



Podpora veřejného investování a program dostupného bydlení



Lukáš Feltl

sfp*i* Státní fond
podpory investic

Koordinační a kompetenční centrum SFPI



Průvodce situací

Řešíte v rámci svého města / obce situace v rámci projektových příprav? Připravili jsem pro vás tým odborných Expertních konzultantů, na které se můžete obrátit se žádostí o konzultace dle průvodce možnými situacemi.



Identifikace projektového záměru

Řešíte problém s nedostupností bydlení ve vaší obci? Potřebuje zajistit bydlení pro potřebné profese? Připravujete strategický nebo územní plán? Plánujete využít finanční transfery z fondů EU, nové finanční nástroje, přemýšlíte o ekonomické udržitelnosti projektů, které plánujete?

[POPTAT KONZULTACI](#)



Příprava projektového záměru nebo projektové dokumentace

Už víte, jaké investice chcete realizovat, ale pomohlo by vám naplnit podmínky konkrétních dotačních programů a dalších finančních nástrojů? Zvažujete konkrétní technická řešení a způsob zadání projektu? Obáváte se připravit architektonickou soutěž nebo přemýšlíte, jak aplikovat přístup Design & Build? Slyšeli jste o projektování v BIM? Chcete využít externí zdroje příjmu, ale musíte nejdříve připravit stavební dokumentaci?

[POPTAT KONZULTACI](#)



Finanční model a udržitelnost projektu

Připravujete investiční projekt a vybíráte nejvhodnější model jeho ekonomické udržitelnosti? Zvažujete PPP nebo EPC model financování? Potřebujete se zorientovat v dostupných dotačních titulech nebo možnostech, které nabízejí nové finanční nástroje? Zajímají vás zkušenosti s financováním a udržitelností již realizovaných projektů?

[POPTAT KONZULTACI](#)



Rekonstrukce

Potřebujete realizovat rekonstrukci objektu ve vašem vlastnictví? Máte v úmyslu transformovat brownfield na administrativní či bytovou budovu? Čeká vás rekonstrukce bytového domu s cílem snížit jeho energetickou náročnost nebo rozšířit kapacit dostupného a sociálního bydlení?

[POPTAT KONZULTACI](#)



Regionální centra pro podporu dostupného bydlení

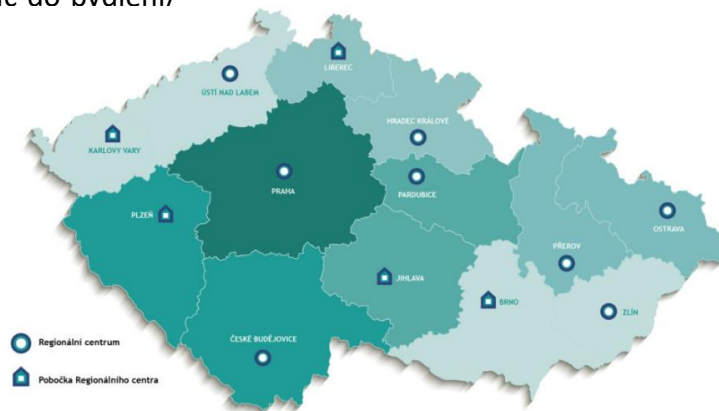
Regionální centrum pro Pardubický kraj a Vysočinu

sídlo: náměstí Republiky 12, Pardubice

pobočka: Čajkovského 593/7, Jihlava

Kontakty:

<https://sfpi.cz/regionalni-centra-podpory-investic-do-bvdleni/>



Finanční nástroj na podporu dostupného nájemního bydlení SFPI

Legislativa

- Nařízení EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/241, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost
- Usnesení vlády č. 530/2024
- Notifikace EK dostupná na <https://competition-cases.ec.europa.eu/cases/SA.106249>

Výzva 1/DB/2024

- Zahájení příjmu žádostí v 1. 10. 2024
- Podpis smluv o podpoře do 30. 6. 2026



Podporované aktivity vzniku dostupných bytů

Výstavba

- Novostavba bytového domu
- Stavební úprava bytů (ne v RD) nebo nebytových prostor na byty se zvýšením energetické účinnosti
- Stavební úprava rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, pokud vznikne bytový dům
- Přístavba nebo nástavba, vyjma přístavby nebo nástavby rodinného domu, pokud nevznikne bytový dům

