

DOTAČNĚ ÚVĚROVÝ PROGRAM NEADMINISTROVÁN MAS

Dostupné nájemní bydlení

OBEC ON



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



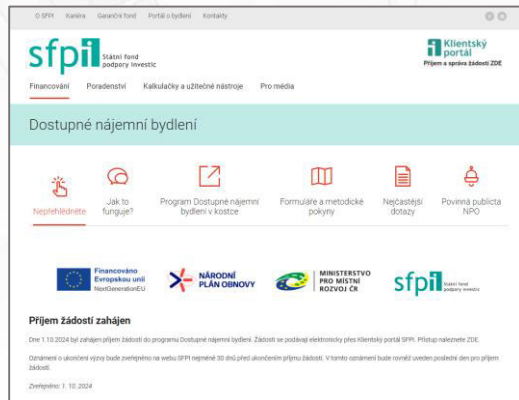
MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpi

Státní fond
podpory investic

Obsah

1. Hlavní parametry programu dostupného bydlení*
2. **Přiblížení specifických příloh žádosti (nájemné, výběr nájemců, ekonomie a provoz projektu, DNSH)***



< kompletní informace o programu pod odkazem
sfpi.cz/dostupne-bydleni

*Prezentace je shrnutím výzvy pro účely prezentace, [podmínky viz web SFPI](https://sfpi.cz/dostupne-bydleni)

Finanční a časový rámec podpory

7 miliard Kč na financování

- úvěry z Národního plánu obnovy
- dotace ze státního rozpočtu
- otevřeno jako průběžná výzva

Milníky programu

- Zahájení příjmu žádostí 01.10.2024
- Podpis smluv o podpoře do 30.06.2026
- Výstavba do 4 let od podpisu smluv (2030)

Možnosti vzniku dostupných bytů

Výstavba (právnícké osoby, vč. privátních investorů)

- Novostavba bytového domu
- Rekonstrukce – stavební úprava bytů nebo nebytových prostor
 - Přístavba nebo nástavba (nebo také přestavba rodinného domu na bytových dům, pokud vzniknou nejméně 4 byty)

Pořízení (pouze veřejný sektor a církve)

- Koupě bytových domů a bytů
- Podpora bytů nejvýše 80 m² a velikost bytu nejvýše 120 m²
- Nefinancují se nákupy rodinných domů

