zajištěny zdroje na dofinancování podporovaných bytů;

### V případě výstavby:

- k) žadatel má na akci povolení stavby, pokud je stavebním zákonem vyžadováno<sup>12</sup>;
- l) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je **ve výlučném vlastnictví žadatele**, na pozemku nevázne žádné zástavní právo ve prospěch třetí osoby, mimo zástavní právo na dofinancování akce zanesené po vydání registračního listu, nebo exekuce ve prospěch třetí osoby nebo zajištění převodu práva<sup>13</sup>;
- m) budova, ve které vzniknou podporované byty, resp. nemovitá věc, jejíž součástí je budova, ve které vzniknou podporované byty, je **ve výlučném vlastnictví žadatele**, na budově ani nemovité věci, jejíž součástí je budova, nevázne žádné zástavní právo, mimo zástavní právo na dofinancování výstavby, nebo exekuce ve prospěch třetí osoby nebo zajištění převodu práva<sup>13</sup>;
- n) bude-li přístup do objektu s podporovanými byty umístěn na pozemku, jenž není ve výlučném vlastnictví žadatele o dotaci, musí být vztah k pozemku ve vztahu k budoucímu přístupu do objektu po dobu udržitelnosti právně zajištěn (např. právem stavby, věcným břemenem, pachtovní smlouvou, neodvolatelným souhlasem atd.);

<sup>11</sup> § 67, zákona č. 254/2001, Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

<sup>12</sup> zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>13</sup> § 2010 č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

- o) žadatel doloží investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, specifikuje zdroje financování výstavby a provozu podporovaných bytů;
- p) v případě výstavby podle části 3. písm. f) bod 4 a 5 jsou všechny byty v bytovém nebo rodinném domě nezpůsobilé k bydlení a k uzavření nájemní smlouvy. Nezpůsobilost podle tohoto bodu je doložena posudkem autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby<sup>14</sup>, nebo znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem v oboru pozemní stavby a v případě potřeby statika staveb;
- q) v případě výstavby podle části 3. písm. f) bod 1, 4 a 5 musí budova splňovat požadavky na energetickou náročnost budov platné minimálně pro třídu B podle vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů;
- r) při výstavbě bytového domu s upravitelnými byty musí být zajištěn bezbariérový přístup ke všem upravitelným bytům i sdíleným prostorům<sup>9</sup>;
- s) dotaci nelze poskytnout na akci ukončenou před datem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

## 7. Základní náležitosti žádosti o dotaci

Dotaci lze poskytnout žadateli pouze na základě vyplněného formuláře žádosti o poskytnutí dotace, který je uveřejněn na webových stránkách ministerstva na adrese [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz).

K vyplněnému, vtištěnému a podepsanému formuláři žádosti žadatel přikládá:

- a) prohlášení žadatele, že nemá ke dni podání žádosti o dotaci závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu, státním fondům, zdravotním pojišťovnám nebo bankám;
- b) prohlášení žadatele, že není podnikem v obtížích ve smyslu čl. 2.1 Sdělení komise „Pokyny společenství pro státní podporu na záchranu a restrukturalizaci podniků v obtížích“ (2004/C 244/02), prověřené podle pomůcky pro kontrolu kritérií podniku v obtížích, která je k dispozici na stránkách ÚOHS (<https://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/podniky-v-obtizich.html>), a to pokud žádá o dotaci v režimu SGEI de minimis;
- c) prohlášení žadatele, že není v úpadku nebo v likvidaci a splňuje podmínky podle části 6. písmeno e);
- d) souhlasné stanovisko obce s realizací záměru provozování podporovaných bytů v lokalitě obce v případě, že žadatelem není obec;
- e) věcné zdůvodnění záměru a potřebnost vzniku podporovaných bytů;
- f) čestné prohlášení, že akce nebude spolufinancována z prostředků ESIF;
- g) doklad o právní subjektivitě, tato podmínka se netýká žadatele, kterým je obec;
- h) doklad o tom, že pozemek, na kterém vzniknou podporované byty, neleží v záplavovém území, potvrzený příslušným vodoprávním úřadem<sup>15</sup>. V případě, že pozemek leží v záplavovém území, předloží žadatel příslib pojišťovny o budoucím uzavření smlouvy

<sup>9</sup> vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

<sup>14</sup>zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>15</sup> § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území.

o pojištění pro případ povodně a souhlasné stanovisko vodoprávního úřadu s případnými omezujícími podmínkami pro výstavbu<sup>11</sup>.

i) případně jiné doklady požadované správcem programu;