Pořízení (pouze vybrané skupiny žadatelů)

- Koupě bytů zapsaných v KN
- Koupě bytů – developerské projekty (rozestavěné, naprojektované)



Způsobilí žadatelé / cílové skupiny nájemců

Žadatelé dle účelu podpory

- Územně samosprávné celky, církve, NNO – výstavba i nákup
- Ostatní právnické osoby z EU – pouze výstavba

Cílové skupiny nájemců

Nemohou vlastnit nemovitost k bydlení

- Osoby s čistým příjmem do 8. příjmového decilu v ČR
- Osoby mladší 35 let do 9. příjmového decilu v ČR
- Osoby vykonávající obecně prospěšná povolání



Domácnost	6. decil	8. decil	9. decil
Jednotlivec	30 500	39 200	48 604
Samoživitelka s 1 dítětem	39 651	50 960	63 186
Samoživitelka s 2 dětmi	48 801	62 720	77 767
Bezdětný pár	45 751	58 800	72 907
Rodina s 1 dítětem do 13 let	54 901	70 560	87 488
Rodina se 2 dětmi do 13 let	64 051	82 320	102 069
Rodina s 1 dítětem do 13 let a 1 starším	70 151	90 160	111 790
Rodina s 2 dětmi do 13 let a 1 starším	79 301	101 920	126 371



