

IROP+ SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Základní informace a sběr alokace



Cílová skupina - Sociální bydlení

Podmnožina dostupného bydlení

- osoby v bytové nouzi
- bez vlastní nemovitosti
- do 6. příjmového decilu

např. rodiny s nízkými příjmy, senioři,
jednotlivci s nízkými příjmy, lidé se
zdravotním znevýhodněním (duševní, fyzické)

- nové mají být vyhlášeny 01/24, poslední výzva IROP
- řada bariér čerpání překonána – nové parametry

velká příležitost:

absorpční kapacita obcí a NNO do roku 2025 2,5 mld Kč (nečerpá Praha a soukromý sektor)

- dotace až 85 % **!** (sublokace ASZ)
- Cílová skupina: osoby v bytové nouzi (**i senioři**), příjmový limit
- Režim podpory:
 - SOHZ sociální bydlení → 20 let kontrola překompenzace (nový model výpočtu za účelem jejího předcházení) vykazování příjmů a výdajů á 3 roky
 - režim de minimis
- možnost využít i na základní vybavení
- pronájem za určené nájemné
- potřeba zajištění kapacit sociální práce v bydlení
- standardní ekologické požadavky viz minulé období

Výstavba sociálních bytů

- nutno dofinancovat stavbu celého domu z vlastních zdrojů nebo úvěrem od banky
- **demolice až 15 %**
- zvýšená částka na m² (max. 68 000 m²),
- nízký nájem po celou dobu udržitelnosti
- limit koncentrace bytů v jednom domě (bude pravděpodobně stejný jako u minulé výzvy – obsaženo ve specifických pravidel, cca 30% na bytový dům)

Rekonstrukce bytů/domů

- zvýšená částka za m², nízký nájem po celou dobu udržitelnosti

Výkup bytů/domů

- **nejrychlejší cesta, jak získat bytové kapacity pro sociální bydlení**
- byty lze vykupovat na různých místech, což přispívá ke snadnějšímu udržování sociálního mixu v bytových domech
- **stále levnější než výstavba**
- nákup pozemku pro výstavbu lze financovat z přímých výdajů - pořizovací cena pozemků může být započtena maximálně do výše 10 % celkových způsobilých výdajů na projekt (opuštěné budovy 15 %)
- z nepřímých nákladů lze hradit dokumentaci žádosti o podporu i projektovou dokumentaci

Podporované činnosti

Zvýšení limitu přímých nákladů

→ 68 tis. Kč/m²

Změna způsobu výpočtu při kontrole kompenzace

→ výhodnější/snesitelnější pro příjemce; zvýšení hranice nájmu

Metodické doporučení ohledně publicity projektu

→ co nejméně upozorňovat na to, že se jedná o sociální bydlení

Možnost uzavírání smluv s nájemníky na 1-5 let

→ posílí se možnost stabilizace nájemníků, zjednoduší se administrativa

Méně časté testování příjmů

→ zjednodušení administrativy, vynechání starobních důchodců

Úprava definice BN

→ vypuštění osob, kterým končí smlouva na dobu určitou

Možnost prodloužení lhůty pro znovuobsazení bytu

→ o lhůtu nad 4 měsíce se prodlouží doba udržitelnosti

Rozšíření území, kde je možné SB stavět

→ stanovisko bude vydávat ASZ

V případě krajní situace, je možné využít prozatím bezprecedentní postup výměny sociálního bytu za jiný (postup by byl doporučen dle pravidel ŘO).

Co přináší IROP+ Sociální bydlení za změny?

Definice CS – změna výpočtu příjmů

→ 6. příjmový decil

Složení domácnosti	Příjmový limit 2023
Jednotlivec	30 334,-
Samoživitelka s 1 dítětem	39 434,-
Samoživitelka s 2 dětmi	48 534,-
Bezdětný pár	45 501,-
Rodina s 1 dítětem	54 601,-
Rodina s 2 dětmi do 13 let	63 701,-
Rodina s 1 náctiletým a 1 malým dítětem	69 768,-
Rodina s 2 dětmi (1 náctileté)	78 868,-

Pozn. **Pro rok 2023 se stanovuje limit pro jednotku na 30 334 Kč.** Limit platí pro celý kalendářní rok, i když příjmy se pro účely IROP dokládají za posledních 12 kalendářních měsíců.

Kromě toho může být 10 % ročních nájmu v projektu alokováno na základě objektivních kritérií s prvkem prioritizace podle sociálních kritérií také pro domácnosti, které se nacházejí nad uvedeným limitem. Přednost budou mít osoby, které jsou nad hranicí příjmu, ale přesto jsou považovány za osoby, které potřebují sociální pomoc, např. velké rodiny a další podobné cílové skupiny uvedené v příslušných místních pravidlech pronájmu.

Často formulované výhrady,
které není možné revidovat

Omezení způsobilých výdajů na společné prostory dle poměru podlahové plochy
→ porušilo by pravidlo 3E

Omezení podílu nákladů na nákup pozemku
→ dáno legislativou EU

Limit koncentrace SB
→ nakonec se nezdálo významné

Udržitelnost 20 let
→ dáno legislativou EU

Kombinace dotačních titulů s tzv. měkkými
→ není možné naplánovat – nutno sledovat program OPZ+
(např. KPSV+, Podpora sociálního bydlení, Sociální práce na obci)

Sběr potenciálu čerpání z úrovně obce - pravidla

- Zamýšlené návrhy – základní parametry jsou předány zaměstnanci Agentury nejpozději k 24. listopadu v základních parametrech:
- Stav záměru/rozpracovanost (vize/základní záměr/detailní záměr)
 - Předpokládaný počet bytů
 - Předpokládaná cílová skupina (osoby s nízkými příjmy, senioři, samoživitelské domácnosti atd.)
 - Kdo zajistí výkon sociální práce (obec/nesátní subjekt)
 - Režim veřejné podpory (SHOZ/de minimis)
 - Navrhovaný rozpočet
- Vzhledem k zatím necelým informacím k výzvě doporučujeme pracovat s alokací ve smyslu „ideálního potenciálu výstavby a optimálně nastavených podmínek“.
- Zajištěná alokace není nijak závaznou. Bude využita pro základní přehled potenciálu využití dotačního titulu. Je i pravděpodobné, že základní sběr alokace otevře dodatečný prostor pro upřesnění některých parametrů výzvy. Zájmem MMR je maximální využití předem vázané alokace tj. 2,5 mld.
- Pokud již máte nějaké konkrétnější záměry z dřívějších let, pak budeme rádi za jejich zaslání, abychom vám dle stavu přípravy mohli nabídnout i podporu projektové přípravy.