V případě výstavby dále následující doklady:

j) investiční záměr, který věcně a funkčně vymezuje stavbu, časový průběh přípravy a realizace stavby, a který obsahuje:

1. z projektové dokumentace stavby<sup>16</sup>:

- průvodní, souhrnnou technickou a technickou zprávu;
- koordinační situaci stavby, případně jiný situační výkres požadovaný v rámci stavebního řízení. V případě, že není situace stavby požadována v rámci stavebního řízení, předloží žadatel katastrální mapu se zakreslením objektu;
- výkresy půdorysů **potvrzené stavebním úřadem** (každý upravitelný byt musí být vyznačený v příslušném půdoryse), řezů a pohledů (architektonicko-stavební řešení, v měřítku vhodném pro kontrolu a hodnocení technických parametrů projektu v tištěné podobě);
- technické zprávy jednotlivých profesí (technika prostředí staveb)

2. předpokládaný podrobný položkový rozpočet stavby;

3. technicko-ekonomické zdůvodnění stavby;

4. popis zabezpečení a financování provozu podporovaných bytů;

k) pro výstavbu podle části 3. písm. f) bod 4 a 5 posudek autorizovaného inženýra v oboru pozemní stavby, nebo znalecký posudek zpracovaný soudním znalcem v oboru pozemní stavby nebo v případě potřeby statika staveb dokládající nezpůsobnost bytů k bydlení;

l) výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy, kde má být výstavba podporovaných bytů prováděna;

m) pravomocné stavební povolení nebo účinnou veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo oprávnění na základě oznámení stavebního záměru autorizovaným inspektorem nebo souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru, pokud jsou stavebním zákonem vyžadovány<sup>11</sup>.

n) v případě výstavby podle části 3., písm. f, bodu 1, 4 a 5 průkaz energetické náročnosti budovy.

## **8. Doplňující náležitosti žádosti o dotaci**

Žadatel, který obdrží od ministerstva Registraci akce s podmínkami pro další postup, doručí ministerstvu co nejdříve, nejpozději však do termínu stanoveného správcem programu, doplňující náležitosti žádosti o dotaci, a to:

V případě výstavby:

a) smlouvu o dílo uzavřenou se zhotovitelem výstavby podporovaných bytů;

b) doklad o způsobu spolufinancování výstavby podporovaných bytů;

---

<sup>11</sup>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>16</sup> vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.



- c) aktualizované údaje o akci, pokud došlo ke změně (např. na základě uzavřené smlouvy o dílo);
- d) případně jiné doklady požadované správcem programu.

Pokud žadatel v uvedené lhůtě nepředloží doplňující náležitosti, bude řízení žádosti o dotaci ukončeno a dotace bude zastavena.

## **9. Postup při poskytování dotace**

- a) Lhůta pro doručení žádosti je stanovena ve výzvě k předkládání žádostí k tomuto podprogramu (dále jen „Výzva“);
- b) odkaz na formulář žádosti je uveřejněn ve Výzvě;
- c) vyplněný a podepsaný formulář žádosti spolu se základními povinnými náležitostmi doručí žadatel do podatelny ministerstva ve lhůtě stanovené ve Výzvě;
- d) správce programu provede hodnocení formálních náležitostí žádostí o poskytnutí dotace, kdy bude zkontrolována úplnost žádostí a jejich příloh dle znění podprogramu a metodických pokynů. Bude-li zjištěn formální nedostatek, žadatel bude pouze jednou vyzván. Odstranění vad žádosti provede ve lhůtě stanovené správcem programu. V případě neodstranění vad správce zastaví řízení o dotaci a žádost nepostoupí do dalšího hodnocení;
- e) dále správce programu provede hodnocení přijatelnosti, tzn. hodnocení splnění podmínek;
- f) žádosti, které úspěšně projdou hodnocením formálních náležitostí a přijatelnosti, budou hodnoceny a obodovány dle hodnotících kritérií a seřazeny dle bodového zisku, tak aby v případě převisu žádostí nad alokací byly financovány projekty, které nejvíce naplňují cíle programu. Schváleny budou žádosti, až do výše alokace uvedené ve výzvě;
- g) na schválené akce bude správcem programu vydána Registrace akce;
- h) žadatel je povinen do termínu stanoveného správcem programu doložit doplňující náležitosti;
- i) pokud žadatel nedoloží doplňující náležitosti, bude žádost o dotaci zamítnuta;
- j) po doložení doplňujících náležitostí správce programu provede jejich formální a věcnou kontrolu. Bude-li zjištěn nedostatek, bude žadatel vyzván k odstranění vad ve správcem stanovené lhůtě. V případě neodstranění vad správce zastaví řízení o dotaci a žádost nepostoupí do dalšího hodnocení. Budou-li všechny doplňující náležitosti formálně i věcně správně, vydá správce programu Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále jen Rozhodnutí);
- k) pokud žadatel zjistí, že není schopen zajistit realizaci akce v souladu s Rozhodnutím, neprodleně o tom informuje ministerstvo a současně předloží návrh na změnu Rozhodnutí;
- l) příjemce dotace předkládá ministerstvu žádosti o proplacení dotace obsahující průvodní dopis, faktury za provedené práce související s akcí a soupisy provedených prací potvrzené technickým dozorem stavebníka nebo autorským dozorem projektanta;
- m) příjemce dotace je povinen ke dni 15. 2. roku následujícího po roce, ve kterém byla čerpána dotace, provést finanční vypořádání se státním rozpočtem za období předcházejícího roku podle § 9 vyhlášky č. 367/2015 Sb., o zásadách a lhůtách finančního

vypořádání vztahů se státním rozpočtem, státními finančními aktivy a Národním fondem (vyhláška o finančním vypořádání);

- n) správce programu stanovuje v souladu s vyhláškou č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 560/2006 Sb.“), termín předání díla jako závazný termín ukončení realizace akce, který účastník programu doloží předávacím protokolem o převzetí díla bez vad a nedodělků bránících v užívání v případě výstavby;
- o) nejpozději v termínu stanoveném v Rozhodnutí doručí účastník programu ministerstvu dokumentaci závěrečného vyhodnocení akce podle § 6 vyhlášky č. 560/2006 Sb.;
- p) příprava, realizace a financování akce bude prováděno podle vyhlášky č. 560/2006 Sb. a podle metodických pokynů vydaných správcem programu.

## **10. Podmínky pro použití dotace**

Při nakládání s dotací a s podporovanými byty je příjemce dotace povinen dodržet tyto podmínky:

- a) příjemce dotace je povinen dodržovat veškeré podmínky vyplývající ze znění textu podprogramu „Podporované byty“;
- b) příjemce dotace bude akci realizovat v souladu s doklady předloženými se žádostí o poskytnutí dotace, případně v souladu se změnami schválenými správcem programu, a v souladu s platným vydaným Rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň v souladu s obecně závaznými předpisy;
- c) příjemce dotace neprovede změnu užívání podporovaného bytu k jiným účelům než k bydlení a podporovaný byt bude užíván právem nájmu osobami z cílové skupiny po dobu 20 let ode dne, kdy byla stavba dotovaného bytu dokončena a schopna užívání.
- d) příjemce dotace nepřevéde bez souhlasu poskytovatele dotace vlastnické právo k podporovanému bytu případně k bytovému domu, ve kterém vznikly podporované byty, na jinou osobu po dobu 20 let ode dne, kdy byla stavba podporovaných bytů dokončena a schopna užívání.
- e) k podporovaným bytům nebo k bytovému domu s podporovanými byty postaveným nebo pořízeným z dotace bude zřízeno zástavní právo ve prospěch ministerstva. Dokumenty ke zřízení zástavního práva specifikované správcem programu doručí příjemce dotace ministerstvu v rámci závěrečného vyhodnocení akce. Tato podmínka se nevztahuje na příjemce, který výstavbu podporovaných bytů bude dofinancovávat z úvěru poskytnutého SFRB a tyto byty budou zastaveny ve prospěch SFRB. V případě, že zástava ve prospěch SFRB bude na kratší dobu než 20 let, je po výmazu této zástavy, příjemce povinen ministerstvo informovat a zřídit zástavu v jeho prospěch;
- f) nemovitost bude pojištěna nejpozději ke dni ukončení závěrečného vyhodnocení akce a po celou dobu platnosti podmínek pro poskytnutí dotace. Pojištění musí být sjednáno tak, aby v případě pojistné události pojistné plnění pokrylo vzniklou škodu. Nemovitost v záplavovém území musí být pojištěna pro případ povodně;
- g) příjemce dotace jako právnická osoba neuzavře nájemní smlouvu k podporovanému bytu:
  - 1) se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem;
  - 2) s členem dozorčího nebo řídicího orgánu této právnické osoby nebo se zakladatelem této právnické osoby;