Forma a výše podpory dostupného bydlení

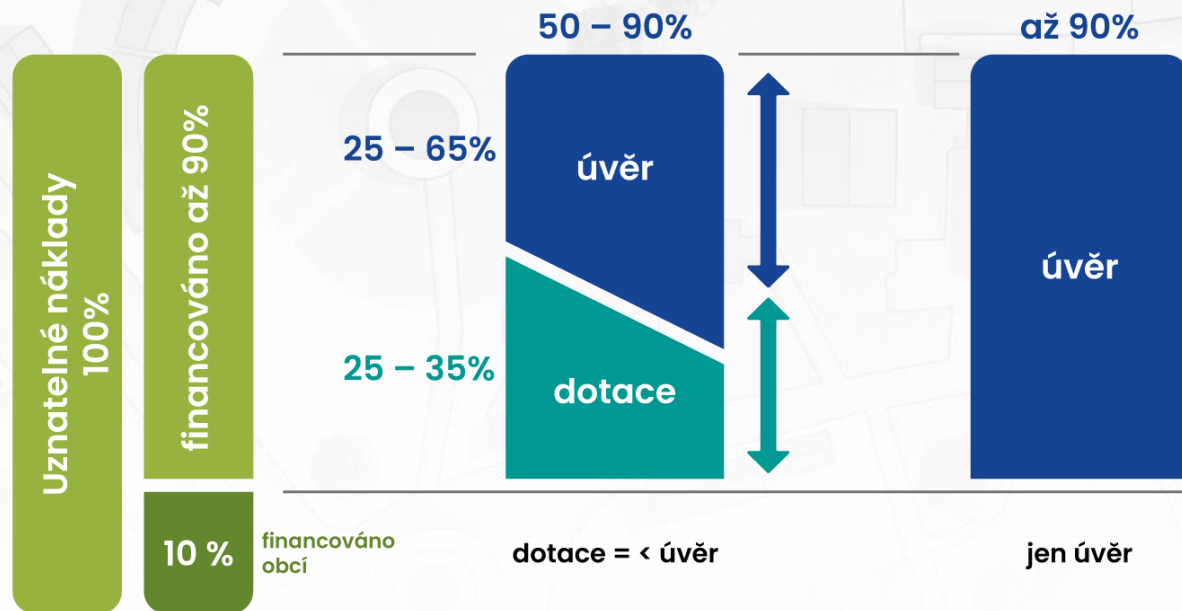
Dotace

- **Základ pro novostavbu, rekonstrukci a koupi 25 % CZV**
- **Navýšení o 5 p. b. za:**
 - + Rekonstrukce s energetickou úsporou 30 % nebo dosažení energetické náročnosti o 20 % nižší než budova s téměř nulovou spotřebou
 - + Sociální mix – alespoň 10 % bytů pro studenty, nebo ETHOS
 - + Hospodářky a sociálně ohrožená území nebo strukturálně postižené regiony (MSK, ÚK, KVK)
 - + Památka zapsaná na listu památek nebo památková zóna nebo rezervace
- **Maximálně dotace 40 % CZV**

