

Dostupné bývanie v obciach z Atlasu rómskych komunít

PSK-UV-015-2026-DV-EFRR

1. Kedy je posledný termín na dodanie právoplatného stavebného povolenia? Ak nebude súčasťou žiadosti o NFP, bude predmetom dožiadania alebo bude takáto žiadosť automaticky vyradená ako nekompletná?

Právoplatné stavebné povolenie je potrebné predložiť v čase predloženia žiadosti o NFP. Ak nebude právoplatné stavebné povolenie predložené v čase predloženia ŽoNFP, v procese administratívneho posudzovania projektu, na základe dožiadania poskytovateľa, je možné doplniť právoplatné stavebné povolenie, ktorého právoplatnosť nastala najneskôr v deň termínu predloženia žiadosti o NFP (a nie najneskôr v deň termínu doplnenia žiadosti o NFP).

Pod právoplatným stavebným povolením sa myslí:

- Právna úprava účinná do 31.03.2025 (starý stavebný zákon – zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku).
Právoplatné stavebné povolenie podľa § 66 tohto zákona.
- Právna úprava účinná od 01.04.2025 (nový stavebný zákon – zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov [Stavebný zákon]).
Právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere podľa § 60 nového stavebného zákona, vrátane platnej overovacej doložky projektu stavby.

2. Od kedy bude činnosť asistenta bývania (kherutno/kherutni) oprávneným nákladom a na ako dlho?

Žiadateľ/prijímateľ je povinný zamestnať, resp. určiť asistenta bývania alebo zabezpečiť jeho činnosť dodávateľským spôsobom najskôr v deň začatia stavebných prác, najneskôr však v deň ukončenia stavebných prác na stavbu podporenú v tejto výzve. Pre projekty, ktoré k 30.6.2030 nemajú ukončené stavebné práce na stavbu podporenú v tejto výzve, platí povinnosť zamestnať, resp. určiť asistenta bývania alebo ho obstaráť dodávateľským spôsobom najneskôr k termínu 1.7.2030. Žiadateľ/prijímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby prostredníctvom asistenta bývania do 31.12.2030.

3. Vzhľadom na povinnosť žiadateľa zabezpečiť poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby prostredníctvom asistenta bývania do 31.12.2030, je potrebné v ŽoNFP nastaviť koniec hlavnej aktivity do 31.12.2030?

Áno, je potrebné, aby bol harmonogram hlavnej aktivity projektu nastavený do 31.12.2030.

4. Ak je predmetom projektu výstavba 48 nových bytových jednotiek, tak za každých 12 b. j. je možné si uplatniť výdavky na max. 3 asistentov bývania, v našom prípade na max. 12?

3 asistenti bývania je maximálny počet v rámci výzvy. Na každých 12 bytov si môžete uplatniť 1 asistenta bývania. To znamená, že ak budete obstarávať 23 bytov, máte nárok len na 1 asistenta bývania, pokiaľ budete obstarávať 24 až 35 bytov, máte nárok na 2 asistentov, pokiaľ obstarávate 36 a viac bytov, máte nárok na 3 asistentov. Môžete zamestnať aj viac asistentov bývania, napr. na polovičný úväzok, v tomto prípade súčet pracovných úväzkov nemôže pri počte 36 a viac bytov prekročiť 3 plné pracovné úväzky. Zároveň platí, že nie je možný výklad tohto pravidla inak, ako je uvedené vo výzve a ako je vysvetlené v tejto odpovedi. Napríklad pri počte bytov 18, je oprávnený iba 1 asistent bývania (nie je teda možné postupovať tak, že na 12 bytov z 18, bude jeden asistent bývania na plný pracovný úväzok a na zvyšných 6 bytov bude ďalší asistent bývania na polovičný pracovný úväzok).

5. Ak obec obstaráva 2 x 10 bytov v dvoch bytových domoch (spolu 20 bytov), koľko môžu mať asistentov bývania?

Často kladené otázky

Je možné mať jedného asistenta bývania na každých 12 bytov, maximálne však troch asistentov bývania. Uvedená obec teda môže mať jedného asistenta bývania na plný pracovný úväzok alebo obstaraného dodávateľským spôsobom na 80 až 160 hod. mesačne (alebo dvoch asistentov bývania na polovičný pracovný úväzok).

6. Aký benchmark sa použije, ak sa stavba bude rekonštruovať a zároveň sa bude nadstavovať?

Použije sa benchmark, ktorý je určený pre rekonštrukciu. Nadstavba, prestavba, vstavba, prístavba alebo prestavba sú zahrnuté pod pojem rekonštrukcia.

7. Zahŕňajú sa do benchmarku pre položku obstaranie nájomného bytu novou výstavbou aj spoločné stavebné výdavky ako napr. osvetlenie a sadové úpravy v areáli, dažďová kanalizácia alebo elektrická prípojka.

Benchmark pre položku obstaranie nájomného bytu novou výstavbou podrobnejšie opisuje Príloha č. 3 - Zoznam oprávnených výdavkov, kde je uvedený: „Oprávnenými výdavkami sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Všetky povrchy musia byť v konečnej povrchovej úprave, musí byť osadená sanita a súčasťou je aj kuchynská linka s minimálnou dĺžkou 2,50 m (ak stavebno-technické pomery neumožňujú dodržať určenú dĺžku kuchynskej linky, je možné jej dĺžku prispôsobiť daným podmienkam) vrátane 1 zariadenia na odsávanie pár.“ V prípade, že sa v projekte neuplatňujú samostatné výdavky na obstaranie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a odstavnej plochy vrátane prízjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery, môžu byť výdavky na osvetlenie, sadové úpravy v areáli, dažďovú kanalizáciu alebo elektrickú prípojku v rámci výdavkov na obstaranie nájomného bytu.

8. Zahŕňajú sa do benchmarku na obstaranie vodovodnej prípojky a obstaranie kanalizačnej prípojky aj vnútro areálové rozvody vody a kanálu? V zmysle výzvy, patrí do vodovodnej prípojky len napojenie od verejného vodovodu po vodomernú šachtu alebo aj celý areálový rozvod (od verejného vodovodu po bytový dom)?

Vodovodná prípojka a kanalizačná prípojka je v ponímaní nastavenia výzvy časť od verejného vodovodu po meracie zariadenie a ďalej po pätu domu, kde by mal byť hlavný uzáver vody, resp. kontrolné miesto na kanalizačnej prípojke. Benchmark na obstaranie vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky sa určuje podľa bežného metra prípojky a zároveň podľa počtu bytov. Uvedené znamená, že pri týchto položkách sa vypočíta hodnota podľa oboch benchmarkov, pričom oprávnenou bude nižšia suma z týchto dvoch výpočtov. Vnútorné rozvody vody a kanalizácie spadajú do stavby bytového domu a sú zahrnuté v benchmarku buď na „obstaranie nájomného bytu novou výstavbou“ alebo „obstaranie nájomného bytu stavebnými úpravami a rekonštrukcia nájomného bytu“ podľa druhu realizácie aktivít v zmysle prílohy č.3 výzvy - Zoznam oprávnených výdavkov.

9. Benchmark pre novostavbu je 1800 €/m² s DPH, benchmark pre vodovodnú prípojku je 370 €/mb. Cenu výstavby bytov a cenu vodovodnej prípojky zrátavame alebo je cena vodovodnej prípojky súčasťou benchmarku na výstavbu nových bytov?