Forma a výše a režim podpory

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 40 % CZV

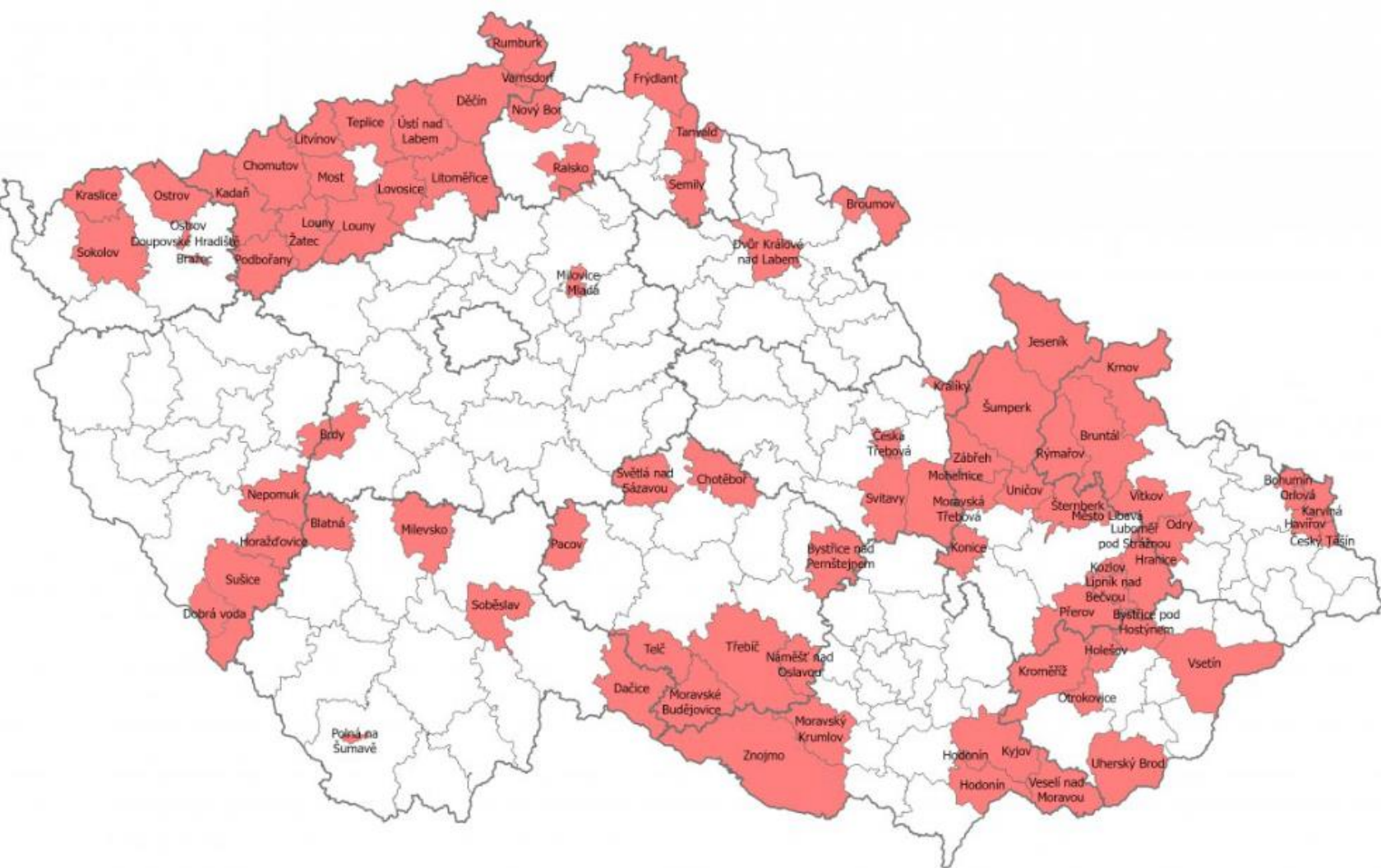
Úvěř

- Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace
- Úroková sazba: základní sazba EU snižená a 3 p. b., 1 % - 3 %. **(nyní 1,68 %)**
- Splatnost 20 - 30 let

Režim veřejné podpory

- Rozhodnutí Evropské komise o notifikovaném režimu





Pravidla provozu nájemních bytů

Výše nájemného – nižší z:

- Nákladové nájemné (anuita úvěru SFPI, anuita komerčního úvěru, náklady vlastního kapitálu /včetně nákladů na pořízení pozemku nebo budovy/, provozní náklady)
- Srovnatelné nájemné v daném místě (cenové mapy nebo NV 453/2013)

Doba trvání nájemní smlouvy

- 1. smlouva na 1 rok a následující na 2 roky

Jiný příjemce než ÚSC

- 25 % bytů obsadí ve spolupráci s obcí nebo jinou veřejnou institucí (policie ČR, nemocnice, obec atp.)