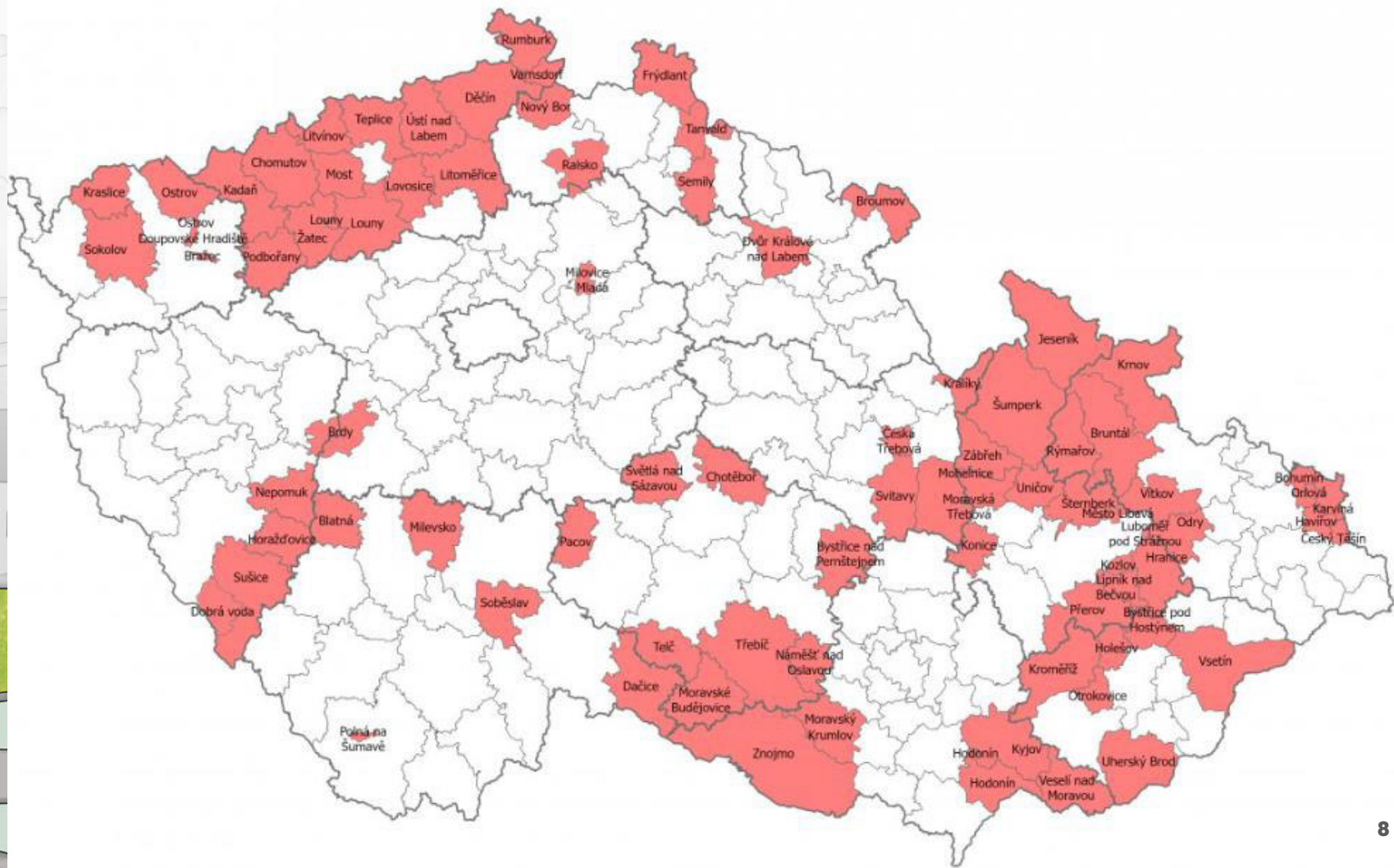
Úvěr

- **Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace**
- **Úroková sazba: základní sazba EU snižené a 3 p. b., 1 % – 3 %. (nyní 1 % k 1.11.2024)**
- **Splatnost 20 – 30 let**

Forma a výše podpory dostupného bydlení*



*ilustrativní příklad, maximální výše podpory



Cílové skupiny nájemců

Podmínka pro všechny, že sami nemohou vlastnit jinou nemovitost k bydlení ani podíl v bytovém družstvu.

1. Bydlení pro střední třídu

Osoby/domácnosti s čistým příjmem **do 8. příjmového decilu v ČR** (cca 40 tis. Kč čistého příjmu jednotlivce)

2. Startovací byty pro mladé

Osoby mladší 35 let do 9. příjmového decilu

3. Osoby vykonávající obecně prospěšná povolání

- lékaři, zdravotní sestry, policisté, hasiči, úředníci
- příjem není hodnocen

Osoby a domácnosti s čistým příjmem do 8. příjmového decilu

Složení domácnosti	Počty členů domácnosti		Strop příjmů pro dostupné bydlení (čisté měsíční příjmy)
	dospělí (a osoby nad 13 let)	děti do 13 let	rok 2024
Jednotlivec	1	0	39 200
Samoživitel/ka s 1 dítětem	1	1	50 960
Samoživitel/ka s 2 dětmi	1	2	62 720
Bezdětný pár	2	0	58 800
Rodina s 1 dítětem	2	1	70 560
Rodina s 2 dětmi do 13 let	2	2	82 320
Rodina s 1 náctiletým a 1 malým dítětem	3	1	90 160
Rodina se 2 náctiletými a 1 malým dítětem	4	1	101 920

Pravidla provozu nájemních bytů

Výše nájemného – nižší z:

- **Nákladové nájemné**
 - náklady spojené se vznikem dostupných bytů, včetně finančních nákladů a dále z nákladů spojených s jejich provozem po dobu udržitelnosti (sníženým o poskytnutou dotaci)
- **Srovnatelné nájemné v daném místě** (znalecký posudek NV 453/2013)

Doba trvání nájemní smlouvy

- 1. smlouva na 1 rok, následující smlouva obnovována na 2 roky, Indexace o max. 2%

Doba udržitelnosti

- **Nejméně 20 let** nebo po dobu splácení úvěru nejvýše 30 let

Jiný příjemce než ÚSC – mimo veřejný sektor

- Celý objekt pronajímán podle podmínek programu
- Navíc – **25 % bytů obsadí ve spolupráci** s obcí nebo jinou veřejnou institucí (armáda, policie, nemocnice)

Jak na výpočet nákladového nájemného?





Přílohy žádosti o finanční podporu (dotaci a úvěr)

- **Investiční záměr**
- Průkaz energetické náročnosti budovy/bytové jednotky
- Znalecký posudek o obvyklé ceně budoucího stavu domu/bytu
- Zpráva o plnění DNSH (dodržení zásady „významně nepoškozovat ŽP“)
- Výpočet max. výše podpory a nákladového nájemného
- Znalecký posudek o výši v místě obvyklého nájemného
- Doklady k zajištění úvěru a posouzení bonity žadatele

Výstavba/rekonstrukce navíc

- Projektová dokumentace pro stavební povolení
- Stavební povolení s nabytím právní moci

Koupě navíc

- Nabývací titul nebo jeho návrh
- Výkres půdorysu bytu/bytového domu



Hodnotící kritéria

Kvalita architektonického a urbanistického návrhu

- Kvalita lokality, designu, umístění na pozemku, způsob vzniku (preference rekonstrukcí před novostavbami)

Udržitelnost z pohledu životního prostředí

- Vodní management, rekuperace, zelené střechy, energetická účinnost, nízké emise uhlíku

Sociální udržitelnost

- Sociální mix, místní potřeba vzniku bytů dle indexu dostupnosti bydlení

Ekonomická udržitelnost

- Absorpční kapacita bytů, Náklady na výstavbu, Provozní náklady

Kvalita procesu projektové přípravy

- Výběr architekta, participace veřejnosti, plán řízení stavby, kvalifikovaný projekt manažer

Uznatelné náklady z pohledu činnosti

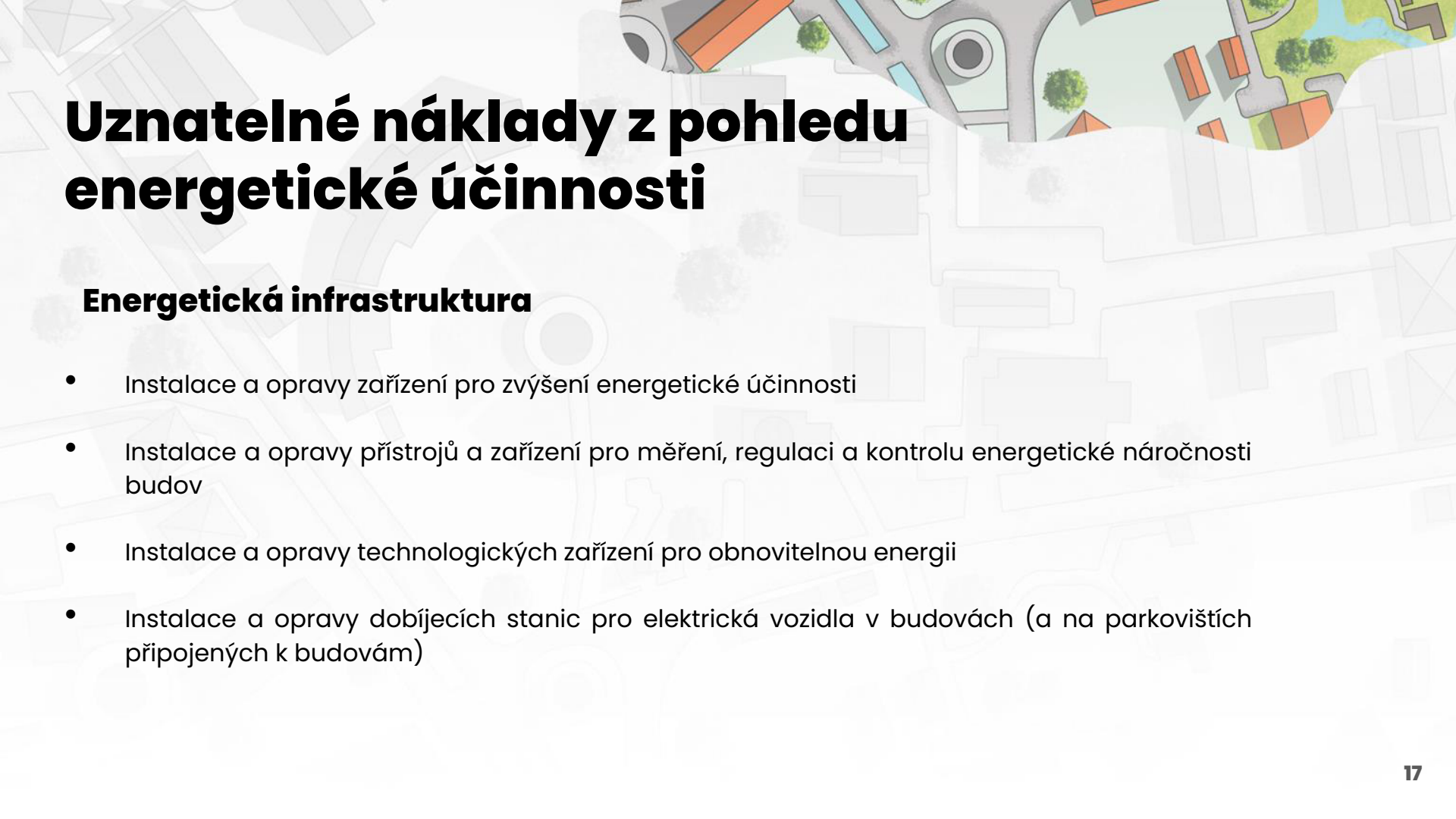
Přípravné a investiční náklady po podání žádosti

- Přípravné práce a připojení staveniště
- Připojky inženýrských sítí do 6 % stavebních nákladů
- Náklady spojené s umístěním stavby
- Venkovní úpravy a vybavení včetně zelené střechy do 6 % stavebních nákladů
- Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků v rozsahu dle územního rozhodnutí / souhlasu / povolení apod.
- Stavební práce na samotných bytech nebo společných prostorách
- Zahradnické (sadové) úpravy v bezprostředním okolí do 6 % stavebních nákladů
- Výškové úpravy terénu a drobné venkovní vodní prvky
- **Demolice**
- **Investiční rezerva do 10%**
- Projektové práce zadané po podání žádosti (projekt pro provedení stavby, dílenské výkresy, projekt zelené střechy, projekt zahradních úprav bezprostředního okolí apod. s výjimkou urbanistických studií a plánů)
- TDI, BOZP, AD

Uznatelné náklady z pohledu funkce

Bytová infrastruktura

- Nájemní byty
- Komunitní klub / společenská místnost, cvičební sál
- Prádelna, sušárna
- Multifunkční vstupní vestibul
- Komunitní dílny
- Kolárna
- Kočárkárna
- Sklepy
- Počet míst parkování daný legislativou
- Komunitní pergola



Uznatelné náklady z pohledu energetické účinnosti

Energetická infrastruktura

- Instalace a opravy zařízení pro zvýšení energetické účinnosti
- Instalace a opravy přístrojů a zařízení pro měření, regulaci a kontrolu energetické náročnosti budov
- Instalace a opravy technologických zařízení pro obnovitelnou energii
- Instalace a opravy dobíjecích stanic pro elektrická vozidla v budovách (a na parkovištích připojených k budovám)

Dokončená bytová výstavba v Pardubickém kraji 2022–2023

■ Královeshradecký kraj ■ Pardubický kraj ■ Kraj Vysočina



**Podíl veřejných
investorů na bytové
výstavbě
1%**

(Zdroj: ČSÚ/SFPI)



Jak města a obce připravují dostupné nájemní bydlení?

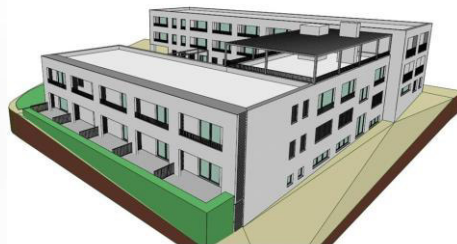
**Nově obce připravují realizaci projektů
Pardubický kraj za 1,04 miliard Kč,
což je 292 bytových jednotek,
Kraj Vysočina za 1,24 miliard Kč,
a chystají 426 bytových jednotek.**

(zdroj: šetření Regionálních center SFPI – srpen 2024)

Připravené projekty nájemního bydlení

DOSTAVBA AREÁLU SENIORSKÉHO BYDLENÍ

Přeštice, 14 bytů, zázemí
pečovatelské služby



BYTOVÝ DŮM PRO MLADÉ

Vacov, 14 bytů



BYTOVÝ DŮM PRO SENIORY

Korytná, 21 bytů, prostor
pečovatelské služby



Projekty nájemního bydlení již v realizaci

BYTOVÝ DŮM ŠTĚPÁNOVICE

Štěpánovice, 9 bytů



*Financováno programem
SFPI Nájemní bydlení 2023

BYTOVÉ DOMY SÁZAVSKÁ

Žďár nad Sázavou, 1. etapa, 34 bytů



BYTOVÝ SOUBOR DELTA

Vsetín, 38 bytů



Využijte poradenství regionálního centra SFPI



Regionální centrum pro podporu investic do bydlení na území Pardubického kraje a Kraje Vysočina vzniklo ve spolupráci Regionální rozvojové agentury Pardubického kraje a Sdružení obcí Vysočiny.

Pobočka Jihlava – Čajkovského 593/7



Děkujeme za pozornost

Mgr. Pavel Hrala

Specialista pro Kraj Vysočina
607 690 513
hrala.pavel@sfpi.cz

Ing. Lukáš Feltl

Manažer Regionálního centra pro Pardubický
kraj a Kraj Vysočina
608 511 474
feltl.lukas@sfpi.cz

Ing. Iva Navrkalová

Specialistka pro Kraj Vysočina
605 865 027
navrkalova.iva@sfpi.cz

Informace k poradenství: **www.obecon.cz**

Informace k programům: **www.sfpi.cz**

Pracoviště Praha: Tel.: +420 234 712 611

Pracoviště Olomouc: Tel.: +420 585 206 121