Obe tieto položky majú samostatný benchmark, to znamená, že výstavba nových bytov má benchmark stanovený na m² podlahovej plochy bytov, pričom v tomto benchmarku sú (ako uvádza príloha č.3 - Zoznam oprávnených výdavkov) oprávnenými výdavkami sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Všetky povrchy musia byť v konečnej povrchovej úprave, musí byť osadená sanita. Súčasťou je aj kuchynská linka s minimálnou dĺžkou 2,50 m (ak stavebno-technické pomery neumožňujú dodržať určenú dĺžku kuchynskej linky, je možné jej dĺžku prispôsobiť daným podmienkam) vrátane 1 zariadenia na odsávanie pár. V prípade, že sa v projekte neuplatňujú samostatné výdavky na obstaranie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a odstavnej plochy vrátane prízjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery, môžu byť tieto výdavky v rámci výdavkov na obstaranie nájomného bytu. Benchmark na obstaranie vodovodnej prípojky zahŕňa stavebné práce vrátane všetkého vybavenia na meter trasy vodovodnej prípojky. Vodovodnou prípojkou sa rozumie napojenie od vedenia verejnej vodovodnej siete po pätu domu.

10. V rámci dokumentácie výzvy sme nenašli informáciu ako stanoviť merateľný ukazovateľ Kapacita nového alebo modernizovaného dostupného, udržateľného a sociálneho bývania. V prílohe č. 10 výzvy - Zásady a podmienky sociálneho bývania sú uvádzané len informácie týkajúce sa počtu bytov. Prosíme o usmernenie, aké sú možnosti pre určenie kapacity bývania.

Spôsob stanovenia merateľných ukazovateľov je popísaný v Prílohe č. 4 výzvy - Zoznam merateľných ukazovateľov projektu a Iných údajov. MU PSKPRCO65 Kapacita nového alebo modernizovaného dostupného, udržateľného a sociálneho bývania sa stanoví ako maximálny počet osôb, ktoré je možné ubytovať v novovybudovaných alebo modernizovaných zariadeniach sociálneho bývania. Sociálnym bývaním sa rozumie bývanie poskytované verejnými orgánmi alebo neziskovými organizáciami pre ľudí s nízkymi príjmami alebo s osobitnými potrebami. Plnenie merateľného ukazovateľa sa dokladuje napr. Správou o dokončení výstupu s príslušnými technickými protokolmi, projektovou dokumentáciou overenou v povoľovacom konaní, technickým protokolom, technickou správou, kolaudačným rozhodnutím.

Zároveň je možné vychádzať z Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, kde sa v § 8 ods. 1 hovorí: „Obytná plocha bytu nižšieho štandardu musí byť najmenej 12 m² na užívateľa a 6 m² na každú ďalšiu osobu, ktorá s ním žije v domácnosti.“ Uvedenú formuláciu je možné považovať za nastavenie minimálnych podmienok týkajúcich sa počtu obyvateľov konkrétneho nájomného bytu aj so zohľadnením toho, že vo výzve nie je možné podporiť byty nižšieho štandardu, ale iba byty bežného štandardu.

11. Je v rámci výstavby nájomných bytov v bytovom dome oprávnená aj technická vybavenosť, resp. ostatné objekty? Napr.:

○ **verejné osvetlenie**

Áno, ale iba ako súčasť odstavnej plochy vrátane prízjazdu z miestnej komunikácie v rámci benchmarku určeného na túto aktivitu - Stavebné práce, vrátane všetkého vybavenia, plocha odstavnej plochy musí byť vo výmere zodpovedajúcej technickým požiadavkám na odstavné plochy a počet odstavných miest musí zohľadňovať existujúcu právnu úpravu.

○ **elektrické odberné zariadenie**

Elektrická prípojka nemá stanovený samostatný benchmark. Výdavky na elektrické hodiny a prípojku elektrickej energie od hodín po napojenie na rozvodnú sieť nie sú súčasťou oprávnených výdavkov, keďže sú majetkom dodávateľa elektriny. Úsek od hodín do bytov je súčasťou stavby a tvorí súčasť stavebného benchmarku. Vnútorné rozvody sú rovnako oprávnené ako súčasť stavby.

○ **príprava územia**

V rámci zoznamu oprávnených výdavkov stavby v časti 029 – ostatný dlhodobý hmotný majetok je uvedené: práce súvisiace s obstaraním nájomného bytu, napr.: demolácia realizovaná v nevyhnutnom rozsahu a priamej väzbe na obstaranie nájomného bytu, zameriavacie práce (vytyčenie stavby, zameranie súčasného stavu stavby a iné), vo výške maximálne 5 % celkových oprávnených priamych výdavkov na projekt, vrátane výdavkov na práce súvisiace s obstaraním nájomného bytu. V zmysle uvedeného za dodržania ostatných podmienok môžu byť uvedené položky financované v rámci stavby, prípadne v rámci nepriamych výdavkov projektu.

○ **žumpa**

Pri stavbe bytového domu je samozrejme potrebné riešiť aj odvádzanie odpadových vôd, v prípade, že je dostupná verejná kanalizácia, tak kanalizačnú prípojku je možné zrealizovať v rámci samostatného benchmarku, v prípade, že nie je dostupná verejná kanalizácia, je potrebné riešiť odvádzanie odpadových vôd miestne obvyklým spôsobom, pričom viac odporúčame sa zamerať na ekologické spôsoby odvádzania odpadových vôd (malá domová čistička – odvod vyčistenej vody do recipientu), ak nie je ani táto možnosť a v rámci povoľovacieho konania bude umožnené odvádzanie odpadových vôd do vodotesnej a certifikovanej žumpy, pričom náklady na vybudovanie žumpy je možná zahrnúť do stavebných nákladov (za dodržania benchmarkov).

12. Je oprávnená rekonštrukcia nájomného bytu ako komplexná rekonštrukcia bytového domu (+ strecha, fasáda a pod.)?

Komplexná rekonštrukcia bytového domu zahrňujúca strechu, fasádu je oprávneným výdavkom.

13. Je projektový manažér oprávnený výdavok?

Projektový manažér je oprávneným výdavkom v rámci nepriamych výdavkov.

14. Je v zmysle podmienok výzvy oprávneným výdavkom nákup obytných buniek?

V zmysle podmienok výzvy nákup obytných buniek nie je oprávneným výdavkom.

15. Je možné nárokovat si na refundáciu výdavkov, ak vznikli v minulom roku?

Výdavky sú oprávnené od 1.1.2021 s podmienkou, že v čase podania žiadosti o NFP nesmú byť ukončené všetky práce týkajúcej sa hlavnej aktivity projektu.

16. Obec s počtom obyvateľov cca 2 000 a podielom MRK 30 %, má pripravený projekt nájomného bývania. Projekt pozostáva z dostavby a rekonštrukcie. Rekonštrukcia pozostáva z rekonštrukcie jadra, spoločných priestorov, výmeny okien či zateplenia existujúcich 2 bytových domov s kapacitou 32 bytov. Dostavba pozostáva z týchto 2 bytových domov a nadstavby, čím by vzniklo ďalších 12 bytov. Podľa stanoveného limitu (príloha č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania) majú nárok na 22 podporených bytov. V tomto konkrétnom prípade, platí stanovený limit spoločne pre obe časti projektu alebo je možné pomyselné rozdelenie na rekonštrukciu - 22 podporených bytov a dostavbu – 22 podporených bytov?

Pokiaľ má obec 32 bytov v dvoch oddelených domoch (predpokladáme, že ide o dva bytové domy po 16 bytov), ak zrealizujete nadstavbu nad jedným objektom a vytvoríte ďalších 6 bytov, tak splníte limit počtu podporených bytov v rámci nastavených pravidiel a podmienok výzvy. Rekonštrukciou a nadstavbou jedného bytového domu sa podporí 22 bytov v rámci podmienok výzvy. Zároveň je možné zohľadniť, že v prípade rekonštrukcie existujúceho sociálneho bývania je možné maximálne počty bytov, uvedené v časti 3, prílohy č. 10 výzvy - Zásady a podmienky sociálneho bývania, zvýšiť o 20 %.

17. Obec odkúpila starší rodinný dom, ktorý by chcela prerobiť na nájomné bývanie s 2 bytovými jednotkami. Stanovuje výzva minimum vytvorených bytov?

Minimálny počet bytov, ktoré musia vzniknúť pri výstavbe alebo rekonštrukcii je stanovený na dva byty.

18. Je pri rekonštrukcii priemer podlahovej plochy 60 m² taktiež záväzný?

Áno, aj pri rekonštrukcii je priemer podlahovej plochy bytov záväzný.

19. Máme do podlahovej plochy v m² v rámci benchmarku na obstaranie nájomného bytu novou výstavbou započítať čisto podlahovú plochu bytu alebo môžeme do toho započítať aj spoločné priestory, prípadne iné podlahové plochy v rámci bytového domu? Sú balkóny súčasťou podlahovej plochy bytu pre výpočet benchmarku?

Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás. Uvedená plocha je zároveň podkladom pre výpočet oprávnených nákladov podľa stanoveného benchmarku. Celková podlahová plocha bytového domu a rodinného domu je súčet podlahovej plochy bytov, spoločných priestorov, pivníc, lodžií, balkónov, terás, garáží a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove; do plochy sa nezapočítava plocha výťahov a schodiskových ramien. Benchmark pri výstavbe nájomného bytu je vo výške 1800 €/m² s DPH.

20. Je oprávnený projektový zámer s výstavbou 2 bytových domov v dvoch lokalitách obce?

Výstavbu dvoch bytových domov v dvoch lokalitách obce je možné realizovať, pokiaľ spĺňajú podmienku maximálneho počtu bytov, avšak je potrebné splniť aj ďalšie podmienky, ktoré sú:

a) V prílohe č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania, v časti 3 je dôležitá poznámka v znení: „Dôležité: V prípade obstarávania, resp. rekonštrukcie zodpovedajúceho počtu bytov vo viacerých stavebne oddelených objektoch podmienka počtu bytov pre MRK a podielu nájomníkov z MRK musí byť dodržaná pri každom stavebne oddelenom objekte. – uvedené znamená, že v každom stavebne oddelenom objekte musí byť podiel bytov určených obyvateľom MRK minimálne na úrovni 30%, resp. 50 % podľa kategórie obce.

b) Podmienka princípu 3D, ktorú je nutné pre podporu v rámci dotknutej výzvy dodržať. ÚSVRK ponúka obciam možnosť zaslať na nezáväznú posúdenie zámer projektu, kde obec popíše dodržanie princípov 3D. V popise projektového zámeru obec uvedie ďalšie podstatné náležitosti a podklady, mapky s vyznačením existujúceho stavu a predpokladanej lokality výstavby bytov. Do mapky je potrebné zároveň vyznačiť základnú infraštruktúru obce (ZŠ, MŠ, OÚ, lekár, obchody, pošta a pod.). Po zaslaní týchto podkladov vrátane textového zdôvodnenia umiestnenia predpokladaných bytových domov vieme zaujať k predloženému zámeru stanovisko v rámci posúdenia 3D princípu. Uvedené podklady je potrebné zaslať na mailovú adresu výzvy.mrk@vlada.gov.sk s predmetom mailu „Bývanie 3D“, alebo „kódu výzvy“.

Po zaslaní podkladov Vám bude pripravené nezáväznú stanovisko z hľadiska posúdenia princípu 3D, zároveň však uvádzame, že podmienka v bode a) platí v každom prípade.

c) Dodržanie podmienky bezbariérovosti, kde minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove alebo v nebytovej budove (ktorá má zriadený výťah), je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií.

V prípade obstarávania bytov prostredníctvom výstavby rodinných domov (každý rodinný dom musí mať minimálne dva byty) sa podmienka, že minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií, uplatňuje súhrnne na celý takto obstarávaný bytový súbor a nie individuálne na každý rodinný dom.

21. Môžu byť kuchynská linka s digestorom zahrnuté v stavebnom rozpočte?

Kuchynská linka a digestor majú byť zahrnuté v stavebnom rozpočte.

22. Aké je obdobie udržateľnosti projektu? Môže obec po skončení obdobia udržateľnosti odpredať byty nájomníkom?

Obdobie udržateľnosti projektu sa začína v kalendárny deň, ktorý bezprostredne nasleduje po kalendárnom dni, v ktorom došlo k finančnému ukončeniu projektu a trvá 5 rokov. Zmluvou o poskytnutí NFP bude žiadateľ v postavení prijímateľa zároveň zaviazaný zabezpečiť zachovanie charakteru využitia stavebne podporených nehnuteľností na účely sociálneho bývania v zmysle tretej časti zákona o dotáciách na rozvoj bývania, a to minimálne po dobu 15 rokov od ukončenia obdobia udržateľnosti, pokiaľ Zmluva o poskytnutí NFP neustanoví inak. Teda minimálne 20 rokov musí byť zachovaný charakter sociálneho nájomného bývania. Po skončení tohto obdobia bude obec nakladať s podporenými nájomnými bytmi v zmysle podmienok zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce a súvisiacich právnych predpisov. Teda v konečnom dôsledku bude môcť byty aj odpredať, pokiaľ bude mať tento postup schválený v zásadách a v zmysle zákona o obecnom zriadení.

23. V rámci projektu je navrhnuté vykurovanie jednotlivých bytov pomocou kachlí na drevo. Podľa projektového energetického hodnotenia bola vypočítaná hodnota primárnej energie spadajúca do energetickej triedy A0. Je

Často kladené otázky

v rámci výzvy akceptovateľné, resp. oprávnené aj zabezpečenie vykurovania bytových jednotiek drevom/tuhým palivom?

Príloha č. 8 - Podmienky zásady DNSH, časť B. „Aktivity týkajúce sa výstavby budov musia spĺňať nasledovné podmienky súladu so zásadou „nespôsobovať významnú škodu“, ktorá hovorí: Investícia je oprávnená v prípade, ak dosiahne hodnotu primárnej energie na úrovni budovy s takmer nulovou potrebou energie definovanou podľa národnej legislatívy. Požiadavky na energetickú hospodárnosť budov upravuje zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov. Minimálna požiadavka na budovu s takmer nulovou potrebou energie je stanovená hornou hranicou energetickej triedy A0 pre globálny ukazovateľ. Rozsah energetických tried a minimálna požiadavka na primárnu energiu je definovaná v prílohe 3 vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 55/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 364/2012 Z. z.“). Zároveň, Príloha č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania v časti 4. Stavebno-technické a energetické kritériá podporovaných bytov ustanovuje, že „V súlade s environmentálnymi cieľmi EÚ, so zohľadnením potreby zlepšenia životných podmienok užívateľov bytov, nie je možné v rámci výzvy podporiť zabezpečenie vykurovania bytov, resp. prípravu stravy individuálnymi pieckami na tuhé palivo umiestnenými v byte.“

Centrálne zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome prostredníctvom napr. kotla na peletky je možné za splnenia vyššie uvedených podmienok DNSH.

24. Je pri rekonštrukcii tak isto záväzné riešiť prípravu stravy/kuchynské zariadenie?

Pokiaľ sa rekonštrukciou vytvárajú bytové jednotky, resp. ide o komplexnú rekonštrukciu vrátane vnútorného vybavenia, je potrebné riešiť aj vnútorné vybavenie. Pokiaľ sa však bude napríklad meniť iba strecha alebo pridávať zateplenie a byty sú v danom momente vybavené zariadeniami predmetmi, o ktorých hovorí výzva, obec nemusí obstarávať nové vybavenie.

25. Aký má byť percentuálny podiel podporených bytov pre obyvateľov MRK pri výstavbe nových nájomných bytov alebo/a pri rekonštrukcii existujúcich nájomných bytov?

V prílohe výzvy č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania, bod 3. Určenie počtu podporených bytov sú v tabuľke obce zoradené podľa podielu počtu obyvateľov MRK na celkovom počte obyvateľov obce. Je stanovený minimálny počet podporených bytov pre obyvateľov MRK z celkového počtu podporených bytov nasledovne:

- pre obce s podielom obyvateľov MRK do 49,99% musí byť minimálne 30% obstarávaných bytov pre obyvateľov MRK;
- pre obce s podielom obyvateľov MRK od 50,00% musí byť minimálne 50% obstarávaných bytov pre obyvateľov MRK.

26. Ak plánujeme ako mesto s 5 000 obyvateľmi rekonštruovať bytový dom v MRK lokalite na 6 bytov, z ktorých všetkých 6 budú mať v nájme príslušníci MRK, je taký projekt oprávnený? V prílohe výzvy č. 10 sa nachádza tabuľka, kde je stanovený pre našu kategóriu len max. počet bytov, a to 38, no zároveň je stanovený z toho aj počet bytov pre MRK na 12.

V tabuľke v prílohe výzvy č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania poskytovateľ určuje len minimálny počet bytov pre obyvateľov MRK z maximálneho počtu podporených bytov. Zároveň pokiaľ je splnená podmienka minimálneho počtu podporených bytov 2 (vo vašom prípade 6 bytov, z čoho bude 100% určených pre obyvateľov MRK) bude projekt oprávnený.

27. Je možné žiadať v rámci tejto výzvy financie na projektovú dokumentáciu?

Často kladené otázky

Nie je možné podať v rámci tejto výzvy samostatnú žiadosť len na projektovú dokumentáciu. V rámci tejto výzvy je možné žiadať financie na projektovú dokumentáciu, ale len ako súčasť hlavných aktivít výzvy.

28. Je možné žiadať finančné prostriedky aj na vypracovanie projektovej dokumentácie na fasádu bytových domov?

V rámci tejto výzvy je možné žiadať financie na projektovú dokumentáciu, ale len ako súčasť hlavných aktivít výzvy. Odporúčame v zmysle podmienok výzvy a podmienok súladu s princípmi 3D vyhodnotiť cieľ projektu, t.j. či sa aktivitami projektu (v uvedenom prípade len obnovou fasády) zlepšia štandardy bývania rodín vo vzťahu k nájomnému bývaniu bežného štandardu.

29. Je možné podať 1 žiadosť o NFP na 2 projekty, t.j. na výstavbu nového bytového domu a zároveň na rekonštrukciu existujúcich bytových domov?

Je to možné, avšak je potrebné dodržať, aby súčet obstarávaných bytov formou výstavby a rekonštrukcie v oboch žiadostiach splňal podmienku maximálneho počtu podporených bytov v zmysle prílohy výzvy č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania, bod 3. Určenie počtu podporených bytov.

30. Je možné zapojiť sa do tejto výzvy na rekonštrukciu bytov, aj keď je ťarcha na nehnuteľnosti?

Je to možné, ale len v prípade, ak ide o ťarchu - záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania alebo v prospech Ministerstva dopravy SR (resp. jeho právnych predchodcov).

31. Čo sa týka udržiavacích prác v rámci rekonštrukcie bytov podľa oprávnených výdavkov, je potrebná projektová dokumentácia, ak takáto rekonštrukcia nepodlieha stavebnému povoleniu?

Áno. Projektová dokumentácia, súčasťou ktorej je rozpočet projektu, je potrebná na to, aby bolo možné skontrolovať, čo konkrétne sa bude rekonštruovať (napr. rozvody, strecha, a pod.).

32. Ak je súčasťou žiadosti výstavba aj rekonštrukcia, čo potom s povinnou prílohou "Uznesenie zastupiteľstva, ktorým žiadateľ deklaruje, že nedisponuje stavebnými pozemkami a stavbami v pozíciách vhodných na riešenie bývania"?

Uvedené uznesenie zastupiteľstva sa týka princípu 3D, ktoré musí žiadateľ dokladovať v prípade výstavby vyhovujúcich foriem bývania. Podrobné podmienky, ktoré musí žiadateľ splniť, sú uvedené v prílohe výzvy č. 6 - Podmienky súladu projektu s princípmi 3D.

33. Ako máme riešiť bezbariérovosť v prípade rekonštrukcie nájomných bytov?

Záleží od typu rekonštrukcie. Rekonštrukcia ako hlavná aktivita projektu vo výzve sa skladá z dvoch nosných pilierov. Prvým je rekonštrukcia stavebno-technická: stavba, nadstavba, prístavba, zmena inej budovy na bytovú budovu. V tomto prípade je potrebné dodržať podmienku že minimálne 15% bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. V prípade, ak ide o rekonštrukciu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý nemá výťah, pričom predmetom rekonštrukcie nie je stavebno-technická zmena dispozičného riešenia bytov, je potrebné, aby aspoň byty na prvom nadzemnom podlaží boli navrhnuté univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií.

34. Pri rekonštrukcii budov je požiadavka na úsporu primárnej energie na úrovni min. 30%. Ako to máme vykazovať v prípade, že nemáme zabezpečené centrálné kúrenie?

Tieto požiadavky pri rekonštrukcii budov ako aj pri výstavbe budov sú podrobne uvedené v prílohe výzvy č. 8 - Podmienky zásady DNSH.

35. Je možné využiť dotáciu na rekonštrukciu spoločných priestorov v nájomných bytových domoch?

Dotáciu na rekonštrukciu spoločných priestorov je možné využiť iba v rámci rekonštrukcie bytov, nakoľko celá výzva je orientovaná na bývanie. Všetky benchmarky vo výzve sú nastavené na podlahovú plochu bytov, takže ak rekonštruujete byty, musíte rekonštruovať aj spoločné priestory. Rekonštruovať spoločné priestory bez bytov nie je možné.

36. Pri rekonštrukcii existujúcich obývaných bytov vzniká problém, ako riešiť počas rekonštrukcie bytov bývanie ich nájomníkov, je oprávnený výdavok napr. prenájom kontajnerov na dočasné bývanie alebo niečo podobné?

Dočasná forma bývania je oprávneným výdavkom, ktorú si viete uplatniť v rámci nepriamych výdavkov projektu vo forme paušálnej sadzby.

37. Je možné v rámci tejto výzvy postaviť nájomné poschodové domy? Išlo by o radovú zástavbu so samostatným vchodom do každého domu.

