

NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 146/2003 Sb.

ze dne 14. dubna 2003

o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby

Vláda nařizuje podle § 9 zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, k provedení § 3 odst. 1 písm. c) tohoto zákona:

§ 1

Předmět úpravy

Toto nařízení upravuje podmínky a rozsah poskytování dotací obcím z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen "Fond") na podporu výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby.

§ 2

Vymezení pojmů

V tomto nařízení se rozumí

a) nájemním bytem byt určený k uspokojování bytových potřeb fyzických osob formou nájmu bytu (dále jen "byt"),

b) výstavbou

1. výstavba bytového domu¹⁾ nebo rodinného domu²⁾ s nájemními byty,

2. změna stavby, kterou vznikne nový byt z prostor určených k jiným účelům než k bydlení, nebo

3. nástavba, půdní vestavba nebo přístavba, pokud jí vznikne nový byt,

c) pořizovací cenou bytu cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku,³⁾

d) upravitelným bytem byt, který bez dalších stavebních úprav⁴⁾ může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. zejména osobám postiženým pohybově, zrakově, sluchově, mentálně, osobám pokročilého věku apod., a splňuje podmínky uvedené v příloze k tomuto nařízení,

e) příjmem příjem zjištěný stejným způsobem a ve stejném rozsahu, jako je zjišťován příjem pro účely životního minima podle zvláštního právního předpisu,⁵⁾

f) příjmově vymezenou osobou

1. samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle písmene e) v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční

příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,

2. osoba s dalšími členy domácnosti,⁶⁾ která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

Podmínky poskytnutí a použití dotace

§ 3

Dotaci lze poskytnout obci, na jejímž území se provádí výstavba, jsou-li splněny tyto podmínky:

- a) obec nesdruží finanční prostředky na výstavbu s žádnou fyzickou nebo právnickou osobou s výjimkou jiné obce,
- b) pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve vlastnictví obce,
- c) budova,⁷⁾ ve které vzniknou nové byty, musí být
 1. ve vlastnictví obce, nebo
 2. v podílovém spoluvlastnictví obcí, pokud obec provádí výstavbu bytů na základě smlouvy o sdružení, přičemž spoluvlastnický podíl obce, která získá dotaci, musí být nejméně 51 %,
- d) obec, na jejímž území bude provedena výstavba bytového domu¹⁾ nebo rodinného domu,²⁾ má vydaný územní plán nebo regulační plán nebo projednanou urbanistickou studii,
- e) obec má vydané pravomocné územní rozhodnutí, je-li pro navrhovanou stavbu požadováno¹⁰⁾ vydaný regulační plán, nebo územní souhlas,
- f) zhotovitel stavby bude vybrán v souladu se zvláštním právním předpisem o zadávání veřejných zakázek,¹¹⁾
- g) na stavbu, jejíž celkové investiční náklady přesahují 20 000 000 Kč, má zhotovitel zavedený systém řízení jakosti v souladu s českou státní normou,¹²⁾
- h) stavba nebo její změna splňuje požadavky na měrnou spotřebu tepla stanovené zvláštním právním předpisem,¹³⁾
- i) jde-li o výstavbu bytového domu¹⁾ s 10 a více byty, musí být nejméně 10 % bytů upravitelnými byty,
- j) podlahová plocha nejméně 80 % bytů, na které byla poskytnuta dotace na základě jedné žádosti o dotaci, nepřesáhne 60 m² a podlahová plocha nejvýše 20 % bytů, na které byla

poskytnuta dotace na základě jedné žádosti o dotaci, nepřesáhne 80 m²; podlahovou plochou bytu se pro tento účel rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, pokud jsou užívány výhradně nájemcem podle tohoto nařízení,

k) stavba musí být dokončena do 3 let od ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí dotace.

§ 4

(1) Podmínkou, za níž se dotace poskytuje, dále je, že obec

a) nepřevéde vlastnictví k bytovému domu,¹⁾ rodinnému domu²⁾ nebo k bytové jednotce¹⁴⁾ ani jejich spoluvlastnický podíl na jinou osobu,

b) nezřídí k bytovému domu,¹⁾ rodinnému domu²⁾ nebo bytové jednotce¹⁴⁾ zástavní právo ve prospěch třetí osoby s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý na výstavbu,

c) neprovede změnu užívání bytu k jiným účelům než k bydlení a byt zůstane po celou dobu nájemním bytem,

d) nestanoví nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333; takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,

e) nepodmíní uzavření smlouvy o nájmu bytu složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani jiným finančním plněním; uzavřít lze pouze smlouvu o poskytnutí vratné zálohy, jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,

f) nedá souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu,¹⁵⁾

g) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení pouze s příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu,¹⁾ rodinnému domu²⁾ nebo k bytu,¹⁴⁾ ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku musí splňovat i další členové domácnosti,⁶⁾ kteří mají v bytě bydlet,

h) uzavře smlouvu o nájmu bytu vystavěného s dotací podle tohoto nařízení nejdéle na dobu dvou let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit. V tomto případě nemusí být podmínky uvedené v písmenu g) splněny.

(2) Podmínky stanovené v odstavci 1 je obec povinna dodržet po dobu 30 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k bytu nebo domu, na jehož výstavbu byla poskytnuta dotace.

(3) Na písemnou žádost obce uzavře Fond s obcí dohodu o změně podmínek poskytnutí dotace, ve které se obec zaváže podmínky stanovené v odstavci 1 dodržet po dobu uvedenou v odstavci 2. Na žádost Fondu doloží obec kopii smlouvy o poskytnutí dotace.

§ 5

Výše dotace

Dotaci lze obci poskytnout do výše

a) 550 000 Kč na jeden byt, nebo

b) 630 000 Kč na jeden byt, jedná-li se o výstavbu bytu na území, kde je nutno současně vybudovat místní komunikace III. a IV. třídy včetně jejich součástí,¹⁶⁾ účelové komunikace¹⁷⁾ a sítě technického vybavení.

§ 6

Postup při poskytování dotace

(1) Dotaci lze poskytnout obci na základě písemné žádosti podané u Fondu.

(2) K písemné žádosti obec přikládá

a) jde-li o výstavbu bytového domu¹⁾ nebo rodinného domu,²⁾ doklad o vydání územního plánu nebo regulačního plánu nebo doklad o projednání urbanistické studie,

b) pravomocné územní rozhodnutí, je-li pro navrhovanou výstavbu požadováno, doklad o vydání regulačního plánu, nebo územní souhlas,

c) prohlášení obce, že nemá ke dni podání žádosti o dotaci závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu nebo státním fondům,

d) zprávu o stavbě obsahující zejména celkové urbanistické a architektonické řešení stavby, počty, skladbu a velikosti bytů, územně technické podmínky pro přípravu území, včetně napojení na rozvodné a komunikační sítě a kanalizaci, rozsah a způsob zabezpečení přeložek sítí, napojení na dopravní infrastrukturu, celkové rozpočtové náklady stavby a způsob financování,

e) výpis z katastru nemovitostí dokládající vlastnictví pozemku nebo budovy, kde má být výstavba prováděna.

(3) Není-li žádost úplná, vyzve Fond ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení žádosti obec, aby ji ve stanovené lhůtě doplnila.

(4) Dále obec doručí Fondu

a) rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky,¹¹⁾

b) pravomocné stavební povolení, veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, certifikát autorizovaného inspektora, souhlas s provedením ohlášené stavby, nebo prohlášení obce, že v zákonné lhůtě nebylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby,

c) smlouvu uzavřenou se zhotovitelem stavby,

d) doklad, že zhotovitel stavby má zavedený systém řízení jakosti v souladu s českou státní normou,¹²⁾ je-li toho třeba podle § 3 písm. g),

e) doklad o způsobu financování výstavby,

f) souhrnnou technickou zprávu a půdorysy jednotlivých podlaží,

g) další doplňující údaje k ověření podmínek stanovených v § 3, které si Fond vyžádá.

§ 7

Kontrola a sankce

Pro kontrolu dodržování podmínek poskytnutí a použití dotace podle tohoto nařízení a uplatnění sankcí při neoprávněném použití nebo zadržení dotace se použijí zvláštní právní předpisy.¹⁹⁾

§ 8

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Předseda vlády:

PhDr. Špidla v. r.

Ministr pro místní rozvoj:

Mgr. Němec v. r.

Poznámky pod čarou

- 1) § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
- 2) § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb.
- 3) § 2 odst. 3 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- 4) § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb.
- 5) § 6 zákona č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 289/1997 Sb., zákona č. 492/2000 Sb. a zákona č. 271/2001 Sb.
- 6) § 115 občanského zákoníku.
- 7) § 3 písm. a) vyhlášky č. 137/1998 Sb.
- 11) Zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 424/2002 Sb. a zákona č. 517/2002 Sb.
- 12) ČSN EN ISO 9002.
- 13) Vyhláška č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách.
- 14) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu uveřejněného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.
- 15) § 719 občanského zákoníku.
- 16) § 6 odst. 3 písm. c) a d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- 17) § 7 zákona č. 13/1997 Sb.
- 19) § 44 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění zákona č. 187/2001 Sb. a zákona č. 320/2001 Sb. Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění zákona č. 309/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.

Příloha k nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

Upravitelný byt

Zásady pro technické řešení upravitelného bytu:

Pod pojmem upravitelný byt se rozumí byt, který splňuje základní stavebně technické požadavky bezbariérovosti, tj. byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

Stavební požadavky upravitelného bytu:

1. Dispoziční řešení bytu musí odpovídat manévrovacím možnostem vozíku pro invalidy (dále jen „vozík“), jeho bezkoliznímu průjezdu všemi místnostmi a prostory bytu, včetně vymezení prostoru pro jeho skladování. Obytné i pobytové místnosti, předsíně, chodby bytu musí při předpokládaném rozmístění nábytku umožňovat otáčení vozíku o 360° (kruhová plocha o průměru 1500 mm). U bytů pro více než jednoho uživatele se musí prokazovat v obytných místnostech základního charakteru (obývací pokoj, jedna ložnice) dostatek prostoru pro pohyb a manévrování dvou vozíků současně.
2. Vstupní dveře do bytu, dveřní otvory a průchody v bytě musí být nejméně 900 mm široké. Výjimečně vstupní dveře do bytu šířky nejméně 800 mm. Všechny dveře v bytě vyjma vstupních musí mít demontovatelné prahy. Před dveřmi i za nimi musí být dostatečný prostor pro manipulaci s vozíkem.
3. Schodiště a šikmé rampy umístěné před dveřmi musí mít vodorovný úsek délky nejméně 1500 mm, případně 2000 mm v závislosti na směru otevírání dveří.
4. Podlahy musí mít protiskluzovou úpravu povrchu se součinitelem smykového tření nejméně 0,6.
5. Lodžie nebo balkony musí mít hloubku nejméně 1500 mm (optimálně 1800 mm), musí být přístupny v úrovni podlahy obytné místnosti s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm. Alespoň část zábradlí musí být upravena tak, aby byl zajištěn průhled osoby na vozíku na terén v bezprostředním okolí budovy.
6. Stěny koupelny musí po konstrukční stránce umožnit kotvení pomocných madel v různých polohách. Sprchový kout musí být vybaven sklopným sedátkem ve výši 500 mm nad podlahou, umožňujícím boční nebo čelní přístup. Ruční sprcha s pákovým ovládním. Opěrné madlo a mýdelník musí být umístěny v dosahu ze sedátka, na stěně kolmé ke stěně, na které je osazeno. Klozetová mísa musí být osazena tak, aby vedle ní byl prostor šířky nejméně 800 mm, mezi jejím čelem a zadní stěnou bylo nejméně 700 mm. Dveře se musí otevírat směrem ven.
7. Umístění všech prvků ovládaných rukou (vypínače, zásuvky, jističe, dveřní kliky, držadla splachovače) musí být v rozsahu výšky 600 mm až 1200 mm. Okna musí mít pákové uzávěry nejvýše 1100 mm nad podlahou.
8. Přístupnost všech prostor domovní vybavenosti, tj. určených sklepních boxů, místností pro kola a kočárky, dílen, prádelen a sušáren, případně úkrytu CO, včetně bytu samotného, musí být řešena z hlediska osob používajících vozík. V případě, že jsou navrhovány garáže v rámci bytové výstavby, je nutné k upravitelnému bytu přiřadit stání v šířce 3500 mm, bezbariérově přístupné