

# PROVOZ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V IROP

80. výzva IROP: <https://irop.mmr.cz/cs/vyzvy/seznam/vyzva-c-80-socialni-bydleni-pro-socialne-vyloucene> (specifická pravidla výzvy, specifické přílohy – č. 13, 14, 16)

## 2.3. CÍLOVÉ SKUPINY

Cílovou skupinou v sociálním bydlení jsou **osoby v bytové nouzi**. Příjemce projektu musí poskytnout bydlení pouze níže uvedeným cílovým skupinám v bytové nouzi (v libovolné kombinaci):

- osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut),
- osoby v nízkoprahové noclehárně,
- osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek,
- muži a ženy v azylovém domě,
- matky nebo otcové s dětmi v azylovém domě,
- úplné rodiny v azylovém domě,
- osoby v domě na půli cesty,
- osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bez přístřeší po vystěhování z bytu,
- ženy ohrožené domácím násilím pobývajících na skryté adrese,
- ženy ohrožené domácím násilím pobývajících v azylovém domě,
- žadatelé o azyl v azylových zařízeních,
- migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby po opuštění věznice,
- osoby před opuštěním zdravotnického zařízení,
- osoby po opuštění dětské instituce či pěstounské péče,
- muži a ženy v seniorském věku,
- invalidé dlouhodobě ubytovaní v azylovém domě,
- osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)<sup>1</sup>,
- osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení),
- osoby bydlící v bytě bez právního důvodu<sup>2</sup>,
- osoby v nezákonně obsazené budově,
- osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),
- osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu<sup>3</sup>,

<sup>1</sup> Bude nutné doložit prohlášení příbuzných nebo přátel, že zde výše uvedení nájemníci v době od DD.MM.RRRR do DD.MM.RRRR bydleli.

<sup>2</sup> Pokud se jedná např. o zletilého potomka žijícího v bytě s rodiči, tak bude spadat do cílové skupiny pouze v případě, kdy doloží soudní příkaz k vystěhování z bytu, ve kterém s rodiči žije.

<sup>3</sup> Bude nutné doložit tuto výpověď.

- osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu,
- osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti,
- osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení,
- osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele,
- osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách bez kolaudace pro účely bydlení,
- osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné)<sup>4</sup>,
- osoby žijící v přelidněných bytech.

## Osoba v bytové nouzi

**Osobou v bytové nouzi se zároveň rozumí osoba** v ekonomicky produktivním věku, která:

- nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu,
- 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 (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 měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy. Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

Příjemce, jako právnická osoba, nesmí uzavřít nájemní smlouvu k podpořenému bytu (tedy nesmí sociální byt obsadit níže uvedenými osobami, i kdyby splňovaly všechny charakteristiky cílové skupiny):

- 1) se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem;
- 2) s členem dozorčího nebo řídicího orgánu této právnické osoby;
- 3) se zakladatelem této právnické osoby;
- 4) nebo s osobou blízkou jakékoliv výše uvedené fyzické osobě.

## PODMÍNKY PRO NAKLÁDÁNÍ SE SOCIÁLNÍMI BYTY

### Uzavření nájemní smlouvy

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

**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 61,10 Kč. Limit nájemného stanovuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Pokud v budoucnu dojde ke **zvýšení limitu stanoveného**

---

<sup>4</sup> Bude nutné doložit doklad o nezpůsobilosti obydlí k obývání (rozhodnutí stavebního úřadu nebo alespoň fotografii tohoto objektu).

**MMR**, je možné tento zvýšený limit využít. Informace o limitu jsou k dispozici na webu MMR (dokument Limit nájemného v podporovaných a sociálních bytech)<sup>5</sup>.

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) a zároveň jsou splněny podmínky uvedené v kapitole 2.3, kdy tato osoba nemá uzavřenou jinou nájemní smlouvu, 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 (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 měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy. Při uplatňování obou výše uvedených podmínek se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.

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.

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.

V případě **ukončení stávající nájemní smlouvy** musí být nejpozději **do tří měsíců** od ukončení nájemní smlouvy s předchozím nájemníkem sociálního bytu uzavřena **nová nájemní smlouva** s osobou z cílové skupiny. V odůvodněných případech může být lhůta pro uzavření nové nájemní smlouvy prodloužena.

### Příjmy žadatelů o sociální bydlení

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.**

---

<sup>5</sup> Pro rok 2021 platí limit 64,70 Kč na m<sup>2</sup> bytu. Zdroj: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/metodika-pro-uzavirani-najemnich-smluv-k-podporova/najemne-v-bytech-na-jejichz-vystavbu-byla-poskytn>

**Nájemní smlouva bude uzavřena s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem 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:

- a) 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy;
- b) 0,9 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy;
- c) 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy;
- d) 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. Hodnota průměrné měsíční mzdy zveřejněná ČSÚ je/bude umístěna také na webových stránkách MMR<sup>6</sup>.

Od 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, ve znění pozdějších předpisů, se tyto soudem určené splátky a případné další mimořádné splátky **odečítají**, stejně jako **řádně splacené exekuční splátky**.

**V průběhu trvání nájemní smlouvy se znovu průměrný měsíční čistý příjem osoby, s kterou je nájemní smlouva uzavřena, neposuzuje.** Při obnovení nájemní smlouvy se znovu posoudí průměrný měsíční čistý příjem v období 12 kalendářních měsíců před obnovením nájemní smlouvy. V případě, že při započítání mimořádných odměn (např. dle § 134 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů) ze závislé činnosti se posuzovaná osoba při opakovaném posouzení dostane přes stanovené hranice měsíčních průměrů součtu čistých příjmů, je možné ze strany příjemce tolerovat zvýšení příslušného limitu o 0,1 násobek průměrné měsíční mzdy (tedy např. 1,1 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy). V ostatních případech není možné při překročení limitu zjištěném po opakovaném posouzení před vypršením nájemní smlouvy tuto smlouvu prodloužit.

## Sociální práce

Po dobu výkonu 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.

---

<sup>6</sup> [http://www.mmr.cz/getmedia/37d0558a-e84d-49c2-9ca3-2b636b8f2342/Prumerna-mzda\\_2020.pdf.aspx?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/37d0558a-e84d-49c2-9ca3-2b636b8f2342/Prumerna-mzda_2020.pdf.aspx?ext=.pdf)

## Ubytování osoby mimo cílovou skupinu

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 nespĺňuje podmínky pro uzavřzení nájemní smlouvy dle těchto Pravidel.

Nájemní smlouva s osobou nepatřící do cílové skupiny sociálního bydlení IROP **můž e 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 nespĺňuje podmínky pro uzavřzení nájemní smlouvy dle této výzvy, a daná obec má právo obsadit byt jinou osobou z cílových skupin daných výzvou, pokud je k dispozici.

## JAK VYPADÁ ŽÁDOST O SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

- Žádost o sociální bydlení
- Příjmový dotazník za období 12 kalendářních měsíců

## JAK VYPADÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA

- Nájemní smlouva + přílohy:
  1. Prohlášení o příjmech a vlastnictví
  2. Prohlášení o souladu s cílovou skupinou podpory sociálního bydlení v IROP

## JAK SI EVIDOVAT NÁJEMNÍKY?

Byt	Lůžko	Typ lůžka	Od	Do	Kolik dnů	Kdo	Max. dosažený věk
1	1		29.12.2018	28.12.2019	365	Adam Suchý	32
	2		29.12.2018	28.12.2019	365	Babora Suchá	30
	x	dětská postýlka	29.12.2018	28.12.2019	365	Cyril Suchý	2
	x	dětská postýlka	29.12.2018	28.12.2019	365	Dana Suchá	1
2	1		29.12.2018	13.08.2019	228	Emil Novák	52
	2		29.12.2018	13.08.2019	228	Františka Nováková	51
2	1		03.09.2019	28.12.2019	117	Gabriela Jirků	35
	2		03.09.2019	28.12.2019	117	Hynek Jirků	14
	x	dětská postýlka	21.10.2019	28.12.2019	69	Ivana Jirků	2
3	1		29.12.2018	31.01.2019	34	Jiří Kubů	24
	2		-	-	0	-	-
	3		-	-	0	-	-
3	1		01.03.2019	28.12.2019	303	Kamila Zemanová	41
	2		01.03.2019	28.12.2019	303	Lucie Zemanová	16
	3		-	-	0	-	-

## CO OČEKÁVAT U KONTROLY?

### Kontrola dokladů

#### *Na co se dívá veřejnosprávní kontrola na místě?*

- Doklady o výši příjmů ze zaměstnání (od zaměstnavatele)
- Daňové priznání
- Potvrzení Krajské pobočky úřadu práce ČR, že osoba pobírala/nepobírala dávky státní sociální podpory nebo hmotné nouze (včetně případných přídavků na děti, které jsou příjmem těchto dětí)
  - Přídávky na děti jsou příjmem dítěte a je potřeba požádat o potvrzení o dávkách jménem dítěte.
- Potvrzení o dávkách důchodového pojištění
- Rozsudek soudu o stanovení výživného
- Pokud je osoba evidována na úřadu práce – doložit potvrzení o době evidence a vyplacené podpoře v nezaměstnanosti
- Potvrzení o dávkách nemocenského pojištění (Okresní správa sociálního zabezpečení) – postup viz <https://eportal.cssz.cz/web/portal/-/sluzby/potvrzeni-o-druhu-a-vysi-vyplacenyh-davek-nemocenskeho-pojisteni>

#### *Nezaopatřené děti*

- U dítěte staršího 15 let (v ekonomicky produktivním věku) doložení, že jde o nezaopatřené dítě bez vlastního příjmu

Nezaopatřeným dítětem může být:

- 1) dítě od narození do skončení povinné školní docházky;
- 2) osoba, která se nejdéle do 26. roku věku
  - a) soustavně připravuje na budoucí povolání,
  - b) se nemůže soustavně připravovat na budoucí povolání nebo vykonávat výdělečnou činnost pro nemoc nebo úraz,
  - c) není schopna vykonávat soustavnou výdělečnou činnost pro dlouhodobě nepříznivý zdravotní stav;
- 3) dítě, které je po skončení povinné školní docházky do 18. roku věku vedeno v evidenci Úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání a nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci.

Nezaopatřenost se dokládá prostřednictvím těchto formulářů:

- Potvrzení o studiu – jde o nejčtenější situaci. Potvrzení se dokládá, pokud se dítě soustavně připravuje na budoucí povolání (studuje) – max. do 26. roku věku.
- Potvrzení o evidenci na Úřadu práce pro uchazeče o zaměstnání po skončení povinné školní docházky do 18. roku věku – jde o dítě ve věku 15–18 let, která nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti nebo podporu při rekvalifikaci.
- Potvrzení o neschopnosti soustavně se připravovat na budoucí povolání nebo vykonávat výdělečnou činnost pro nemoc nebo úraz – jde o dítě, které ze zdravotních důvodů nemůže studovat nebo pracovat.

- Potvrzení o zdravotním stavu – jde o dítě, které nemůže vykonávat výdělečnou činnost z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu.

### Kontrola bytů

- Cedulka o poskytování sociální práce
- Kontrola umístění bytů
- Kontrola zařizovacích předmětů (byt bude vybaven umyvadlem, sprchou nebo vanou, WC, kuchyňskou linkou, varnou deskou a troubou)

### Kontrola sociální práce

- Smlouva/DPP/memorandum/dohoda s daným sociálním pracovníkem
- Vzdělání daného sociálního pracovníka (diplom)
- Čestná prohlášení, že dané osoby nechtěly výkon sociální práce
- Záznamy o provedené sociální práci (bez toho, co se při ní dělo)

### FAQ

<https://irop.mmr.cz/cs/ostatni/doporucene/caste-dotazy/socialni-integrace>