Doba udržitelnosti

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



Nákladové nájemné

Stanoveno Vyhláškou MMR

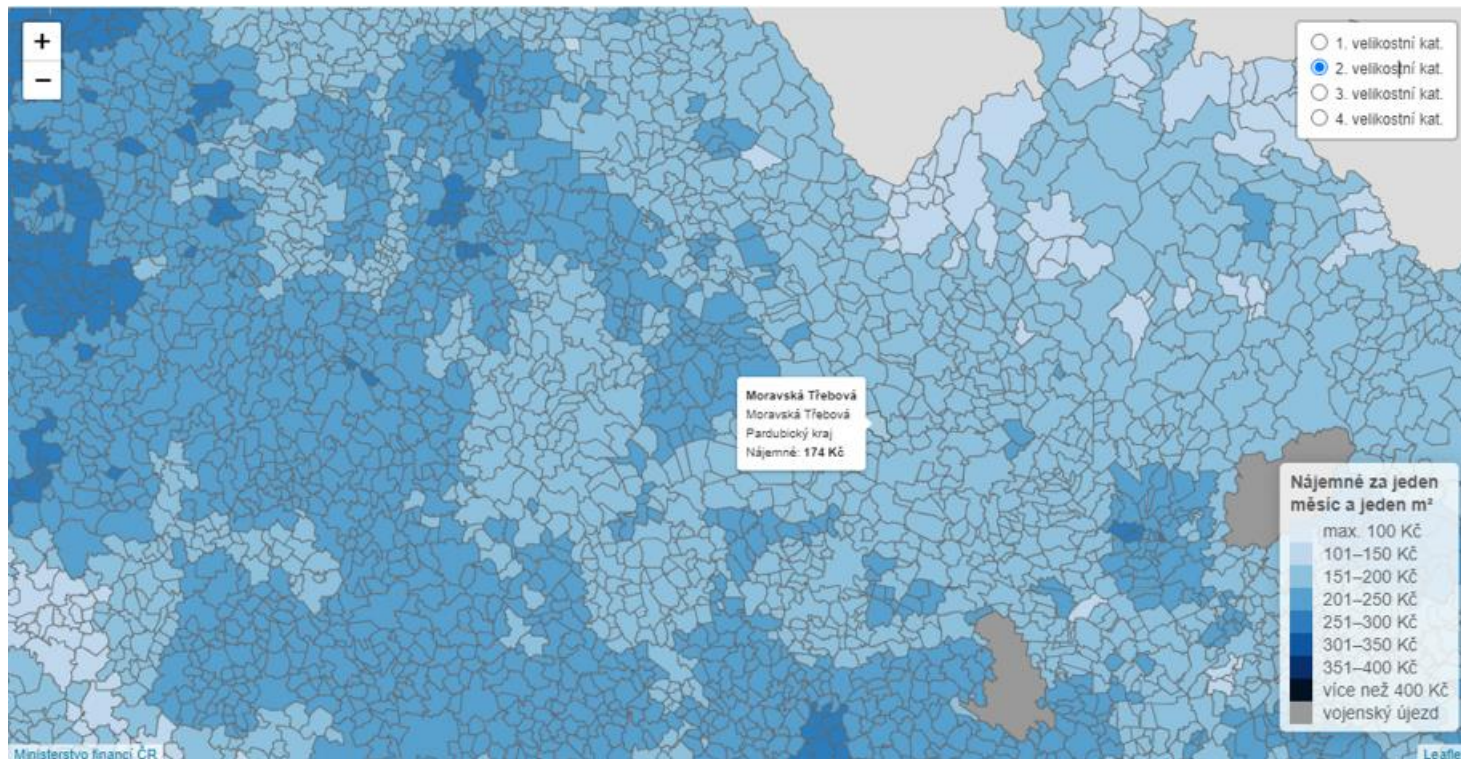
Výpočet z celkových nákladů spojených s investicí snížených o poskytnutou dotaci

Započitatelné náklady do tzv. NÁKLADOVÉHO nájemného

- Hodnota pozemku/budovy, ve které vzniknou byty
- Projektová příprava
- Administrativní a správní náklady
- Uznatelné náklady, ze kterých se počítá výše podpory
- Neuznatelné náklady z bytů větších než 80 m² (do 120 m²)



Cenová mapa MF - <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>



Další podmínky pro poskytnutí podpory

- Bezdlužnost vůči státu a pojišťovnám
- Podporovaná velikost bytu nejvýše 80 m² a byt nejvýše 120 m²
- Splnění podmínky významně nepoškozovat - DNSH
- V případě úvěru, bonita a zajištění (obvykle zástava úvěrované nemovitosti a u PO směnka)
- Posudek o ceně obvyklé nemovitosti a o výši nájemného



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 činnosti

Přípravné a investiční náklady po podání žádosti

- Přípravné práce a připojení staveniště
- Příprava území
- Přípojky inženýrských sítí
- Náklady spojené s umístěním stavby
- Venkovní úpravy a vybavení včetně zelené střechy
- 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
- Výškové úpravy terénu
- Demolice
- Investiční rezerva do 5%
- Drobné venkovní vodní prvky
- 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)
- Práce vyvolané DNSH (např. klimatické scénáře)



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)



Děkuji za pozornost

Lukáš Feltl

manažer

Regionální poradenské centrum
podpory dostupného bydlení

+420 608 511 474

feltl.lukas@sfpi.cz

sfpi Státní fond
podpory investic



Informace k programům:
www.sfpi.cz



Dotazy směřujte na:
komunikace@sfpi.cz



Pracoviště Praha:
tel.: + 420 234 712 611

Pracoviště Olomouc:
tel.: + 420 585 206 121



Přepněte své vize do realizace

OBEC **ON**

REGIONÁLNÍ FÓRUM PODPORY INVESTIC DO BYDLENÍ

Sál Jana Kašpara, Komenského náměstí 125
Pardubice, 9. 10. 2024, 10:00

Zptejte se.
Otázky z publika můžete
zadávat zde:

