

Podmínky pro přidělování a nájem bytů rekonstruovaných z dotace IROP platné od 04.12.2025

- 0 - nulová kauce
- limit nájemného stanovuje MMR – limit pro rok 2026 stanoven ve výši 89,10 Kč/ m²
- dostupnost podpory sociální práce
- nová nájemní smlouva po ukončení stávající – do 4 měsíců
- počet osob: 1 místnost – 1-2 osoby (23-38 m²)
 2 místnosti – 2-3 osoby (38-52 m²)
 3 místnosti – více než 3 osoby (52-68 m²)
 4 místnosti – více než 4 osoby (68-82 m²)

Cílové skupiny:

Cílovou skupinou v sociálním bydlení jsou osoby v bytové nouzi bez vlastního bydlení, které splňují příjmové kritérium (max. příjem v 6. decilu) dle národní metodiky.

Za osoby v bytové nouzi jsou považovány v libovolné kombinaci tyto osoby:

- *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),*
- *osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení),*
- *osoby bydlící v bytě bez právního důvodu,*
- *osoby v nezákonně obsazené budově,*
- *osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice),*
- *osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu,*
- *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 – obydli se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné),
- osoby žijící v přelidněných bytech.

Bytová nouze:

Byty podpořené dotačním titulem musí být poskytnuty domácnostem, jejichž členové nemají uzavřenou jinou nájemní smlouvu ve vyhovujícím bydlení a nemají ve vlastnictví ani spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům, byt, právo stavby, dům pro rekreační nebo jiné ubytovací účely, který lze využít k trvalému bydlení.

Podmínka produktivního věku:

Nájemní smlouva k bytu může být uzavřena 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.**

Smlouva může být uzavřena s osobou z cílové skupiny, **kteřá 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).

Při uplatňování obou výše uvedených podmínek **se nezapočítávají děti a mládež do 14 let věku včetně.**

Příjem domácnosti:

Průměrný čistý měsíční příjem domácnosti v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 6. příjmový decil. Limity se přepočítávají podle metodiky OECD pro výpočet spotřebních jednotek; tato metoda přiřazuje váhu všem členům domácnosti (a poté je sečte, aby se dospělo k ekvivalentní velikosti domácnosti): 1,0 první dospělé osobě; 0,5 druhé a každé další osobě starší 14 let; 0,3 každému dítěti mladšímu 14 let. Příjem 6. decilu je odvozen od deklarovaných příjmů šetření EU-SILC. Konkrétní hodnota platná pro daný rok je zveřejňována na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Pro rok období II.Q 2025 – I.Q 2026 je stanoven limit pro jednotku na 35 293 Kč. Limit platí pro období duben 2025 až březen 2026, přičemž příjmy se pro účely IROP dokládají za posledních 12 kalendářních měsíců.

Rok zpětně nesmí být průměrný čistý měsíční příjem domácnosti vyšší než:

- jednotlivec (osoba starší 13 let) – 35 293 Kč
- 2 dospělé osoby v domácnosti (bezdětný pár)- 52 940 Kč
- samoživitelka s jedním dítětem do 13 let věku- 45 881 Kč
- samoživitelka se dvěma dětmi do 13 let věku – 56 469 Kč
- rodina (2 dospělé osoby) s jedním dítětem do 13 let věku – 63 527 Kč
- rodina (2 dospělé osoby) s dvěma dětmi do 13 let věku – 74 115 Kč
- rodina (2 dospělé osoby) s dítětem 14+ a s dítětem do 13 let věku – 81 174 Kč

Při určování započitatelných příjmů posuzované osoby se postupuje podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů, k příjmu se také připočtou veškeré příjmy z řádných dávek na bydlení, a naopak odpočítávají případné platby za exekuci/insolvenci a dávky pěstounské péče se do celkových příjmů nezapočítávají.

Nájemní smlouva:

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.

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. Povinnost opětovného posouzení se netýká rozšíření okruhu společně posuzovaných osob narozením/adopcí/ pěstounstvím dítěte/děti.

Domácnosti starobních důchodců a příjemců invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně jsou z opakovaných testů příjmů osvobozeni. Osoby v invalidním důchodu jsou povinny oznámit pronajímateli jeho případné ukončení. Pokud takové osoby žijí v domácnostech s více lidmi, pak se při opakovaném testu příjmů u starobních důchodců a příjemců invalidního důchodu pro invaliditu 2. a 3. stupně (bez ohledu na jejich valorizaci) vezme už jednou doložená výše z předchozí nájemní smlouvy.

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.

V případě, že posuzovaná domácnost při opakovaném posouzení překročí maximální příjmovou hranici, je možné ze strany příjemce tolerovat zvýšení příslušného limitu o 0,2 násobek 6. příjmového decilu.

Podmínky vycházejí z materiálu IROP Specifická pravidla pro žadatele a příjemce-Výzva č.80-Sociální bydlení pro sociálně vyloučené lokality II.

Rada města vzala tento dokument na vědomí Usnesením Rady města Heřmanův Městec č. R/2026/177 ze dne 28.04.2026.