



43

Rada města Brna

ZM7/2359

Z7/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11. dubna 2017

Název:

Projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ - posouzení projektu

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Modely financování ve variantách
- Povinné přílohy k žádosti o dotaci
- Posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“
- Vzor pověřovacího aktu

Návrh usnesení:

pro velký rozsah uvedeno na další straně

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen Radě města Brna na schůzi č. R7/110 konané dne 4. 4. 2017.

Zpracoval:
Odbor implementace evropských fondů
Bytový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

b e r e n a v ě d o m í

- Modely financování ve variantách
- nutnost zpracování Povinných příloh k žádosti o dotaci
- posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ ve variantách dle Modelů financování ve variantách

Varianta A

n e s c h v a l u j e

posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“

n e s o u h l a s í

s přípravou žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu

Varianta B

s c h v a l u j e

posouzení projektu „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ ve variantě dle Modelu financování, které tvoří přílohu č. těchto usnesení

s o u h l a s í

s přípravou žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu

u k l á d á

Radě města Brna zajistit přípravu žádosti o dotaci z Integrovaného regionálního operačního programu na projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ v rámci parametrů uvedených v posouzení projektu.

T: dle termínů vyhlášení výzev

Důvodová zpráva

V souladu s Metodikou implementace projektů (spolu)financovatelných z evropských fondů a národních programů je Zastupitelstvu města Brna předloženo posouzení projektu s názvem „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“.

Cílem projektu je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR (Brně). V rámci projektu bude zrekonstruováno 6 bytů, které budou jako sociální nabídnuty cílovým skupinám v souladu s programem. Konkrétně se bude jednat o osoby spící venku (příp. vagóny, maringotky, garáže, kanály, ...) , osoby přespávající na noclehárnách a prostorách bez lůžek, lidé a rodiče s dětmi, kteří přebývají v azylových domech, domech na půli cesty, lidi z ubytoven, lidé v přístřeší po vystěhování z bytu či lidé ve výpovědi z nájemního bytu, žadatelé o azyl v azylových zařízeních, osoby po opuštění věznice, zdravotnického zařízení, mladí dospělí opouštějící institucionální péči, seniory v bytové nouzi, osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel, osoby bydlící v bytě (či domě nebo pozemku) bez právních důvodů či v prostorech, které nejsou zkolaudované pro bydlení.

Byty budou v rámci projektu vybaveny nezbytně nutným zařízením (umyvadlo, sprcha nebo vana, WC, kuchyňská linka, sporák a digestoř). Zrekonstruované bydlení bude užito za účelem plnění cílů dalších navazujících (již schválených) neinvestičních projektů (např. Rapid Re-Housing, Testování koncepce sociálního bydlení).

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **4 200 000 Kč** včetně DPH, přičemž všechny výdaje lze považovat za způsobilé. Struktura financování je závislá na délce pověřovacího aktu a ceně stanoveného nájemného. Financování akce je podrobně rozepsáno ve variantách 1 – 4 v rámci přílohy Modely financování ve variantách. Nutno podotknout, že se nejedná o dotaci v pravém slova smyslu, ale spíše o kompenzaci za ušlý zisk (rozhodně ne v plné výši), který je rozdílem mezi tržní cenou nájemného v místě obvyklou a stanoveným nájemným pro daný konkrétní byt. V letech platnosti pověřovacího aktu lze nájemné zvyšovat pouze do úrovně ročního předpokládaného růstu nájemného vycházejícího z modelu, jinak by došlo k překompenzaci a finanční prostředky by se musely vracet (částečně).

Modely financování jsou zpracovány ve variantách k délce pověřovacího aktu (15, 20, 25 a 30 let) při maximální možné výši nájemného v sociálních bytech tj. 57,5 Kč na 1 m²/měsíc. Dotaci by šlo tedy ještě zvýšit v případě, že by se snížilo jednotkové nájemné.

Závazek definovaný smluvním pověřovacím aktem upravuje zejména:

- předmět plnění (čl. I.) a uvedení míry dotace v závislosti na zvoleném modelu financování (čl. II.);
- mechanismus pro výpočet vyrovnávací platby a pro nadměrné vyrovnávací platby (překompenzace) – čl. III. a IV.;
- základní práva a povinnosti města v souvislosti s poskytováním sociálního bydlení (vedení účetnictví a archivace, zákaz zcizení majetku pořízeného či zhodnoceného dotací a určeného pro soc. bydlení) – čl. V.;
- kontrolní a sankční oprávnění pověřovatele v případě porušení smluvních povinností, ke kterým se město v rámci sjednání pověřovacího aktu zaváže – čl. VI.;
- možnosti ukončení závazku poskytování sociálního bydlení založeného pověřovacím aktem – čl. VII.; v této souvislosti existuje v závislosti na zvoleném modelu financování určité riziko nemožnosti jednostranného ukončení (vypovězení) závazku

ze strany města, tento je totiž vždy sjednán na dobu určitou, přičemž pověřovací akt výslovně definuje pouze tyto způsoby ukončení závazku:

- uplynutí sjednané doby dle zvoleného modelu financování, se zohledněním délky umoření poměrných částí poskytnuté vyrovnávací platby (dotace) jednotlivého bytu (bytů);
- písemná dohoda pověřovatele a poskytovatele;
- odstoupení pověřovatele od pověřovacího aktu v případě, kdy město opakovaně uzavře nájemní smlouvu s osobou, která nespadá do cílové skupiny, nebo kdy město realizuje převod bytu, který je předmětem tohoto pověření, na jinou osobu, bez souhlasu pověřovatele.

V současné době je vyhlášena výzva do Integrovaného operačního programu, která končí 4.5.2017, prostřednictvím které lze financovat aktivity projektu. Bohužel, pokud nedojde k prodloužení výzvy není možné v daném čase zajistit všechny povinné přílohy, zejména se jedná o *Originál nebo ověřenou kopii posudku znalce o výši obvyklého nájemného a Pasporty k bytům*, na tyto dokumenty navazuje tzv. Potvrzení o podání žádosti o pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu, které vydává MMR.

Nositelem projektu je Bytový odbor Magistrátu města Brna.

Stanoviska dotčených orgánů:

VIP EU projednal materiál dne 31. 3. 2017 a doporučuje RMB doporučit ZMB schválit materiál ve variantě A. Pro toto řešení hlasovali 4 členové VIP. Jeden člen VIP doporučil RMB doporučit ZMB schválit materiál ve variantě B, dle modelu financování ve variantě 1.

Modely financování ve variantách

Varianta 1

Délka pověření 15 let

Typ žadatele	Obec
--------------	------

Tabulka: Vstupní hodnoty projektu

Příklad	Hodnota
Počet bytů:	6
Podlahová plocha (m ²)	236,3
Nájemné v místě obvyklé (Kč/m ² /měs.)	100
Stanovené nájemné (Kč/m ² /měs.)	57,5
Ztráta na nájemném (m ² /měs.)	42,5
Celkové způsobilé náklady (Kč)	4 200 000
Z toho náklady na nezbytné základní vybavení (Kč)	600 000
Míra dotace (%)	37,50%
Doba pověření (v letech)	15
Dotace EU a ČR (Kč)	1 575 000
Vlastní zdroje příjemce (Kč)	2 625 000
Průměrné způsobilé náklady (Kč/m ²)	15 235

Tabulka: Vstupní parametry

Parametr	Hodnota
Diskontní koeficient	1,0400
Roční předpokládaný růst nájemného v místě obvyklého	1,0130

Varianta 2

Délka pověření 20 let

Typ žadatele	Obec
--------------	------

Tabulka: Vstupní hodnoty projektu

Příklad	Hodnota
Počet bytů:	6
Podlahová plocha (m ²)	236,3
Nájemné v místě obvyklé (Kč/m ² /měs.)	100
Stanovené nájemné (Kč/m ² /měs.)	57,5
Ztráta na nájemném (m ² /měs.)	42,5
Celkové způsobilé náklady (Kč)	4 200 000
Z toho náklady na nezbytné základní vybavení (Kč)	600 000
Míra dotace (%)	50,00%
Doba pověření (v letech)	20
Dotace EU a ČR (Kč)	2 100 000
Vlastní zdroje příjemce (Kč)	2 100 000
Průměrné způsobilé náklady (Kč/m ²)	15 235

Tabulka: Vstupní parametry

Parametr	Hodnota
Diskontní koeficient	1,0400
Roční předpokládaný růst nájemného v místě obvyklého	1,0130

Varianta 3

Délka pověření 25 let

Typ žadatele	Obec
--------------	------

Tabulka: Vstupní hodnoty projektu

Příklad	Hodnota
Počet bytů:	6
Podlahová plocha (m2)	236,3
Nájemné v místě obvyklé (Kč/m2/měs.)	100
Stanovené nájemné (Kč/m2/měs.)	57,5
Ztráta na nájemném (m2/měs.)	42,5
Celkové způsobilé náklady (Kč)	4 200 000
Z toho náklady na nezbytné základní vybavení (Kč)	600 000
Míra dotace (%)	60,00%
Doba pověření (v letech)	25
Dotace EU a ČR (Kč)	2 520 000
Vlastní zdroje příjemce (Kč)	1 680 000
Průměrné způsobilé náklady (Kč/m2)	15 235

Tabulka: Vstupní parametry

Parametr	Hodnota
Diskontní koeficient	1,0400
Roční předpokládaný růst nájemného v místě obvyklého	1,0130

Varianta 4

Délka pověření 30 let

Typ žadatele	Obec
--------------	------

Tabulka: Vstupní hodnoty projektu

Příklad	Hodnota
Počet bytů:	6
Podlahová plocha (m2)	236,3
Nájemné v místě obvyklé (Kč/m2/měs.)	100
Stanovené nájemné (Kč/m2/měs.)	57,5
Ztráta na nájemném (m2/měs.)	42,5
Celkové způsobilé náklady (Kč)	4 200 000
Z toho náklady na nezbytné základní vybavení (Kč)	600 000
Míra dotace (%)	70,00%
Doba pověření (v letech)	30
Dotace EU a ČR (Kč)	2 940 000
Vlastní zdroje příjemce (Kč)	1 260 000
Průměrné způsobilé náklady (Kč/m2)	15 235

Tabulka: Vstupní parametry

Parametr	Hodnota
Diskontní koeficient	1,0400
Roční předpokládaný růst nájemného v místě obvyklého	1,0130

Povinné přílohy k žádosti o dotaci

1. Plná moc

Dokládá se v případě přenesení pravomocí na jinou osobu, např. při podpisu žádosti elektronickým podpisem. Plnou moc lze nahradit usnesením zastupitelstva o přenesení pravomocí.

2. Zadávací a výběrová řízení

Jako povinnou přílohu žádosti o podporu žadatel předkládá pouze uzavřenou smlouvu na plnění zakázky, kterou uplatňuje v projektu.

3. Studie proveditelnosti

Slouží k posouzení potřebnosti a realizovatelnosti projektu a usnadňuje podání žádosti o podporu v MS2014+ a je zdrojem pro vyplnění elektronického formuláře žádosti.

4. Doklad o prokázání právních vztahů k majetku, který je předmětem projektu

Žadatel dokládá výpisy z katastru nemovitostí u majetku, který bude předmětem projektu. Výpis z katastru nemovitostí nesmí být k datu podání žádosti starší než 3 měsíce.

5. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo pro ohlášení stavby

Žadatel dokládá projektovou dokumentaci, zpracovanou autorizovaným projektantem, v podrobnosti pro vydání stavebního povolení, jež je součástí žádosti o stavební povolení, nebo je ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení. Pokud stavba nevyžaduje stavební povolení, dokládá žadatel projektovou dokumentaci pro ohlášení stavby.

6. Žádost o stavební povolení nebo ohlášení, případně stavební povolení s nabytím právní moci nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení

Dokládá žadatel, který v projektu počítá se stavebními úpravami, které podléhají povinnosti stavebního povolení nebo ohlášení.

7. Položkový rozpočet stavby

Žadatel stanoví ceny stavebních prací za účelem zjištění předpokládané ceny způsobilých výdajů hlavních aktivit projektu u ne zahájených zakázek na základě stavebního rozpočtu, který je součástí příslušného stupně projektové dokumentace, a přiloží jeho originál ve formátu pdf jako povinnou přílohu k žádosti.

8. Vyjádření Řídícího výboru ITI o souladu/nesouladu projektového záměru s integrovanou strategií

9. Potvrzení o podání žádosti o pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu (pouze žadatelé plánující čerpat v režimu Rozhodnutí 2012/21/EU)

Žadatel doloží Potvrzení o podání žádosti o pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu vydané Odborem politiky bydlení MMR. K žádosti o pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu žadatel přiloží:

- *Originál nebo ověřenou kopii posudku znalce o výši obvyklého nájemného.*
Posudek bude vypracován v souladu s nařízením vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě dle § 3 odst. 1 písm. a). Srovnatelným nájemným se rozumí nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného.
- *Pasporty k bytům*
V případě, kdy žadatel plánuje uvedení bytů do provozu v různých časových termínech, je nutné vyplnit pro každý byt, popřípadě souboru bytů, které budou zprovozněny ve stejný měsíc, jeden model. Do pasportu žadatel uvede, na základě jakých údajů bude pověření stanoveno (vzor pasportu je příloha žádosti o pověření zajištění služby obecného hospodářského zájmu).

Posouzení projektu se skládá z těchto částí:

- 1. Záměr projektu***
 - a) Obecné údaje
 - b) Legislativní a strategický průmět, popis projektu
 - c) Financování
- 2. Analýza dotačních příležitostí***

PROJEKTOVÁ FICHE – část A.

A.1. PŘEDKLADATEL

1. Plný název předkladatele projektu:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

2. Právní statut:

statutární město (dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích)

A.2. KONTAKTNÍ OSOBA A PARTNEŘI PROJEKTU

1. Nositel projektu: Bytový odbor Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 57 Brno (dále jen „BO MMB“)

2. Jméno kontaktní osoby (nositele): Mgr. Jiří Lahoda

3. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka kontaktní osoby: BO MMB, 542173220, lahoda.jiri@brno.cz

4. Přehled partnerů participujících na projektu:

5. Adresa, telefon, mobil, e-mail, webová stránka partnerů na projektu:

6. Způsob spolupráce partnerů na projektu: OSP zajišťuje navazující sociální služby, OIEF zajišťuje dotační management, ÚMČ Brno - sever zajišťuje správu předmětných bytů a dotčených bytových domů

A.3. VŠEOBECNÉ INFORMACE O PROJEKTU

1. Název projektu: Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina

2. Umístění projektu: Brno, městská část Brno- sever, byty v různých bytových domech: Jana Svobody 5, Svitavská 19, 44, tj. na území statutárního města Brna.

3. Cíle projektu, jeho účel: Zastupitelstvo města Brna schválilo v březnu roku 2016 Strategický plán sociálního začleňování (SPSZ). Tento projekt reaguje na zvyšující se počet osob sociálně vyloučených či ohrožených sociálním vyloučením. V této souvislosti se rekonstruují a upravují byty pro sociální potřeby projektů zahrnutých do SPSZ.

4. Výchozí stav: Nedostatek bytů pro sociální potřeby, volné obecní byty ve špatném technickém stavu, vyžadující komplexní rekonstrukci. Na území města Brna se nachází více než 70 ubytoven, které poskytují nedůstojné a často předražené ubytování lidem. Na soukromém trhu s byty jsou lidé často diskriminováni (z hlediska etnicity a pohlaví, kde zejména rodiny s větším počtem dětí mají problém najít adekvátní bydlení) či nemají finanční prostředky na to, aby mohli zaplatit kauci a několik nájmů předem. Mnoho lidí se v nevyhovujícím bydlení nachází dlouhodobě, sčítání rodin bez domova z dubna 2016 odhalilo mimojiné to, že cca 20% rodin bydlí na ubytovnách 20 let a více. Z hlediska dlouhodobosti a závažnosti problému pak pomůže nejen poskytnutí stabilního bydlení, ale též odpovídající návazná sociální služba, s níž se v daných bytech počítá.

5. Předpokládané výsledky projektu: Navýšení kapacity sociálního bydlení pro sociální začleňování o 6 bytů.

6. Předpokládané dopady projektu: Naplnění základní potřeby a motivace osob v sociální a bytové nouzi, navýšení kapacity sociálního bydlení, technické zhodnocení obecního bytového fondu, kultivace veřejného mínění v otázce sociálního začleňování.

Rekonstrukce bytů a jejich následné využití jako sociálních umožní důstojné bydlení lidem, kteří jsou ohroženi sociální vyloučením, v 6 bytových jednotkách, čímž dojde k zásadnímu kroku směrem k překonání sociálního vyloučení, stabilizaci životní situace a k celkovému zlepšení životních podmínek lidí, kteří jsou aktuálně vyloučeni z běžného bydlení či bytovou nouzí ohroženi.

7. Cílové skupiny: osoby v bytové nouzi, příp. osoby sociálně vyloučené či ohrožené sociálním vyloučením.

PROJEKTOVÁ FICHE – část B.

B. 1. POPIS PROJEKTU

1. Jednotlivé aktivity projektu:

Hlavní: stavební práce – rekonstrukce bytů, včetně pořízení základního vybavení, včetně souvisejících a nutných stavebních úprav v bytovém domě.

Vedlejší: projektová dokumentace, technický a autorský dozor, BOZP, příprava a realizace zadávacího řízení, povinná publicita.

2. Časová náročnost projektu: zadávací řízení 5/2017 – 6/2017, stavební práce rekonstrukce 7-9/2017, obsazování bytů 10/2017.

3. Indikátory:

5 53 20 Průměrný počet osob využívající sociální bydlení: cílová 5,6 (dle příručky pro žadatele a příjemce se vypočítá jako násobek počtu lůžek s koeficientem 0,7)

5 53 10 Nárůst kapacity sociálních bytů: cílová 8 lůžek

5 53 01 Počet podpořených bytů pro sociální bydlení: cílová 6 bytů

4. Hrubý rozpočet na celou dobu trvání projektu: 4,2 mil. Kč ...příprava a realizace projektu.

B. 2. STRATEGICKÝ A LEGISLATIVNÍ PRŮMĚT

1. Soulad se Strategií pro Brno: Strategický plán sociálního začleňování

2. Soulad s odvětvovými koncepčními dokumenty MMB: Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady.

3. Soulad s územním plánem města Brna: Ano:

- bytové domy Jana Svobody 348/5 (parc.č. 1094, k.ú. Zábrdovice), Svitavská 580/44 (parc.č. 190, k.ú. Husovice) jsou dle ÚPmB situovány ve stabilizované funkční ploše všeobecného bydlení;

- bytový dům Svitavská 829/19 (parc.č. 537, k.ú. Husovice) je dle ÚPmB situován v stabilizované funkční ploše smíšené obchodu a služeb.

4. Legislativní audit: Projekt je v souladu s platnými právními předpisy.

PROJEKTOVÁ FICHE – část C.

C. 1. FINANCOVÁNÍ

1. Rozpočet na celou dobu trvání projektu:

fáze v tis. Kč	Výdaje na projekt		Příjmy z projektu
	investiční	provozní	
přípravná	301		
realizační	3899		
provozní			
Celkem	4200		

2. Možnosti financování dle variant Modelů financování

C. 2. OSTATNÍ INFORMACE

1. Majetkové poměry: vše ve vlastnictví předkladatele projektu (list vlastnictví: 10001)

2. Synergie: SPSZ, IPRM, Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady.

3. Zajištění udržitelnosti projektu: BO MMB zajistí projektovou přípravu a realizaci stavebních prací, OSP MMB bude zajišťovat výběr nájemců a následnou povinnou sociální péči dle požadavků dotačního programu, ÚMČ Brno- sever bude uzavírat nájemní smlouvy s vybranými nájemci a provádět veškerou činnost správy bytů.

Analýza dotačních příležitostí

Projekt „Rekonstrukce bytů pro sociální bydlení, Brno, 5. skupina“ je svým zaměřením v souladu s Integrovaným regionálním operačním programem (IROP), specifickým cílem 2.1 „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“.

Cílem projektu je dostupné nájemní sociální bydlení, které umožní sociálně vyloučeným osobám a osobám ohroženým sociálním vyloučením, vstup do nájemního bydlení v ČR. Nástrojem dosažení tohoto cíle je pořízení bytů formou rekonstrukce bytu pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení. Sociální byt se základním vybavením je určen pro osoby, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, a jsou schopné plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu.

Sociální byty musí splňovat parametry sociálního bydlení, stanovené pro IROP, technické parametry, finanční parametry, podmínky předcházení segregace a podmínky nakládání se sociálními byty. Pokud má bytový dům nebo vchod se samostatným číslem popisným více než osm bytových jednotek, musí být podíl sociálních bytů na celkovém počtu bytů nejvýše 20 %. Tato povinnost se netýká bytových domů či vchodů bytového domu se samostatným číslem popisným, které mají maximálně osm bytových jednotek.

Rozpočet projektu

Rozpočet projektu ve výši **4 200 000 Kč** zahrnuje tyto náklady:

- náklady na projektovou dokumentaci 301 000,- Kč
- náklady stavební části, autorský a technický dozor investora 3 899 000,- Kč

Zdroje krytí projektu

Předpokládané celkové náklady projektu jsou **4 200 000 Kč** včetně DPH. Celkové způsobilé výdaje se odhadují ve výši **4 200 000 Kč** včetně DPH. Struktura financování je závislá na délce pověřovacího aktu a ceně stanoveného nájemného. Financování akce je podrobně rozepsáno ve variantách 1 – 4 v rámci přílohy Modely financování ve variantách.

VZOR POVĚŘOVACÍHO AKTU

**PODLE ROZHODNUTÍ KOMISE (2012/21/EU) O POUŽITÍ ČL. 106
ODST. 2 SFEU NA STÁTNÍ PODPORU VE FORMĚ VYROVNÁVACÍ
PLATBY ZA ZÁVAZEK VEŘEJNÉ SLUŽBY UDĚLENÉ URČITÝM
PODNIKŮM POVĚŘENÝM POSKYTOVÁNÍM SLUŽEB OBECNÉHO
HOSPODÁŘSKÉHO ZÁJMU**

PLATNOST OD 26. 5. 2016

POVĚŘOVACÍ AKT

SMLUVNÍ STRANY

Pověřovatel

Adresa:

Tel.:

IČ:

DIČ:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Zápis v obchodním rejstříku:

Zastoupený:

(dále jen „pověřovatel“) na straně jedné

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1

+420 224 861 111; +420 224 861 333

66 00 2222

Poskytovatel

Adresa:

Tel.:

IČ:

DIČ:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Zápis v obchodním rejstříku:

Zastoupený:

(dále jen „poskytovatel“) na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu v souladu s rozhodnutím Evropské Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 SFEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU)¹ a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

ČLÁNEK I.

PŘEDMĚT POVĚŘOVACÍHO AKTU

1. Pověřovatel pověřuje poskytovatele zajištěním služeb obecného hospodářského zájmu (dále jen „SOHZ“) sociálního bydlení formou pronájmu bytu (bytů) za stanovené nájemné osobám v bytové nouzi na základě podmínek vymezených ve Specifických pravidlech pro žadatele a příjemce (dále jen „SPŽP“).
2. Poskytovatel na sebe převzal závazek poskytovat SOHZ sociálního bydlení podle podmínek uvedených v Pověřovacím aktu a SPŽP.
3. Pověřovatel se zavazuje poskytnout poskytovateli dotaci podle pravidel Rozhodnutí 2012/21/EU ve formě vyrovnávací platby na zajištění činností týkajících se závazku poskytovat SOHZ sociálního bydlení podle článku I. odst. 2 Pověřovacího aktu. Vyrovnávací platba bude poskytnuta z rozpočtových prostředků Integrovaného regionálního operačního programu poskytovateli na pořízení bytu (bytů) nezbytného k poskytování SOHZ sociálního bydlení podle článku I. odst. 4 Pověřovacího aktu na základě předložené žádosti o podporu. Výše vyrovnávací platby je určena podle článku III. Pověřovacího aktu.

¹ Úř. věst. L 007, 11. 01. 2012, s. 3

4. Poskytovatel se zavazuje, že bude poskytovat SOHZ sociálního bydlení formou pronájmu bytu (bytů) za stanovené nájemné a podmínek vymezených v SPŽP. SOHZ sociálního bydlení bude poskytována v bytu (bytech), vyjmenovaných v Příloze č. 3 „Pasporty bytu (bytů)“ Pověřovacího aktu.

ČLÁNEK II OBECNÁ USTANOVENÍ A POJMY

1. V rámci Pověřovacího aktu se veřejnou podporou míní vyrovnávací platba (dotace). Účelem dotace je pořízení bytu (bytů) umožňující poskytovat sociální bydlení osobám v bytové nouzi formou SOHZ.
2. SOHZ sociálního bydlení představuje pronájem bytové jednotky za stanovené nájemné a podmínek vymezených v SPŽP.
3. Stanovené nájemné je nájemné určené poskytovatelem, které nepřevyší maximální limit nájemného, určený v SPŽP a za podmínek v SPŽP vyjmenovaných.
4. Tržní nájemné je, pro účely poskytování vyrovnávací platby podle pověření, nájemné v místě a čase obvyklé, které se stanoví na základě jednoho znaleckého posudku s hodnotou jeho vyčíslení.
5. Vyrovnávací platba představuje rozdíl mezi vyčíslenou hodnotou tržního nájemného a stanoveným nájemným.
6. Dotovány jsou výdaje na pořízení bytu (bytů), na pořízení nebytových prostor a jejich adaptaci pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení v souladu s požadavky uvedenými ve SPŽP.
7. Pověřovací akt se uzavírá před vydáním Rozhodnutí o poskytnutí dotace. Platný je okamžikem podpisu oběma stranami. Účinný je okamžikem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace poskytovateli.
8. Pověřovací akt obsahuje výpočet předpokládané investice a celkových způsobilých výdajů, na jejichž základě bude vypočtena doba účinnosti pověření a míra poskytnuté dotace za pomoci matematického modelu, který je přílohou č. 2 Pověřovacího aktu „Matematický model“. Výpočet předpokládané investice na základě podané žádosti ze strany poskytovatele a celkových způsobilých výdajů je přílohou č. 3 Pověřovacího aktu „Pasporty bytu (bytů)“.
9. Minimální výše dotace představuje 30 % celkových způsobilých výdajů. Maximální výše dotace nesmí překročit 90 %, respektive 95% celkových způsobilých výdajů.

ČLÁNEK III. VÝŠE POSKYTNUTÉ VYROVNÁVACÍ PLATBY

1. Čisté ušetřené náklady jsou pro potřeby Pověřovacího aktu definovány jako ušlý příjem na nájemném, tj. rozdíl mezi výnosy, které poskytovatel realizuje formou stanoveného nájemného a výnosy z tržního nájemného, které by realizoval běžný poskytovatel bydlení.

Čisté ušetřené náklady = Čisté náklady SOHZ – Čisté náklady bez SOHZ

kde:

Čisté náklady SOHZ = plocha v m² x roční stanovené nájemné

Čisté náklady bez SOHZ = plocha v m² x roční tržní nájemné

2. Výše poskytnuté vyrovnávací platby je stanovena jako čistá současná hodnota čistých ušetřených nákladů v daném období, a to na základě plánovaných nákladů a výnosů v době schvalování žádosti o podporu. Celková vyrovnávací platba pak představuje součet všech poskytnutých vyrovnávacích plateb za dobu trvání tohoto Pověřovacího aktu dle odst. 1 článku VII.
3. Výsledná doba účinnosti pověření může být upravena na základě žádosti podle skutečné výše proplacené dotace a na základě skutečného harmonogramu realizace akce.

4. Vstupní data pro vyhodnocení vyrovnávací platby jsou součástí Pověřovacího aktu v Příloze č. 3 „Pasporty bytu (bytů)“. Počet pasportů v příloze č. 3 odpovídá počtu souborů bytů, kdy v jednom souboru jsou byty vstupující do užívání ve stejný kalendářní měsíc.
5. Každý byt (byty) je v pasportu popsán následujícími daty:
 - a. Umístění bytu (adresa a číslo bytu), u bytů v témže objektu (adresa a čísla či jiné identifikace jednotlivých bytů).
 - b. Podlahová plocha v metrech čtverečních, rozhodující pro výpočet vyrovnávací platby.
 - c. Tržní nájemné určené pro byt (byty).
 - d. Stanovené nájemné určené poskytovatelem pro byt (byty).
 - e. Poměrná část vynaložených celkových způsobilých výdajů na byt (byty). Poměrná část se odvodí od poměru podlahové plochy daného bytu (součtu podlahových ploch bytů) a celkového součtu podlahových ploch všech bytů, které jsou předmětem Pověřovacího aktu.
 - f. Doba účinnosti pověření pro byt (byty) na základě individuálního výpočtu (viz článek III Pověřovacího aktu); do výpočtu vstupují tržní nájemné vztahené k podlahové ploše, nájemné stanovené a poměrná část vynaložených způsobilých výdajů.

ČLÁNEK IV. VYHODNOCOVÁNÍ VYROVNÁVACÍ PLATBY

1. Pravidelné vyhodnocování vyrovnávací platby v dvanáctiměsíčních cyklech sleduje skutečný vývoj rozhodujících položek pro určení výše vyrovnávací platby s cílem zjistit, zda nedošlo k překompensaci (viz odstavec 6 článku IV.).
2. Vyrovnávací platba se vztahuje na každý byt (byty) samostatně.
3. Za účelem kontroly poskytnuté vyrovnávací platby bude porovnávána skutečná a plánovaná výše vyrovnávací platby, tj. porovnání výše skutečně realizovaných a plánovaných čistých ušetřených nákladů, za dané období. V rámci kontroly celkové vyrovnávací platby bude porovnávána současná hodnota celkové poskytnuté dotace a suma čisté současné hodnoty všech poskytnutých vyrovnávacích plateb podle následujícího výpočtu²:

$$FNPV_I = \sum_{t=0}^n a_t S_t = S_0 / (1+i)^0 + S_1 / (1+i)^1 + \dots + S_n / (1+i)^n$$

4. Rozhodným okamžikem pro vyhodnocování vyrovnávací platby pro byt (byty) je okamžik, kdy je možné jej pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení. Doba pověření pro byt (byty) se odvíjí od prvního dne následujícího měsíce, kdy jej bylo možné pronajmout pro účely SOHZ sociálního bydlení.
5. V případě, že byt není obsazen, pro potřeby vyhodnocení se má za to, že poskytovatel i tak pravidelně inkasuje stanovené nájemné. Pokud byt není obsazen déle než 3 měsíce (lhůta se počítá vždy od prvního dne nejbližšího měsíce po faktickém uvolnění bytu), prodlužuje se délka pověření pro daný byt o každý měsíc nad tuto lhůtu, přičemž se započítává každý započatý měsíc. Součástí prodloužené lhůty pověření je odpovídající přepočet vyrovnávací platby.
6. Výše vyrovnávací platby se prověřuje vždy po uplynutí dvanáctiměsíčního cyklu od rozhodného okamžiku, a to na základě skutečných dat (inkasovaného stanoveného nájemného, výše tržního nájemného, povýšeného o předpokládaný nárůst). Pokud v rámci vyhodnocovaného dvanáctiměsíčního cyklu poskytovatel neinkasoval zaplacené stanovené nájemné, ač byl byt pronajat, má se pro potřeby výpočtu, jako by je dostal. Případné následně

² Kde:

FNPV_I – finanční čistá současná hodnota dotace

S_t – bilance cash flow v čase t (ušlý nájem)

a_t – finanční diskontní faktor zvolený pro diskontování v čase (tj. a_t = 1 / (1 + i)^t)

i – referenční diskontní sazba

n – poslední hodnota referenčního období (období, pro které diskontovaná zůstatková hodnota dotace poprvé nabývá záporných hodnot)

t – časový horizont referenčního období

vymožení dlužného stanoveného nájemného se již do výpočtu vyhodnocení vyrovnávací platby nezahrnuje.

- Pokud přepočítání zjistí, že poskytovatel obdržel vyrovnávací platbu převyšující rozsah nezbytný k pokrytí čistých ušetřených nákladů, došlo k překompenzaci (nadměrné vyrovnávací platbě).
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba nepřesahuje 10 % průměrné roční vyrovnávací platby, bude přesah převeden do dalšího období.
- Pokud nadměrně vyplacená vyrovnávací platba přesáhne 10 % průměrné roční vyrovnávací platby, poskytovatel vrací neprodleně pověřovateli celou nadměrně vyplacenou částku.
- Pokud přepočítání zjistí, že vyrovnávací platba nepokryje čisté ušetřené náklady, nemá poskytovatel nárok na dodatečnou kompenzaci.

ČLÁNEK V. POVINNOSTI POSKYTOVATELE

Poskytovatel se zavazuje:

1. Vést řádnou a oddělenou evidenci čerpání vyrovnávací platby v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
2. Označit originály účetních dokladů viditelným a nesmazatelným způsobem číslem projektu.
3. Neprodleně oznámit pověřovateli změnu všech identifikačních údajů, uvedených v Pověřovacím aktu.
4. Předložit pověřovateli podklady pro kontrolu výše vyrovnávací platby ve 12 měsíčním cyklu.
5. Podklady pro kontrolu je poskytovatel povinen zaslat pověřovateli nejpozději do šesti měsíců od uplynutí uzavřeného cyklu.
6. Na základě výzvy pověřovatele je poskytovatel povinen předložit k nahlédnutí originály účetních dokladů souvisejících s čerpáním vyrovnávací platby.
7. Poskytovatel se zavazuje v případě převodu majetku, na nějž dotaci získal, na jinou osobu, a rovněž v případě, kdy pořízená investice není či nadále nemůže být využívána pro účely SOHZ sociálního bydlení, vrátit poměrnou část vyrovnávací platby ve výši neumožené hodnoty poskytnuté dotace.
8. Vyzve-li pověřovatel poskytovatele k navrácení zjištěné nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, je poskytovatel povinen ve stanovené lhůtě, ne delší než třicet kalendářních dní počínaje následujícím kalendářním měsícem, takto učinit a poukázat platbu na bankovní účet, uvedený pověřovatelem ve výzvě.
9. Poskytovatel má povinnost uchovávat veškeré doklady vztahující se k uloženému závazku veřejné služby po dobu nejméně 10 let od konce doby pověření.

ČLÁNEK VI. KONTROLA, SANKCE

1. Poskytovatel je povinen realizovat nápravná opatření, uložená kontrolním orgánem pověřovatele na základě kontrol zaměřených na plnění závazku SOHZ sociálního bydlení v termínu, rozsahu a kvalitě podle požadavků pověřovatele.
2. Kontrola ze strany pověřovatele se zaměřuje na plnění závazků poskytovatele, vyplývajících z pověření, rovněž tak ze závazků, vyplývajících ze SPŽP, jež jsou přílohou č. 1 Pověření.
3. Poskytovatel je povinen písemně informovat kontrolní orgán pověřovatele, který mu nápravná opatření uložil, o splnění uložených opatření k nápravě v daném termínu, uvedeném v kontrolní zprávě pověřovatele.
4. Pokud poskytovatel nesplní jemu uložená nápravná opatření, je pověřovatel oprávněn vůči poskytovateli předepsat odpovídající finanční sankci a vyžadovat její zaplacení na jím stanovený účet.
 - Za nepředložení podkladů pro kontrolu anebo opožděné odevzdání dokumentů po uplynutí dodatečné lhůty je stanovena sankce 1 % z celkové částky vyrovnávací platby, maximálně však 5 000,- Kč za každé porušení.