- 3) se zakladatelem této právnické osoby.
- h) příjemce dotace nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby bytu, ani složením jistoty na zajištění svých pohledávek vyplývajících z nájemní smlouvy, ani jiným finančním plněním, např. darem, ručením třetí osobou, ani využíváním služeb apod.;
- i) příjemce dotace neudělí nájemci souhlas s podnájmem podporovaného bytu nebo jeho části podle občanského zákoníku<sup>17</sup>;
- j) nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu nesmí překročit limit, který ke dni vyhlášení tohoto programu činí 61,10 Kč; limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (zjištěného z údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Toto období pro hodnocení nárůstu cenové hladiny začíná dubnem 2018. Upravený [limit nájemného vyhláší a zveřejní ministerstvo](#);
- k) k nájemnému za plochu bytu v Komunitním domě seniorů se může připočítat část nájemného za sdílené prostory, rozpočítané stejným dílem na jednotlivé byty, max. však 10 m<sup>2</sup> na jeden byt. Pro výpočet nájemného ze sdílených prostor se užije stejná výše nájemného za m<sup>2</sup> jako u bytu v Komunitním domě seniorů;
- l) náklady na plnění spojená s užíváním sdílených prostorů v Komunitním domě seniorů se rozúčtují podle počtu osob žijících v Komunitním domě seniorů v příslušném období;
- m) příjemce dotace uzavře nájemní smlouvu s osobou z cílové skupiny podle části 5. pouze tehdy, pokud tato osoba k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytě bydlet;
- n) příjemce dotace, kterým není obec, je povinen po ukončení realizace akce předat obci ke zveřejnění informaci o počtu podporovaných bytů postavených s dotací podle tohoto podprogramu s uvedením počtu volných bytů a tuto informaci aktualizovat v případě ukončení nájemní smlouvy;
- o) v případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny;
- p) pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílové skupiny anebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle tohoto podprogramu. Smlouva může být uzavřena pouze na jeden rok, za podmínky, že žadatel informuje obec o záměru pronajmout podporovaný byt osobě, která nepatří do cílové skupiny a/nebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle tohoto podprogramu a obec nenavrhne žadateli jinou osobu z cílové skupiny. Nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření této nájemní smlouvy nesmí překročit limit stanovený v písm. j);
- q) výsledek projektu bude po dobu platnosti podmínek označen informační cedulí s textem: „Projekt „název“ byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj“.

---

<sup>17</sup> §2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### V případě výstavby:

- r) stavební práce budou zahájeny do konce roku, ve kterém je dotace přidělena;
- s) žadatel o dotaci nesmí být zároveň **zhotovitelem stavby**;
- t) termín ukončení realizace výstavby podporovaných bytů bude nejpozději **do 2 let** od data vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace;
- u) k podporovanému bytu ani k bytovému domu, ve kterém vznikly podporované byty, nezřídí příjemce dotace zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý příjemci dotace na výstavbu těchto bytů;
- v) nájemní smlouva k podporovanému bytu s osobou z cílové skupiny bude uzavřena nejpozději **do tří měsíců** ode dne, kdy byla stavba podporovaných bytů dokončena a schopna užívání.

## **11. Závěrečné vyhodnocení akce**

Pro závěrečné vyhodnocení akce (ZVA) předloží účastník podprogramu ministerstvu zprávu dle § 6 vyhlášky č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku, ve znění pozdějších předpisů a metodického pokynu vydaného správcem programu v termínu stanoveném v Rozhodnutí.

Dokumentace ZVA obsahuje:

- a) zpráva o průběhu realizace dotované akce;
- b) údaje o financování akce a doklady, které prokazují výši vynaložených výdajů na financování akce;
- c) doklad o ukončení akce (předávací protokol);
- d) doklad opravňující stavbu užívat podle zvláštního právního předpisu - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- e) vzorová nájemní smlouva;
- f) zástavní smlouva;
- g) pojistná smlouva na nemovitost;
- h) zpráva z kontroly dané akce, pokud byla akce kontrolována;
- i) doklad o předání informace obci o počtu podporovaných bytů (týká se pouze příjemce dotace, kterým není obec);
- j) fotodokumentace průběhu provádění akce;
- k) fotografie informační cedule;
- l) další doklady stanovené správcem programu;
- m) databáze údajů – <https://podporovanebyty.mmr.cz/>

Zjistí-li ministerstvo ve zprávě pro ZVA závady, upozorní na ně účastníka podprogramu a určí lhůtu pro jejich odstranění. Nejistí-li nedostatky, provede ministerstvo závěrečné vyhodnocení akce.

## **12. Kontrola**

Ministerstvo zajišťuje kontrolu podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Kontrola může být prováděna ode dne podání žádosti, a to administrativní i fyzická na místě. Při kontrole dodržování podmínek poskytnutí a použití dotace podle tohoto podprogramu a uplatnění sankcí při neoprávněném použití nebo zadržetí dotace se postupuje podle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů.