

Parametry sociálního bydlení v IROP

- Sociální bydlení splňuje stavebně technické parametry dané stavebními předpisy budov pro bydlení.
- Sociálním bytem se rozumí standardní bytová jednotka se základním vybavením:
 - byt bude vybaven minimálně umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou;
 - byt je uzavíratelný a uzamykatelný, nechybí dveře, okna;
 - podlahová plocha jednotlivých obytných místností nesmí být menší než 8 m²; pokud byt tvoří jedna (samostatná) obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²;
 - byt musí být napojen na funkční distribuční síť pitné vody (vodovod) nebo musí být zajištěn neomezený přímý přístup k pitné vodě;
 - v bytě je možný odběr elektrické energie;
 - byt musí mít funkční vytápění s možností regulace tepla, tak aby bylo v bytě možné i v zimě udržovat teplotu v přijatelném rozmezí;
 - v bytě nejsou závady ohrožující život nebo zdraví osob, např. trhliny v nosných konstrukcích (stěny, sloupy, stropy atd.), poškozené rozvody elektřiny nebo plynu atd;
 - v bytě jsou splněny základní požadavky požární bezpečnosti;
 - byt je bez plísní, vlhkých skvrn na omítce apod;
 - v bytě jsou řádně prováděna případná nařízená protiepidemiologická opatření (dezinfekce, dezinfekce, deratizace).
- Sociální bydlení je určeno osobám z cílových skupin, tj. osobám v bytové nouzi nebo jí bezprostředně ohroženým.
- Sociální byt musí být umístěný v zastavěném nebo zastavitelném území podle územního plánu.
- Projekt sociálního bydlení musí být umístěný v lokalitě s dostupným občanským vybavením, tj. musí naplňovat minimálně všechny níže uvedené požadavky na občanskou vybavenost (žadatel je popíše v kapitole 4.2 studie proveditelnosti, jejíž osnova je v příloze č. 2 těchto Specifických pravidel):
 - **Školská zařízení:**
 - mateřská škola v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality;
 - základní škola v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.
 - **Zdravotní a sociální péče:**
 - služba praktického lékaře (i občasná) v obci, nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality;
 - sociální služby, podporující sociální začlenění cílové skupiny, v obci nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.

- **Nákupy a služby:**
 - prodej základních potravin a základního nepotravinářského zboží v obci nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.
- **Doprava:**
 - veřejná doprava v obci nebo v docházkové vzdálenosti.
- Z projektu pořízené sociální byty musí být bezbariérově přístupné v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- Sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci cílové skupiny:
 - Dílčí aktivita výstavba nových sociálních bytů nesmí být realizována v lokalitě se zvýšenou mírou rezidenční segregace¹ (k datu podání žádosti nesmí být místo realizace projektu v červené a oranžové zóně).
 - Dílčí aktivity nákup objektů, domů, bytů a pozemků; nákup a dostavba nedokončených staveb, rekonstrukce a úpravy objektu, domu nebo bytu; nákup nezbytného základního vybavení a rekonstrukce a úpravy společných částí mohou být realizovány v lokalitě se zvýšenou mírou rezidenční segregace (v červených a oranžových zónách) pouze žadateli z kategorií: obce, kraje, organizace zřizované nebo zakládáné kraji/obcemi nebo PO OSS.
 - V lokalitě se zvýšenou mírou rezidenční segregace (žlutá zóna) mohou všechny dílčí aktivity provádět všichni oprávnění žadatelé v této výzvě.
- Projekt sociálního bydlení musí splňovat limit koncentrace sociálních bytů v 1 objektu – v domě nebo vchodu bytového domu se samostatným číslem popisným mohou být vybudovány/pořízeny sociální byty dle počtů uvedených v následující tabulce:

Počet bytů v 1 domě	Max počet sociálních bytů pořízených z IROP v bytovém domě
1	1
2	2
3	3
4-6	3
7-8	4
9-10	5
11-12	6
13-14	7
15-28	8
29-31	9
32-34	10
35-38	11
39-41	12
42-44	13
45-48	14

¹ Seznam lokalit rezidenční segregace bude vycházet z Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace (odkaz: https://lokality.page.link/segregace_op). Aktualizace bude řešena každý rok.

49-51	15
52-54	16
55-58	17
59-61	18
62-64	19
65-68	20
69-71	21
72-74	22
75-78	23
79-81	24
82-84	25
85-88	26
89-91	27
92-94	28
95-98	29
99-100	30
101-200	30 %
201-300	30 %

Podmínky pro nakládání se sociálními byty

- Příjemce 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 78,2 Kč/m²** podlahové plochy bytu. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“). Pokud v budoucnu dojde ke zvýšení limitu stanoveného MMR, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR - [Nájemné v bytech, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace \(mmr.cz\)](http://mmr.cz)
- Nájemní smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny a zároveň jsou splněny podmínky uvedené v kapitole 3.3.2 Cílové skupiny, kdy tato osoba **nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu** nebo jí v rámci následujících 3 měsíců nájemní smlouva končí, **nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů** (zda po této osobě lze spravedlivě žádat využití tohoto majetku dle § 11 odst. 4 a 5, § 14 tohoto zákona posoudí sociální pracovník spolupracující s danou domácností při uzavírání nájemní smlouvy i při opakovaném prodloužení nájmu, případně jiný sociální pracovník) **a zároveň její průměrný čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců² před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy**. V případě, že je byt užíván i dalšími osobami, platí uvedené podmínky pro všechny členy domácnosti, výše maximálního příjmu je pro tyto domácnosti uvedena níže.

² Posledním měsícem, kdy končí období pro hodnocení příjmů, je uzavřený kalendářní měsíc, kdy dojde k reálnému vyplacení příjmu a příjemce má k dispozici potvrzení o tomto příjmu budoucího nájemníka (např. nájemní smlouva je uzavřena 1. 7. 2023, příjemce má k dispozici potvrzení květnové mzdy nájemníka vyplacené v červnu 2023. Období pro hodnocení příjmů je pak 1.7.2022 – 30.6.2023).

UPOZORNĚNÍ

Dodržení parametrů sociálního bydlení žadatel popíše ve studii proveditelnosti.

Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů (do rozhodných příjmů se započítávají příjmy všech členů domácnosti, tj. např. i mladistvých nebo dospělých potomků z příležitostných činností – brigád nebo příjmy za práci žáků a studentů z praktického vyučování a praktické přípravy).

Do započitatelných příjmů se nezahrnují dávky pěstounské péče.

- 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 u:
 - jednočlenné domácnosti 0,6násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
 - dvoučlenné domácnosti 0,8násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
 - tříčlenné domácnosti 1,0násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
 - čtyřčlenné domácnosti 1,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy;
 - za každou další osobu se zvyšuje o 0,2násobek hrubé průměrné měsíční mzdy.

Bude-li nájemní smlouva k sociálnímu bytu uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou hrubou 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 hrubou měsíční mzdou za předminulý kalendářní rok. Hodnota hrubé průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ je/bude umístěna také na webových stránkách MMR.

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

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.

V případě rozšíření společně posuzovaných osob v domácnosti v průběhu trvání nájemní smlouvy je nutné před uzavřením dodatku k nájemní smlouvě opětovně posoudit splnění parametrů sociálního bydlení. Povinnost opětovného posouzení se netýká rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením dítěte.

V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do **4 měsíců** od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu uzavřena nová

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 vede k porušení Podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace a podmínek pověření k výkonu SOHZ sociální bydlení.

nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny³. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.

UPOZORNĚNÍ

V průběhu trvání nájemní smlouvy se znovu průměrný měsíční čistý příjem osoby, s kterou je nájemní smlouva uzavřena, neposuzuje. **Při prodloužení nájemní smlouvy** se znovu posoudí průměrný měsíční čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců před prodloužením nájemní smlouvy. V případě, že se posuzovaná domácnost při opakovaném posouzení dostane přes stanovené příjmové hranice, je **možné ze strany příjemce tolerovat** zvýšení příslušného limitu o 0,2 násobek hrubé průměrné měsíční mzdy (tedy např. 1,4 násobek, jedná-li se o domácnost se 4 členy) a může s danou domácností uzavřít nájemní smlouvu max. na 2 roky, aby zvládla přechod do jiného bytu. Pokud by takové domácnosti před koncem prodloužené nájemní smlouvy opět klesly příjmy a splňovala by příjmové limity i ostatní podmínky, stává se opět oprávněnou cílovou skupinou.

V ostatních případech není možné při překročení limitu zjištěném po opakovaném posouzení před vypršením nájemní smlouvy tuto smlouvu prodloužit.

Nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu (kromě smlouvy končící v následujících 3 měsících), nemá ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení dle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů. Tato podmínka se vztahuje na všechny osoby užívající domácnost sociálního bydlení.

- Po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“) / de minimis SOHZ **musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce**. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo další sociální práci, jejímž gestorem je kvalifikovaný sociální pracovník. Tato služba má inkluzivní dopad na cílovou skupinu projektu zlepšující jejich nepříznivou sociální situaci, tj. sociální práce vede k udržení bydlení v sociálním bytě nebo získání bydlení na trhu podle individuálních potřeb domácnosti.
- Pro rekonstrukce a pořízení sociálního bytu jsou **doporučeny** standardy minimální a maximální rozlohy sociálního bydlení v IROP k počtu osob v domácnosti. V odůvodněných případech se lze od doporučených standardů odchýlit, žadatel tuto skutečnost popíše v kapitole 4.3 studie proveditelnosti.

Tabulka – Podlahová plocha bytu⁴ a obsazenost

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

⁴ Výpočet podlahové plochy je daný nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

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