- Za překročení maximální hranice pro stanovené nájemné uvedené v příloze č. 1 – 10 % z celkové částky vyrovnávací platby.
 - Ostatní porušení méně závažného charakteru – 0,5 % z celkové částky vyrovnávací platby, maximálně však 5 000,- Kč za každé porušení.
5. Pokud poskytovatel uzavře nájemní smlouvu s osobou, která není z cílové skupiny podle SPŽP, pověřovatel předepíše poskytovateli finanční sankci ve výši poměrné části vyrovnávací platby odpovídající délce doby, po kterou není byt obsazen osobou z cílové skupiny.
 6. Finanční sankce se mohou pohybovat až do výše poskytnuté celkové vyrovnávací platby.
 7. Stanovenou finanční sankci je poskytovatel povinen uhradit na účet pověřovatele, a to nejpozději do dne určeného pověřovatelem. Rozhodným dnem, kdy je stanovená finanční sankce uhrazena, je den vystavení příslušného převodního příkazu poskytovatelem a jeho předání bance poskytovatele k proplacení.
 8. Je-li poskytovatel v prodlení s návratem stanovené částky z titulu nadměrně vyplacené vyrovnávací platby, anebo z titulu předchozích ustanovení v tomto článku, má pověřovatel nárok na poplatek z prodlení ve výši 1 promile ze stanovené částky za každý i započatý den prodlení, nejvýše však do výše částky přesahující vyrovnávací platbu (článek IV, odstavec 6 pověření), respektive stanovené finanční sankce. Poplatek z prodlení se počítá ode dne následujícího, kdy marně uplynula lhůta k zaplacení, stanovená pověřovatelem, v níž pověřovatel uplatnil svůj nárok na vratnou částku, do dne připsání peněžních prostředků na účet pověřovatele.
 9. Poruší-li poskytovatel podstatným způsobem povinnosti vyplývající mu z Pověřovacího aktu, je pověřovatel oprávněn od Pověřovacího aktu odstoupit. V případě odstoupení od Pověřovacího aktu je poskytovatel povinen do 15 dnů ode dne doručení výzvy pověřovatele vrátit na účet pověřovatele celkovou vyrovnávací platbu. Za podstatné porušení se považuje:
 - Opakovaně uzavře nájemní smlouvu s osobou, která nespadá do cílové skupiny.
 - Převod bytu, který je předmětem tohoto pověření, na jinou osobu, bez souhlasu pověřovatele.

ČLÁNEK VII. TRVÁNÍ POVĚŘOVACÍHO AKTU

1. Pověřovací akt se uzavírá v kalendářních letech na dobu určitou. Konečné datum, kdy pověření přestává být účinné, se odvozuje od individuálních výpočtů délky umožnění poměrných částí poskytnuté vyrovnávací platby jednotlivého bytu (bytů). Rozhodující je nejzazší vypočtená doba, potřebná k umožnění příslušné části vyrovnávací platby – viz článek IV. pověření.
2. Pověřovací akt vstupuje v platnost okamžikem podpisu oběma stranami a je účinný okamžikem vydání Rozhodnutí o poskytnutí dotace.
3. Před uplynutím lhůty uvedené v odstavci 1 může být Pověřovací akt ukončen písemnou dohodou smluvních stran, nebo odstoupením od Pověřovacího aktu z důvodu uvedeným v čl. VI. bod 9.

ČLÁNEK VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Poskytovatel prohlašuje a podpisem Pověřovacího aktu stvrzuje, že byl před podpisem Pověřovacího aktu řádně a podrobně seznámen s podmínkami výkonu SOHZ sociálního bydlení, bere na vědomí všechny stanovené podmínky, vyslovuje s nimi svůj bezvýhradný souhlas a zavazuje se k jejich plnění, stejně jako k plnění závazků vyplývajících mu z Pověřovacího aktu.
2. Smluvní strany jsou povinny jednat způsobem, který neohrožuje zájmy smluvních stran, a jsou povinny zdržet se jakékoliv činnosti, která by mohla znemožnit nebo ztížit plnění předmětu Pověřovacího aktu.
3. Jakékoliv změny Pověřovacího aktu lze provádět pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků na základě dohody obou smluvních stran.
4. Pověřovací akt je sepsán ve 3 vyhotoveních, přičemž všechny mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jedno vyhotovení Pověřovacího aktu obdrží Centrum pro regionální rozvoj ČR.
5. Nedílnou součástí Pověřovacího aktu jsou přílohy:

- a. Příloha č. 1 – Specifická pravidla pro žadatele a příjemce platná k datu podepsání Pověřovacího aktu.
 - b. Příloha č. 2 – Matematické modely potřebné k výpočtu odpovídající vyrovnávací platby a délky pověření na počátku poskytování služby a potřebné dále k vyhodnocení vyrovnávací platby v průběhu trvání účinnosti pověření.
 - c. Příloha č. 3 – Pasporty bytu (bytů).
6. Obě smluvní strany prohlašují, že Pověřovací akt byl uzavřen a sepsán na základě pravdivých údajů, podle jejich svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V

Dne

.....
Za Poskytovatele

.....
Za Pověřovatele