

2.5. 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 bez nábytku (byt bude vybaven umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou),
- sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi,
- sociální byt musí být umístěn v zastavěném nebo zastavitelném území podle územního plánu,
- sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci cílové skupiny,
- pořízené či rekonstruované bytové objekty sociálního bydlení musí být umístěny v běžné zástavbě s občanskou vybaveností,
- v lokalitě musí být zajištěná veřejná doprava,
- projekt sociálního bydlení musí naplňovat všechny požadavky na občanskou vybavenost, žadatel je popíše v kapitole 5 Studie proveditelnosti, její osnova je v příloze č. 4 těchto Pravidel.

Požadavky na občanskou vybavenost

- **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.
- **Nákupy a služby:**
 - prodej základních potravin a základního nepotravinářského zboží v obci.
- **Doprava:**
 - veřejná doprava v obci nebo v docházkové vzdálenosti.

Podmínky pro nakládání se sociálními byty

- Příjemce podpory nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kauce).

- Nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, **nesmí překročit 61,10 Kč**. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu stanoveného MMR, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR.
- Příjemce je povinen uzavřít nájemní smlouvu k bytu pouze s osobou z cílové skupiny, kdy minimálně 50 % členů, užívajících domácnost, musí být v ekonomicky produktivním věku, tj. ve věku 15 až 64 let.
- Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, která není v ekonomicky produktivním věku (tj. 65 let a výše), avšak minimálně dalších 50 % členů, užívajících domácnost, je v ekonomicky produktivním věku (tj. ve věku 15 až 64 let).

UPOZORNĚNÍ

Při uplatňování obou výše uvedených podmínek se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.

Dodržení parametrů sociálního bydlení žadatel popíše ve Studii proveditelnosti, v kapitole 5.

- Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem² v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné hrubé měsíční mzdy podle údajů ČSÚ.
- Pokud budou užívat sociální nájemní byt další osoby, doloží osoba, s níž má být uzavřena nájemní smlouva, že měsíční průměr součtu čistých příjmů a sociálních dávek všech členů domácnosti nepřesáhl za 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy:
 - 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
 - 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
 - 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
 - 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy.
- Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu 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 sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok.

² Metodika výpočtu čistého měsíčního příjmu a hodnoty aktuální průměrné měsíční mzdy viz [http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni-\(1\)/Metodika-pro-dolozeni-prijmu-pred-uzavrenim-nove-n](http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni-(1)/Metodika-pro-dolozeni-prijmu-pred-uzavrenim-nove-n)

Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ je/bude umístěna také na webových stránkách MMR.

- Do započitatelných příjmů osoby, u níž insolvenční soud určil jako způsob řešení úpadku oddlužení formou plnění splátkového kalendáře **v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení**, v platném znění, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky nezahrnují. **Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, v platném znění.**
- Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na jeden kalendářní rok a nejdéle na 2 roky 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. Při obnovení nájemní smlouvy není přihlíženo k minimálnímu počtu ekonomicky produktivních obyvatel ve společné domácnosti.
- Pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílových skupin daných výzvou v dané lokalitě, a příjemce není schopen zajistit nájemníka cílových skupin daných výzvou, lze nájemní smlouvu k podporovanému bytu uzavřít i s osobou, která nepatří do cílových skupin daných výzvou anebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle těchto Pravidel. Nájemní smlouva s osobou nepatřící do cílové skupiny sociálního bydlení IROP může být uzavřena maximálně na jeden rok. Příjemce, kterým není obec, informuje obec o záměru pronajmout podporovaný byt osobě, která nepatří do cílové skupiny a/nebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle této výzvy, a daná obec má právo obsadit byt jinou osobou z cílových skupin daných výzvou, pokud je k dispozici.³
- V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení sociálního bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.
- Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.
- **Po dobu výkonu SOHZ sociálního bydlení projektu musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce. Sociální práci je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba má inkluzivní**

³ Příjemci doporučujeme kontaktovat také Úřad práce v místě realizace v pomoci s hledáním cílové skupiny pro obsazení volného sociálního bytu.

dopad na cílovou skupinu projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci.

- 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 5 Studie proveditelnosti.

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

UPOZORNĚNÍ

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

Jejich porušení znamená nedodržení výstupů a účelu projektu, které vedou k porušení Podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace a podmínek pověření výkonem SOHZ sociální bydlení.

2.6. Komplementarita

Výzva č. 80 je komplementární s prioritní osou 2 Sociální začleňování a boj s chudobou Operačního programu Zaměstnanost.

2.7. Povinné přílohy k žádosti o podporu

Povinné přílohy žadatel nahrává na příslušné Záložky žádosti o podporu v MS2014+. Více informací je uvedeno v příloze č. 1 těchto Pravidel.

Do MS2014+ je možné nahrát dokument do velikosti 100 MB. V případě, že dokument je větší než 100 MB, musíte přiloženou přílohu rozdělit do několika menších souborů. K rozdělení příloh je možné použít jakýkoliv kompresní program (např. 7zip, winzip, WinRAR, PowerArchiver apod.).

Více informací je uvedeno v příloze č. 1 těchto Pravidel.