V podmienkach výzvy je uvedené, že v rámci projektu sa podporí taký rodinný dom, ktorý má minimálne 2 bytové jednotky. To znamená, že ak budete stavať nájomné poschodové domy ako rodinné domy riešené radovou zástavbou a postavíte napr. 5 rodinných domov, v každom rodinnom dome musia byť minimálne 2 byty so samostatným vchodom, aby výdavky boli oprávnené. Výstavba samostatných rodinných domov, kde každý rodinný dom bude predstavovať len 1 bytovú jednotku, nie je oprávneným výdavkom.

38. Žiadosti podané v dvoch termínoch budú posudzované s ohľadom na celkový objem finančných prostriedkov v dvoch kolách alebo až po celkovom prijatí všetkých žiadostí v oboch kolách?

Každé hodnotiace kolo sa posudzuje samostatne. To znamená, že žiadosti podané v prvom kole budú vyhodnotené samostatne. V prípade, že v prvom kole bude dostatočná alokácia, budú podporené všetky žiadosti, ktoré splnili podmienky. Zvyšná alokácia zostane na žiadosti, ktoré boli doručené v 2. kole.

Chceme zdôrazniť, že si treba dať pozor na počet podporených bytov, pretože rozsah podporených bytov sa netýka len jedného kola, ale týka sa celkovej podpory, ktorá môže byť poskytnutá jednej obci alebo mestu v rámci výzvy.

39. Okrem projektovej dokumentácie stavby v rozsahu realizačnej dokumentácie, je možné žiadať aj o preplatenie prípravnej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a dokumentáciu pre územné konanie?

Náklady na prípravné a projektové práce sú oprávnené do limitu uvedeného v príslušnej tabuľke vychádzajúc z predpokladaných oprávnených výdavkov na stavebné práce a vybavenie.

40. Je možná a oprávnená kompletná rekonštrukcia plynových rozvodov vrátane gamatiek a revíziej správy?

Riešenie v podobe obstarania nových „gamatiek“ nie je v súlade s podmienkou DNSH a nie je možné ho ani podporiť. Odporúčame riešiť rekonštrukciu a zabezpečenie vykurovania tak, aby bola splnená uvedená podmienka DNSH.

41. V rámci projektu by sme chceli kombinovať rekonštrukciu bytov a nadstavbu, resp. prístavbu. Ako sa bude posudzovať v tomto prípade dosiahnutie 30 % úspor primárnej energie?

Uvedené rieši Príloha č. 8 – Podmienky zásady DNSH, ktorá má presné nastavenie pre rekonštrukciu ako aj pre novú výstavbu. Vo vašom prípade, keďže riešite rekonštrukciu a nadstavbu, resp. prístavbu, sa treba držať informácií týkajúcich sa rekonštrukcie, pretože aj nadstavba, resp. prístavba je chápaná ako rekonštrukcia.

42. V rámci projektu je potrebné zamestnať asistenta bývania. Akou formou tento výdavok uviesť v rozpočte projektu? Neuberie to z celkovej sumy rozpočtu kvôli benchmarku?

Často kladené otázky

Náklady na asistenta bývania sú oprávneným výdavkom v rámci projektu a netýkajú sa benchmarku, ktorý je určený na stavebné práce. Podľa toho, akým spôsobom budete mať zabezpečenú pozíciu asistenta bývania, či ako svojho interného zamestnanca alebo ako zamestnanca na dohodu alebo ho zabezpečíte dodávateľským spôsobom, podľa toho je určený limit oprávnených výdavkov v zmysle prílohy č. 3 výzvy - Zoznam oprávnených výdavkov. Bližšie podrobnosti o pozícii asistenta bývania obsahuje príloha č. 10 výzvy - Zásady a podmienky sociálneho bývania.

43. Pokiaľ sa nadstavba, resp. prístavba posudzuje ako rekonštrukcia, je potrebné uplatniť pravidlo 15 % pre osoby zo zdravotným postihnutím?

V prílohe č. 10 – Zásady a podmienky sociálneho bývania sa uvádza: „minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove alebo v nebytovej budove (ktorá má zriadený výťah), je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. Uvedená podmienka sa týka všetkých obstarávaných bytov bez ohľadu na to, či byty obstarávané novou výstavbou alebo rekonštrukciou.

Iba v prípade, ak ide o rekonštrukciu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý nemá výťah, pričom predmetom rekonštrukcie nie je stavebno-technická zmena dispozičného riešenia bytov je potrebné, aby aspoň byty na prvom nadzemnom podlaží boli navrhnuté univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií.“

44. Náš projekt z hľadiska parametrov (podlahová plocha, atď.) nepodlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie v zmysle zákona 24/2006. Stačí v tomto prípade predložiť vyjadrenie príslušného okresného úradu, že projekt nepodlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie alebo treba predložiť aj iný dokument od iného orgánu?

Uvedenú otázku špecificky upravuje príloha č. 8 výzvy – Podmienky zásady DNSH, ktorá v časti týkajúcej sa novej výstavby uvádza: Žiadateľ uvedie v žiadosti o príspevok podlahovú plochu budovy, resp. v prípade dosiahnutia prahových hodnôt predloží aj právoplatné rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa § 18 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Žiadateľ je povinný predložiť relevantný dokument preukazujúci súlad s požiadavkami v oblasti vplyvu návrhu plánu, programu alebo projektu na územia patriace do európskej sústavy chránených území NATURA 2000 v zmysle prílohy č. 5 metodického usmernenia k uplatňovaniu zásady „nespôsobať významnú škodu“. V zmysle uvedeného je teda potrebné postupovať tak ako uvádza príloha č. 8 výzvy.

45. Zhotoviteľovi projektovej dokumentácie preplatíme časť faktúry za vypracovanie a dodanie projektovej dokumentácie. Ak žiadosť bude schválená, preplatíme zhotoviteľovi PD zvyšnú časť faktúry. Budeme si vedieť už zaplatenú časť faktúry za vypracovanie PD refundovať v čase, ak žiadosť bude schválená?

Výdavky v rámci výzvy sú oprávnené od 1. januára 2021. Po úspešnom schválení projektu a podpísaní zmluvy je možné si uplatniť výdavky aj spätne, ak splnia všetky podmienky oprávnenosti.

46. Naším zámerom je rekonštrukcia existujúcich bytových jednotiek (výmena omietok, výmena podláh, zariadenie, rekonštrukcia sociálneho zariadenia, kuchynské linky a pod. Nejde sa nič búrať, ani kopať, ani stavať). Je potrebné dokladovať aj projektovú dokumentáciu alebo stačí iba rozpočet?

V nadväznosti na znenie podmienok výzvy a potreby ich overenia pri posudzovaní žiadosti je potrebné predložiť ako prílohu k žiadosti aj zjednodušenú projektovú dokumentáciu spolu s výkazom a výmerom navrhovaného rozpočtu. Dovoľujeme si zároveň upozorniť na podstatnú časť podmienky výzvy, ktorá sa týka DNSH (zásada nespôsobať významnú škodu), ktorá v časti týkajúcej sa rekonštrukcie ustanovuje, že pri rekonštrukcii musí prísť k úspore primárnej energie na úrovni minimálne 30 %. Vami navrhované úpravy nemusia umožniť splnenie tejto dôležitej podmienky, a tým by bola žiadosť hodnotená ako nevyhovujúca. Odporúčame Vám zvážiť ďalšie náležitosti

Často kladené otázky

prvky rekonštrukcie bytového domu, napríklad zateplenie, výmenu otvorových konštrukcií, výmenu zdroja vykurovania a pod., čo v rámci projektového zhodnotenia rekonštrukcie môže priniesť takú úsporu primárnej energie, akú požaduje podmienka DNSH pre rekonštrukciu.

47. V prílohe č. 3 výzvy – Zoznam oprávnených výdavkov je ako oprávnená uvedená aj Trieda „021 – Stavby“. Je možné za oprávnený výdavok považovať aj tzv. modulárny/mobilný dom, ktorý bude osadený na upravenom podklade tak ako definuje stavbu stavebný zákon?

Výzva neurčuje spôsob výstavby bytového, resp. rodinného domu, čiže za splnenia podmienok stavebného zákona je možné budovať bytový dom alebo rodinný dom aj prostredníctvom tzv. modulárneho, resp. mobilného domu. Je však potrebné dodržať podmienky výzvy, čo v prípade obstarania nájomného bytu v rodinnom dome, resp. bytovom dome znamená, že takýto rodinný dom, resp. bytový dom musí splniť nasledovné:

- rodinný dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na rodinné bývanie a ktorá má najviac tri byty, najviac dve nadzemné podlažia a podkrovia. Zároveň pre účely výzvy musí mať rodinný dom najmenej dva byty; bytový dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov.

Zároveň je potrebné, aby takáto stavba (modulárny/mobilný dom) spĺňala podmienky trvalej stavby, resp. budovy na bývanie, musí byť pevne spojená so zemou, pripojená na dostupné prípojky a vykazovať charakter trvalého bývania.

48. V zmysle podmienok výzvy je uvedené: „K ukončeniu realizácie hlavnej aktivity projektu musí byť uzavretých minimálne 50% platných nájomných zmlúv na podporené bytové jednotky určené pre obyvateľov MRK a zároveň musí byť uzavretých minimálne 50% platných nájomných zmlúv zo zvyšného počtu bytových jednotiek“. Chápem to správne, že pri počte 100 zrekonštruovaných bytov musí byť uzavretých minimálne 50 platných nájomných zmlúv pre obyvateľov MRK a zároveň zo zvyšných 50 bytov musí byť 50 %, t. j. min. 25 bytov platných nájomných zmlúv bytových jednotiek. Ako sa bude tento údaj sledovať, aký znak, kritérium, dokumentáciu bude potrebné dokladovať k tomu, že ide skutočne o obyvateľa, ktorý nie je z MRK?

V nadväznosti na Vašu otázku, ktorá sa týka určovania toho či ide o príslušníka MRK, alebo nie, uvádzame nasledovné stanovisko, ktoré vychádza zo STRATÉGIE ROVNOSTI, INKLÚZIE A PARTICIPÁCIE RÓMOV DO ROKU 2030 a v náležitej časti hovorí:

Marginalizované rómske komunity (MRK) definujeme pre účely Stratégie 2030 ako: a) segregované osídlenia, ktoré sú okolím považované za rómske a v ktorých sa kumulujú rôzne štrukturálne znevýhodnenia; b) osídlenia, ktoré sú okolím považované za rómske, lokalizované na okraji a vo vnútri obcí alebo miest, v ktorých sa kumulujú rôzne štrukturálne znevýhodnenia; c) rómske obyvateľstvo, ktoré nežije v osídleniach, ale čelí znevýhodňujúcim sociálno-ekonomickým podmienkam v dôsledku štrukturálnych nerovností. Do tejto skupiny patria aj obce s väčšinovým podielom rómskeho obyvateľstva. V zmysle uvedeného vymedzenia charakteristiky marginalizovanej rómskej komunity sa zároveň definuje aj obyvateľ MRK, teda ide o obyvateľa, ktorý obýva vyššie uvedené územie.

Zároveň k Vašej otázke si dovoľujeme uviesť nasledovné: podmienkou mať k času ukončenia hlavnej aktivity projektu uzavretých minimálne 50% platných nájomných zmlúv na podporené bytové jednotky určené pre obyvateľov MRK sa sleduje, aby podporené byty boli skutočne využívané za účelom, za ktorým sú podporené, teda garantovanie bývania pre obyvateľov MRK aspoň v tej miere (min 50 %, resp. v špecifických prípadoch min. 30 % bytov) ako je uvedené v podmienkach výzvy. To však neznamená, že podporených bytov určených pre obyvateľov MRK nemôže byť viac ako 50 %. Je to iba na rozhodnutí príslušnej samosprávy, koľko bytov skutočne určí pre obyvateľov MRK nad rámec 50 %.

49. Pri benchmarku na vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku a pre odstavnú plochu vrátane príjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery sú určené dve sumy benchmarku. Ktorý je relevantný, resp. ako postupovať pri určení výšky oprávnených výdavkov?

Pri uvedených položkách sú uvedené dva benchmarky, pričom jeden z nich sa týka metra bežného, resp. metra štvorcového a druhý z nich sa týka bytu. Ide o úpravu, ktoré sleduje aplikáciu obdobných podmienok poskytovania podpory na obstaranie technickej vybavenosti ako sú upravené v zmysle zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na

Často kladené otázky

rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Pri aplikácii týchto položiek sa postupuje nasledovne:

1. vypočíta sa hodnota podľa oboch nastavených benchmarkov (teda pri vodovodnej prípojke a kanalizačnej prípojke sa počíta výdavok podľa benchmarku na meter bežný a zároveň sa počíta hodnota výdavku podľa počtu bytov v projekte, pri odstavnej ploche vrátane príjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery sa počíta výdavok podľa benchmarku na meter štvorcový a zároveň sa počíta hodnota výdavku podľa počtu bytov v projekte)
2. takto vypočítané hodnoty sa pri každej položke (vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a odstavná plocha vrátane príjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery) porovnávajú a nižšia z vypočítaných súm tvorí oprávnený výdavok pre danú položku

Príklad výpočtu na benchmark pre vodovodnú prípojku: V projekte sa obstaráva 10 bytov, dĺžka vodovodnej prípojky je 60 metrov bežných. Benchmark na meter bežný je 370 eur a zároveň benchmark na 1 byt je v sume 930 eur. Z uvedeného nám vyjdú sumy pri benchmarku na byt v celkovej výške 10 bytov x 930 eur = 9 300 eur a pri benchmarku na meter bežný v celkovej výške 60 mb x 370 eur = 22 200 eur. Takto vypočítané sumy sa porovnávajú a nižšia z nich, v tomto prípade 9 300 eur je oprávnený výdavok na obstaranie vodovodnej prípojky.

50. Ktoré sú kritické body projektu, na ktoré musia samosprávy pri jeho realizovaní klásť osobitný dôraz pre zabezpečenie udržateľnosti?

Z hľadiska nastavenia aktuálneho programového obdobia, ako aj nastavenia samotnej výzvy na dostupné bývanie je možné uviesť, že pri každom projekte, ktorý bude podporený z EÚ zdrojov je potrebné dôsledne dbať na dodržiavanie tzv. Princípu 3D pri investičných aktivitách v oblastiach z ARK. Uvedené sleduje dodržiavanie a efektívne uplatňovanie princípov desegregácie, destigmatizácie a degetoizácie. V zmysle týchto princípov je potrebné v maximálne možnej miere každým podporeným projektom prispievať k ich dodržiavaniu. Dodržiavanie tohto princípu sledujeme aj pri projektoch zameraných na dostupné bývanie.

Okrem princípu 3D je ďalšou nosnou myšlienkou udržanie obstaraného bývania v kvalite zodpovedajúcej bežným štandardom bývania hlavne z toho dôvodu, že v rámci výzvy na dostupné bývanie nie je možné podporiť akýkoľvek nižší štandard. Všetky projekty musia sledovať podporu bytov bežného štandardu, dokonca podmienky výzvy špecificky umožňujú aj obstaranie ďalších prvkov vybavenia bytu, tak aby pri jeho užívaní neboli potrebné žiadne ďalšie investície zo strany nájomníkov. Práve podpora bytov iba bežného štandardu má prispieť k tomu, aby sa kvalita podporených projektov odrazila aj na ich vybavení, technickej, architektonickej a energetickej kvalite, čo má taktiež prispieť k dlhodobému udržaniu tohto štandardu.

V neposlednom rade je potrebné spomenúť, že v podmienkach výzvy je upravená aj udržateľnosť projektu po skončení bežného obdobia piatich rokov a to tým, že obce majú povinnosť zachovať nájomný charakter týchto bytov (ďalších 15 rokov) aj po skončení tejto päťročnej lehoty.

51. Aké je postavenie Asistentov bývania, aké majú povinnosti a právomoci?

Činnosť asistenta bývania je zameraná na poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby domácnostiam, ktoré budú bývať v podporených nájomných bytoch s cieľom podporovať a zlepšovať podmienky bývania, vybudovať a udržiavať kvalitné spolunažívanie obyvateľov v rámci celej sídelnej komunity a skrášľovať okolité prostredie pri obytných domoch.

Povinnosti a právomoci asistenta bývania spočívajú najmä vo vyhľadávaní a motivovaní potenciálnych budúcich klientov, ktorí budú zapojení do sociálneho bývania, v pomoci pri komunikácii medzi klientom sociálneho bývania a relevantnými inštitúciami, poskytovaní asistencie pri prevádzke domácnosti ako aj pri hospodárení s peniazmi a podpore zapojenia klientov do spoločenského a pracovného života. Asistent bývania taktiež poskytuje základné informácie v oblasti prevencie ochrany zdravia a hygieny, poskytuje podporu v environmentálnej oblasti, dohliada na ochranu verejného majetku, motivuje domácnosti k dodržiavaniu podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve. Pomáha klientom pri hľadaní riešenia krízových situácií súvisiacich so sociálnym bývaním a vykonáva ďalšie činnosti, ktoré vyplývajú z aktuálnych potrieb klientov. Podrobný popis činností asistenta bývania je uvedený v časti 2 (Asistent bývania) v prílohe č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania.

52. Akú časť rozpočtu je možné využiť na technickú vybavenosť, konkrétne na vybudovanie, resp. rekonštrukciu príjazdovej cesty?

V zmysle podmienok výzvy je možné v rámci technickej vybavenosti podporiť obstaranie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a obstaranie odstavnej plochy vrátane príjazdu z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery. V rámci podmienok financovania sú nastavené benchmarky ako aj limity, ktoré sa vzťahujú na m² obstarávanej plochy alebo dĺžkový meter prípojky na uvedené siete. Predmetné benchmarky a limity obsahujú všetky stavebné práce, vrátane všetkého technického vybavenia, plocha odstavnej plochy musí byť vo výmere zodpovedajúcej technickým požiadavkám na odstavné plochy a počet odstavných miest musí zohľadňovať existujúcu právnu úpravu.

Finančné prostriedky na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť iba v tom prípade, ak technická vybavenosť súvisí s obstarávaním nájomných bytov. V zmysle uvedeného sa aj pri obstarávaní technickej vybavenosti k podporeným bytom sleduje efektívnosť a ekonomická a technická primeranosť dotknutej technickej vybavenosti.

53. Oprávnenými nákladmi sú práce súvisiace s obstaraním nájomného bytu, napr. demolácia realizovaná v nevyhnutnom rozsahu a priamej väzbe na obstaranie nájomného bytu vo výške max. 5% z celkových oprávnených priamych nákladov na projekt, vrátane výdavkov na práce súvisiace s obstaraním nájomného bytu. Chápem to správne, že zbúranie existujúcich bytových domov, na ktorých pozemku plánujeme postaviť nové bytové domy, ktorých výstavba bude tiež predmetom žiadosti, sú oprávnené náklady v rámci ŽoNFP, avšak len do výšky max. 5% z celkových oprávnených priamych nákladov?

Zbúranie existujúcich bytových domov, na ktorých pozemku plánujete postaviť nové bytové domy sú oprávnenými výdavkami vo výške maximálne 5 % celkových oprávnených priamych výdavkov na projekt.

54. Prílohou k žiadosti je uznesenie zastupiteľstva, ktorým žiadateľ deklaruje, že nedisponuje stavebnými pozemkami a stavbami v pozíciách vhodných na riešenie bývania, je táto príloha povinnou prílohou ku každej ŽoNFP alebo je relevantná len pre určité projektové zámery? V prípade, ak obec plánuje výstavbu nájomného bývania na vlastných pozemkoch, je táto príloha nerelevantná? Je zverejnený VZOR uznesenia, ak áno, kde ho možno nájsť, ak nie, čo by malo toto uznesenie obsahovať?

Uznesenie obecného zastupiteľstva obce je povinnou prílohou k ŽoNFP. Vzor uznesenia nie je stanovený, nakoľko je to v kompetencii každej obce. Dôležité je, aby žiadateľ o NFP v uznesení deklaroval, že nedisponuje inými stavebnými pozemkami a stavbami v pozíciách vhodných na riešenie bývania, okrem tých, na ktorých chce realizovať navrhovanú aktivitu – ciele projektu musia byť v súlade s princípmi 3D (desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie), ktoré sú uvedené v Prílohe č. 6 výzvy - Podmienky súladu projektu s princípmi 3D.

55. Je možné do výpočtu celkovej podlahovej plochy bytov počítať aj plochu príslušenstva, ktorým je pivničná kobka pre každý byt umiestnený v 1. podzemnom podlaží a nie v rámci bytu?

Nie, do podlahovej plochy bytov pre účely stanovenia oprávnených výdavkov v zmysle benchmarku nie je možné započítať plochu pivničnej kobky, ak je umiestnená v 1. podzemnom podlaží a nie v rámci bytu. V zmysle definície uvedenej vo výzve vstupuje do výpočtu podlahovej plochy bytu iba to príslušenstvo, ktoré sa nachádza priamo v rámci bytu (zjednodušene za vstupnými dvermi do bytu). Plocha takejto pivničnej kobky umiestnenej v suteréne sa započítava do celkovej podlahovej plochy bytového domu, ktorá je definovaná ako súčet podlahovej plochy bytov, spoločných priestorov, pivníc, lodží, balkónov, terás, garáží a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove. Do celkovej plochy budovy sa nezapočítava plocha výťahov a schodiskových ramien.“

56. V akom časovom horizonte pred podaním žiadosti o NFP musí byť vyhotovený znalecký posudok, resp. aká je maximálna lehota stanovená RO, v rámci ktorej nesmie byť znalecký posudok starší, aby bol nákup pozemkov považovaný za oprávnený výdavok?

Často kladené otázky

V Prílohe 2 ŽoNFP_Rozpočet projektu je uvedené, že znalecký posudok, ktorým sa deklaruje hodnota majetku nesmie byť starší ako 6 mesiacov ku dňu predloženia ŽoNFP.

57. Na akom základe sa pri podaní ŽoNFP určuje výška oprávneného výdavku na nákup pozemku? Vychádza zo skutočne zrealizovanej kúpnej ceny alebo z hodnoty stanovenej v znaleckom posudku?

