

## 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 m<sup>2</sup> ; pokud byt tvoří jedna (samostatná) obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup> ;
  - 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; o 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; o v bytě jsou řádně prováděna případná nařízená protiepidemiologická opatření (dezinfekce, dezinsekce, 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 vzdálenost
- 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.<sup>1</sup> Na nákup objektů/domů/bytů bez následné rekonstrukce se požadavek na bezbariérovost nevztahuje. Není nutné naplnit veškeré požadavky stanovené ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Pro sociální byty jsou relevantní pouze ustanovení upravující přístup od vchodu do objektu k sociálnímu bytu (a společným prostorám) a následující ustanovení v § 10, odst. 1 a 2, příloha č. 3 vyhlášky, body 1 až 3.

## UPOZORNĚNÍ

Přestože se vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb nevztahuje na stavby rodinných domů, tato Specifická pravidla požadují bezbariérový přístup do sociálních bytů, umístěných v rodinných domech. Soulad s přílohou č. 3 vyhlášky znamená splnění parametrů bezbariérového přístupu, které tato příloha stanovuje.

- Sociální bydlení musí být umístěno v lokalitě, která nevede k segregaci cílové skupiny:
  - Všechny dílčí aktivity (tj. výstavba nových sociálních bytů, 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 s extrémní a vysokou mírou rezidenční segregace (červené a oranžové zóny)<sup>2</sup> pouze za předpokladu, že bude k projektové žádosti přiloženo souhlasné stanovisko Agentury pro sociální začleňování (Odbor pro sociální začleňování MMR). Postup vydávání souhlasného stanoviska Agenturou pro sociální začleňování je uveden v příloze č. 17 a vzor Stanoviska Agentury pro sociální začleňování je uveden v příloze č. 16 těchto Specifických pravidel.
  - V lokalitě se střední mírou rezidenční segregace (žlutá zóna) a nízkou mírou segregace (nebarevná zóna<sup>3</sup>) jsou možné všechny dílčí aktivity. V těchto lokalitách žadatel nedokládá výše uvedené Stanovisko Agentury pro sociální začleňování.

## UPOZORNĚNÍ

Pokud má objekt, nebo vchod bytového domu se samostatným číslem popisným více než 12 bytových jednotek, počet sociálních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným nepřekročí součet 12 sociálních bytů a podílu max. 20 % z ostatních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným. Podíl se vždy zaokrouhluje dolů na celé bytové jednotky. Tato povinnost se netýká objektů či vchodů bytového domu se samostatným číslem popisným, které mají maximálně 12 bytových jednotek.

**Příklad výpočtu:** Objekt nebo vchod bytového domu se samostatným číslem popisným má 30 bytů.  $12 + 0,2 * (30 - 12) = 12 + 0,2 * 18 = 12 + 3$  („3,6“ zaokrouhlujeme vždy směrem

---

<sup>1</sup> Přestože vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb byla k 31. 12. 2023 zrušena, žadatel postupuje dle jejího posledního platného znění do doby účinnosti nového předpisu.

<sup>2</sup> Seznam lokalit sociálního vyloučení a segregace bude vycházet z Metodiky identifikace lokalit rezidenční segregace (odkaz: [https://lokality.page.link/segregace\\_op](https://lokality.page.link/segregace_op)). Aktualizace bude řešena každý rok.

<sup>3</sup> Všechny možnosti vyjma červené, oranžové a žluté zóny.

dolů) = 15 V tomto projektu lze podpořit maximálně 15 sociálních bytů v objektu nebo vchodu se samostatným číslem popisným.

#### Podmínky pro nakládání se sociálními byty

- Příjemce nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu složením finančních prostředků (např. kauce).
- Pro režim de minimis platí: nájemné za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy sociálního bytu, sjednané při uzavření nájemní smlouvy nebo změněné v průběhu trvání nájemního vztahu, nesmí překročit 84,70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu. Limit nájemného stanovuje 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).
- Kromě nájemného je možné po nájemníku požadovat také úhradu
  - za služby spojené s užíváním bytu. Pronajímatel poskytuje především nezbytné služby vymezené v § 2247, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel nesmí přenášet na nájemníka úhradu za služby, které nájemník reálně nespoteblovává a nemá z nich přímý užitek (např. úhrady do fondu oprav či poplatky za správu nebo pojištění celého domu, vedení účetnictví, rozúčtovávání služeb apod.). Pronajímatel stanovuje zálohy za služby podle reálné spotřeby minulých období nebo předpokládaných cen běžného roku. Nesmí vybírat neodůvodněně nepřiměřené zálohy. Nedoporučujeme sjednávat s nájemníky platby za služby v paušálním režimu;
  - drobných oprav a údržby bytu. Pronajímatel postupuje podle platných právních předpisů, tj. nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro režim SOHZ platí: v bytech podpořených v režimu SOHZ je umožněno stanovit nájemné i nad limit platný pro režim de minimis, a to až do výše 50 % tržního nájemného stanoveného odhadcem či dle aktuálně platných cenových map nájemného zveřejňovaných Ministerstvem financí. Přijaté nájemné bude započítáno do výše vyrovnávací platby.<sup>4</sup>
- 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 či splátky dřívějších dluhů u příjemce.<sup>5</sup>
- Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou minimálně na 1 kalendářní rok a nejdéle na 5 let s možností jejího opakovaného prodloužení podle konkrétní situace nájemce.

<sup>4</sup> Upozorňujeme, že je třeba brát v potaz případnou překompensaci.

<sup>5</sup> Dřívějšími dluhy se myslí takové dluhy, které nájemníkovi vznikly před uzavřením nájemní smlouvy na sociální byt přímo u příjemce dotace. Může se jednat o dluhy např. z předchozího nájemního vztahu na jiný byt, za nezaplacené pokuty, poplatky za odpad, za psa, jiné správní poplatky apod. Naopak se do těchto dluhů nezapočítávají dluhy, které by vznikly vůči pronajímateli v průběhu nájemního vztahu na sociální byt. Cílem tohoto opatření je motivování nájemce umožňovat své dřívější závazky a není přípustné vytvářet nové a tím uměle snižovat příjmy nájemce. K prokázání dluhu a nastaveného splátkového kalendáře bude využit dokument, který bude součástí nově uzavírané nájemní smlouvy mezi příjemcem a nájemcem sociálního bytu.

- 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/adopcí/pěstounstvím dítěte/dětí. • V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do 4 měsíců od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny.<sup>6</sup>
- 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 6. příjmového decilu a může s danou domácností uzavřít nájemní smlouvu max. na 5 let, 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.
- Starobní důchodci a příjemci invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně jsou z opakovaných testů příjmů osvobozeni. Osoby v invalidním důchodu doloží potvrzení o pobírání invalidního důchodu a jsou povinny oznámit pronajímateli jeho případné ukončení.
- Po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu / de minimis SOHZ musí být cílové skupině v sociálních bytech dostupná podpora ve formě sociální práce<sup>7</sup>. Sociální prací je myšleno poskytování sociální služby podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, nebo další sociální práce, 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.

## UPOZORNĚNÍ

Příjemce musí dodržovat podmínky pro nakládání se sociálními byty a parametry sociálního bydlení minimálně po dobu udržitelnosti projektu a po dobu platnosti Pověřovacího aktu k pověření výkonem SOHZ sociálního bydlení. Jejich porušení znamená nedodržení výstupů a účelu projektu, které vede k porušení Podmínek Rozhodnutí o poskytnutí dotace a podmínek pověření k výkonu SOHZ sociálního bydlení.

<sup>6</sup> Příjemci doporučujeme kontaktovat také Úřad práce ČR v místě realizace v pomoci s hledáním cílové skupiny pro obsazení volného sociálního bytu.

<sup>7</sup> Sociální práce nemusí být zajištěna přímo příjemcem, ale je nutné její zajištění popsat podrobně ve studii proveditelnosti

Tabulka – Podlahová plocha bytu<sup>8</sup> a obsazenost

<b>Počet osob v domácnosti</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4 a více</b>
1+kk (m <sup>2</sup> )	23-37,9	23-37,9	x	x
2+kk (m <sup>2</sup> )	x	38-51,9	38-51,9	x
3+kk (m <sup>2</sup> )	x	x	52-67,9	52-67,9
4+kk (m <sup>2</sup> )	x	x	x	68-82

---

<sup>8</sup> Výpočet podlahové plochy je daný nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím