



**Podmínky pro poskytnutí dotace
k podprogramu 117D064 Podporované byty pro rok 2021
dotační titul č. 3 Komunitní dům seniorů (dále také „KoDuS“)**

A. Vymezení obecných podmínek

1. 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 (dále jen „rozhodnutí“) a zároveň v souladu s obecně závaznými předpisy.
2. Dotace je poskytována v režimu „SGEI de minimis“ v souladu s nařízením 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. Dotace nesmí přesáhnout v kterémkoliv tříletém období částku v Kč odpovídající 500 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení dotace Rozhodnutím.
3. V případě výstavby Komunitního domu seniorů lze z dotace financovat výstavbu celého objektu Komunitního domu seniorů včetně sdílených prostor. 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 Komunitního domu seniorů (např. Mateřské centrum).
4. Změny v Rozhodnutí lze na základě žádosti příjemce dotace provést formou změnového řízení, a to pouze za podmínek stanovených v § 14o zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla).
5. Ukončení realizace akce je termín pro předání stavby podporovaných bytů, který příjemce dotace doloží předávacím protokolem o předání a převzetí stavby, a to bez vad a nedodělků bránících v užívání.
6. Ukončení financování akce je termín, po němž již příjemce dotace nemůže provádět žádné další úhrady a musí mít ukončeno financování ze všech zdrojů.
7. Nejpozději v termínu stanoveném v Rozhodnutí doručí příjemce dotace ministerstvu dokumentaci závěrečného vyhodnocení akce podle § 6 vyhlášky č. 560/2006 Sb., o účasti státního rozpočtu na financování programů reprodukce majetku v platném znění.
8. Komunitním domem seniorů se rozumí bytový dům (včetně domovního vybavení)¹, ve kterém jsou výhradně podporované byty a zároveň sdílené prostory na podporu komunitního života seniorů.
9. V Komunitním domě seniorů musí být minimálně 10 bytů, maximálně však 25 bytů.
10. 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 orientace².
11. Stavebně technické uspořádání všech bytů v Komunitním domě seniorů splňuje -technické požadavky upravitelného bytu².
12. Podlahová plocha bytu v Komunitním domě seniorů nesmí překročit 45 m² (včetně poloviny plochy lodžie, balkonu, teras).

¹ ČSN 73 4301 Obytné budovy

² vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb



13. Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství³, 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.
14. Sdíleným prostorem se rozumí společenské prostory, které jsou centrem společných aktivit obyvatel Komunitního domu seniorů (do sdílených prostor se nezahrnuje domovní vybavení).
15. Plocha sdílených prostor musí odpovídat předpokládanému počtu obyvatel Komunitního domu seniorů, minimálně musí činit 40 m² (doporučuje se minimálně 4m² na každý byt).
16. Sdílené prostory v Komunitním domě seniorů musí 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 chráněny před povětrnostními vlivy.
17. V Komunitním domě seniorů nelze poskytovat pobytové sociální služby⁴.
18. 19. V obci musí být dostupná alespoň jedna z terénních služeb sociální péče podle § 39, 40, 41 a 43 zákona o sociálních službách⁴.

B. Vymezení smluvních podmínek

1. Příjemce dotace musí poskytovat bydlení, na jehož výstavbu byla poskytnuta dotace pouze pro vymezenou cílovou skupinu, a to 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 uzavřena v KoDuS 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.

2. 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 bytu na dobu určitou v případě, že nájemce neoznámí, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se prodlouží vždy nejvíce o další dva roky.
3. Nájemné za 1 m² 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 64,70 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 červnem 2020. Upravený limit nájemného vyhláší a zveřejní ministerstvo.

³ § 510 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴ zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů



4. K nájemnému za plochu bytu v Komunitním domě seniorů se může připočítat část nájemného za sdílené prostory, rozpočítaného stejným dílem na jednotlivé byty, max. však 10 m² na jeden byt. Pro výpočet nájemného ze sdílených prostor se užije stejná výše nájemného za m² jako u bytu v Komunitním domě seniorů.
5. 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.
6. Příjemce dotace uzavře nájemní smlouvu s osobou z cílové skupiny podle bodu 1 této části 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.
7. 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.
8. Pro případ přechodu nájmu bytu v Komunitním domě seniorů po úmrtí původního nájemce na osobu, která nepatří do cílové skupiny, bude nájemní smlouva obsahovat ujednání, kterým bude vyloučeno použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku³ 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.
9. V případě že nedojde k přechodu nájmu podle § 2279 a násl. občanského zákoníku³ a nájem bytu bude předmětem dědictví, bude příjemce dotace postupovat podle § 2283 občanského zákoníku¹. 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.
10. Příjemce dotace jako právnická osoba neuzavře nájemní smlouvu k podporovanému bytu
 - se statutárním orgánem této právnické osoby nebo jeho členem,
 - s členem dozorčího nebo řídicího orgánu této právnické osoby nebo se zakladatelem této právnické osoby,
 - se zakladatelem této právnické osoby.
11. Příjemce dotace neudělí nájemci souhlas s podnájemem podporovaného bytu nebo jeho části.
12. V případě ukončení stávající nájemní smlouvy musí být nejpozději do tří měsíců od vyklizení bytu uzavřena nová nájemní smlouva s osobou z cílové skupiny.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.



17. 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.
18. Příjemce dotace nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu podporovaného bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby nebo pořízení 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.
19. Pokud jsou uspokojeny všechny osoby 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 těchto podmínek. Smlouva může být uzavřena pouze na jeden rok, za podmínky, že příjemce dotace informuje obec o záměru pronajmout podporovaný byt osobě, která nepatří do cílové skupiny a/nebo nesplňuje podmínky pro uzavření nájemní smlouvy dle těchto podmínek a obec nenavrhne příjemci dotace jinou osobu z cílové skupiny. Nájemné za 1 m² podlahové plochy podporovaného bytu sjednané při uzavření této nájemní smlouvy nesmí překročit limit stanovený v bodě 3 části B.

C. Vymezení podmínek pro čerpání dotace

1. Financování akce bude probíhat na základě žádosti příjemce dotace o proplacení dotace. Žádost o proplacení dotace musí obsahovat
 - průvodní dopis s identifikačním číslem akce a názvem akce,
 - číslo účtu, na který má být dotace proplacena,
 - v případě, že je příjemce dotace obec, bude dotace poskytnuta pouze na účet vedeném u ČNB,
 - originál faktury za provedené práce související s výstavbou bytového domu s identifikačním číslem akce a názvem akce dle rozhodnutí o poskytnutí dotace, a dokladu o zaplacení v případě již proplacené faktury,
 - soupis provedených prací (v souladu s položkovým rozpočtem) identifikovatelně potvrzený technickým dozorem stavebníka nebo autorským dozorem projektanta (dle § 152 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.) týkajících se pouze dotace.
2. Úhradu faktur zhotovitele zajistí po věcné a finanční kontrole příjemce dotace.
3. V případě, že je příjemce dotace plátcem DPH, může zaslat zároveň s fakturou Pokyn k proplacení DPH. Příjemce dotace převede DPH v rámci odvodu daně na příslušný FÚ. Za splnění termínu daňové povinnosti včetně výpočtu DPH je zodpovědný příjemce dotace. Příjemce může zaplatit DPH z vlastních zdrojů, v tomto případě Pokyn nepředkládá.
4. Po celou dobu realizace akce a čerpání dotace je účet, na který bude převáděno DPH, neměnný.
5. Proplacení dotace na pokrytí DPH je možné pouze jednorázově současně s předložením daňového dokladu, dodatečná výplata pouze DPH není možná.
6. Příjemce dotace je povinen ke dni 15. 2. roku následujícího po roce, ve kterém byla přiznána dotace, provést finanční vypořádání se státním rozpočtem za období předcházejícího roku. Vypořádání se provádí podle vyhlášky č. 367/2015 Sb.
7. Příjemce dotace je povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly 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.



8. Jestliže bude zjištěno porušení nebo nesplnění povinností vyplývajících z Rozhodnutí, bude to považováno za porušení rozpočtové kázně podle § 44 a násl. zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 14 odst. 5 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, ve znění pozdějších předpisů, se při nesplnění každé jednotlivé povinnosti stanovuje:
 - 8.1. za překročení termínů realizace akce, financování akce, závěrečného vyhodnocení akce a finančního vypořádání se státním rozpočtem odvod ve výši 0,5 % z poskytnuté částky za každý započatý kalendářní měsíc prodlení, a to po dobu nejvýše šesti měsíců. Za první započatý kalendářní měsíc se pokládá měsíc, ve kterém došlo k porušení rozpočtové kázně. Toto ustanovení se nepoužije v případě překročení uvedených termínů o více než šest měsíců,
 - 8.2. za nedodržení povinnosti dle bodu 2. v části D těchto podmínek odvod za porušení rozpočtové kázně ve výši 0,5 % z celkové částky vyplacené dotace,
 - 8.3. za nedodržení termínu pojištění nemovitosti, pokud termín nepřekročí 30 kalendářních dnů od termínu dle bodu 17. v části B těchto podmínek odvod za porušení rozpočtové kázně ve výši 0,5 % z celkové částky vyplacené dotace (toto ustanovení se nepoužije v případě překročení uvedených termínů o více než 30 kalendářních dnů),
 - 8.4. za nedodržení termínu pro předání informací dle bodu 3 v části D těchto podmínek odvod za porušení rozpočtové kázně ve výši 0,5 % z celkové částky vyplacené dotace,
 - 8.5. za nedodržení podmínky dle bodu č. 4 v části D těchto podmínek, odvod za porušení rozpočtové kázně ve výši 5 000,--Kč,
 - 8.6. za neuzavření nájemní smlouvy k podporovanému bytu s osobou z cílové skupiny dle bodu č. 7 v části B těchto podmínek odvod ve výši 3 000 Kč za každý byt financovaný z dotace, na kterém nebyla uzavřena nájemní smlouva, maximálně však do výše 9 000 Kč za jeden byt. Lhůta pro výpočet odvodu začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byl vydán kolaudační souhlas.
9. Příjemce dotace je povinen vést účetnictví dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a vést analytickou evidenci s vazbou na akci.

D. Vymezení dalších podmínek

1. Pokud příjemce dotace zjistí, že není schopen zajistit realizaci akce v souladu s Rozhodnutím, neprodleně o tom informuje ministerstvo, současně může předložit žádost o změnu Rozhodnutí. Požádat o změnu lze pouze v době platnosti údaje, který má být upraven, a to nejpozději do termínu ukončení realizace akce nebo financování akce stanoveného v Rozhodnutí.
2. Stavba, která byla financována z dotace, bude po dobu platnosti podmínek označena informační cedulí s textem: „Projekt „název“ byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj“.
3. Příjemce dotace, kterým není obec, je povinen po ukončení realizace akce předat obci ke zveřejnění informaci o počtu podporovaných bytů postavených z dotace s uvedením počtu volných bytů, a to do dvou měsíců od ukončení realizace. Tuto informaci musí aktualizovat v případě ukončení nájemní smlouvy, a to do jednoho měsíce od uvolnění podporovaného bytu.
4. Správce programu ukládá podmínku průběžného naplňování databáze daty vztahujícímu se k použití poskytnuté dotace, a to po dobu 20 let na odkazu <https://podporovanebyty.mmr.cz>
Žadatel o dotaci nesmí být zároveň zhotovitelem stavby.
5. Správce programu stanovuje zahájení akce jako datum zahájení stavebních prací.