Výdavky na nákup pozemkov sú oprávnenými výdavkami v prípade, že sú splnené nasledujúce podmienky:

- a) výdavky na nákup pozemkov nepresiahnu hodnotu 10 % celkových oprávnených výdavkov na projekt (vrátane výdavkov na nákup pozemku); v prípade zanedbaných plôch a plôch, ktoré sa v minulosti používali na priemyselné účely a ktorých súčasťou sú budovy, sa toto obmedzenie zvyšuje na 15 %;
- b) v prípade identifikácie neoprávnených výdavkov v rámci projektu je potrebné upraviť výšku celkových oprávnených výdavkov na projekt a z tejto sumy počítať maximálne percento výdavkov na nákup pozemku;
- c) pozemok bude ohodnotený znaleckým posudkom (nie starším ako 6 mesiacov ku dňu predloženia ŽoNFP) vyhotoveným znalcom podľa zákona o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch alebo na to určeným oprávneným orgánom alebo jeho cena vyplýva z rozhodnutia podľa osobitných predpisov;
- d) oprávneným výdavkom je výdavok na nákup pozemku;
- e) žiadateľ/prijímateľ, ani žiaden z predchádzajúcich vlastníkov pozemku nezískal príspevok zo všeobecného rozpočtu EÚ na nákup daného pozemku, čo by v prípade spolufinancovania nákupu z prostriedkov fondov EÚ viedlo k duplicitnému financovaniu, a tým k vzniku neoprávnených výdavkov.

Odporúčané doklady preukazujúce oprávnenosť výdavkov:

- znalecký posudok na účel ocenenia pozemku;
- kúpna zmluva;
- doklad preukazujúci vlastnícke práva k pozemku (ak je to relevantné);
- doklad o tom, že žiadateľ/prijímateľ, ani žiadny z predchádzajúcich vlastníkov pozemku nezískal príspevok zo všeobecného rozpočtu EÚ na nákup daného pozemku, napr. formou čestného vyhlásenia;
- účtovný doklad;
- doklad o úhrade.

58. Je stanovené časové obdobie, počas ktorého môže byť nákup pozemkov pre výstavbu nájomných bytov uskutočnený?

Oprávnenosť výdavkov definuje Príručka k oprávnenosti výdavkov, ktorá hovorí, že oprávnené sú výdavky, ktoré boli uskutočnené po 1. januári 2021 a musia byť splnené podmienky uvedené v predchádzajúcej odpovedi.

59. V rámci majetkových prevodov súvisiacich s výstavbou nájomných bytov obec realizovala aj zmenu pozemkov. Možno považovať zmenu pozemkov za oprávnený výdavok? Akým spôsobom budú pozemky v rámci zmeny oceňované? Bude ich hodnota stanovená na základe znaleckého posudku?

K uvedenej otázke platia všeobecné pravidlá uvedené v odpovediach na predchádzajúce otázky týkajúce sa nákupu pozemkov. K samotnej zmene pozemkov uvádzame, že v princípe môže ísť o bezodplatnú zmenu pozemkov, alebo o zmenu pozemkov, v rámci ktorej bol aj uskutočnený výdavok zo strany obce pre potreby doplatenia rozdielu ich hodnoty. Pokiaľ by teda išlo o bezodplatnú zmenu, máme za to, že neprišlo k žiadnemu vynaloženiu výdavkov, a keďže v Príručke oprávnenosti výdavkov je exaktne uvedené, že oprávneným výdavkom je výdavok na nákup pozemku, tak táto situácia je pre oprávnenosť výdavkov bezpredmetná. V druhej situácii, pokiaľ pri zmene pozemkov prišlo aj k finančnému dorovnaní hodnoty pozemku a boli z rozpočtu obce skutočne vynaložené výdavky na doplatenie tejto hodnoty, tak pri splnení ostatných podmienok z príručky oprávnenosti výdavkov je možné doplatený finančný výdavok považovať za oprávnený výdavok na obstaranie pozemku za podmienok oprávnenosti uvedených v skorších odpovediach.

60. V prílohe č. 10 výzvy - Zásady a podmienky sociálneho bývania sme nenašli, aké vykurovanie je odporúčané. Môže byť aj vykurovanie drevom?

Často kladené otázky

Výzva priamo neurčuje, aký typ vykurovania má byť zvolený, avšak upozorňujeme, že aktivity týkajúce sa výstavby, obnovy a rekonštrukcie budov musia spĺňať podmienky súladu so zásadou „nespôsobovať významnú škodu“, ktoré sú uvedené v prílohe výzvy č. 8 – Podmienky zásady DNSH. V súčasnej dobe odporúčame zabezpečovať vykurovanie bytovej budovy a bytov v nej ekologickejšími spôsobmi vykurovania. Zároveň, v Prílohe č. 10 - Zásady a podmienky sociálneho bývania v časti 4. Stavebno-technické a energetické kritériá podporovaných bytov sa ustanovuje, že „V súlade s environmentálnymi cieľmi EÚ, so zohľadnením potreby zlepšenia životných podmienok užívateľov bytov, nie je možné v rámci výzvy podporiť zabezpečenie vykurovania bytov, resp. prípravu stravy, individuálnymi pieckami na tuhé palivo umiestnenými v byte.“

Centrálne zabezpečenie tepla a teplej vody v bytovom dome prostredníctvom napr. kotla na peletky je možné za splnenia vyššie uvedených podmienok DNSH.

61. Podľa podmienok výzvy: "Maximálna plocha bytu je 80 m²; podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený pre bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, a zároveň, minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove alebo v nebytovej budove, ktorá má zriadený výťah, je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií." V prípade, že bytový dom nemá výťah, platí táto podmienka? Koľko bytov pre znevýhodnených by mal mať bytový dom bez výťahu v zmysle výzvy?

Aj v prípade, že bytový dom nemá výťah, stále platí podmienka minimálne 15% bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. Iba v prípade, ak ide o rekonštrukciu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý nemá výťah, pričom predmetom rekonštrukcie nie je stavebno-technická zmena dispozičného riešenia bytov je potrebné, aby aspoň byty na prvom nadzemnom podlaží boli navrhnuté „univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií“.

62. Ako je potrebné vykazovať vybavenie bytov, ktoré je možné obstaráť v rámci výzvy, z hľadiska účtovných tried?

Uvedená otázka sa týka dvoch častí vybavenia, konkrétne ide o zariadenie na prípravu stravy (elektrická varná doska, elektrická rúra, elektrický sporák) a zariadenie na bezpečné uskladnenie a uchovanie potravín (chladnička s mrazničkou, alebo chladnička s mraziacou priehradkou), ktoré je možné obstaráť v rámci výzvy. Sú možné tri spôsoby:

1. predmetné vybavenie môže byť dodané v rámci stavby, a teda bude jej súčasťou pri dodaní od dodávateľa, nebude sa účtovať a vykazovať samostatne ale ako súčasť stavby v časti 021;
2. vybavenie bude obstarávané samostatne a bude účtované v zmysle účtovných pravidiel, resp. vnútorných predpisov žiadateľa/prijímateľa v triede 022 - Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí. V prípade samostatného obstarávania dotknutého vybavenia odporúčame využívať práve túto účtovnú triedu;
3. vybavenie bude obstarávané samostatne, ale nesplní podmienky pre zaradenie do triedy 022 - Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (napríklad neprekročí určenú hodnotu). V tom prípade je možné dotknuté vybavenie účtovať v triede 112 – Zásoby.