

Jak maximálně využít potenciálu projektů dostupného bydlení pro města?


Dostupné bydlení nově jako jedna z priorit EU


- Ursula von der Leyenová v červenci oznámila, že EU bude mít v období 2024-2029 **prvního eurokomisaře s přímou odpovědností za bydlení** (Dan Jørgensen – Dánsko)
- Vznikne **Evropský plán dostupného bydlení** a investiční platforma pro dostupné a udržitelné bydlení s **cílem akcelarovat potřebné veřejné a soukromé investice do sektoru.**




Jak financovat výstavbu 50 tisíc dostupných nájemních bytů do roku 2030?


 Národní plán obnovy + státní rozpočet (programy SFPI)

 Transformovaná NRB

 Zhodnocování pozemků státu

 Český bankovní sektor

 Penzijní fondy, pojišťovny

 Evropské finanční instituce (EIB, EIF, CEB, EBRD)

**Bez vícezdrojového
financování to nepůjde!**

Finanční skupina ČS podporuje municipální projekty dostupného bydlení

1 Výhodné úvěrové financování projektů DB

- ČS poskytuje úvěr pro **municipality** se splatností až **40 let**
- Lze využít mj. k **dofinancování** nákladů nepokrytých ze strany programu SFPI
- V součtu velmi nízké nároky na vlastní finanční prostředky obcí

2 Komplexní projektové poradenství

- Finanční, technické i právní posouzení proveditelnosti projektu
- Zapojení expertů ČS v Regionálních centrech zřizovaných SFPI

3 Aktivity Dostupného bydlení ČS



Jak přistupovat k záměrům na vybudování městských a obecních bytů ?

ČESKÁ SPOŘITELNA

Rozumíme složitosti procesu strategického rozhodování při rozšiřování bytového fondu. Při úvahách o vybudování nového, nebo rekonstrukce stávajícího portfolia městských a obecních bytů je třeba zvážit tyto základní parametry rychlé procesní proveditelnosti a dlouhodobé finanční udržitelnosti.

Lokalita, možnosti a meze objektu

- Jsou vytipované pozemky / stavby vhodné pro bytovou funkci (územní plán a jeho regulace, rozloha, lokalita, okolní zástavba)?

Časové předpoklady projektu

- Jaký stupeň projektové dokumentace je nyní k dispozici?
- Za jak dlouho budeme schopni byty spustit do užívání?

Varianty

- Jaké procesní varianty pro projektové práce, stavbu, provoz a financování existují?
- Budeme připravovat ve vlastní režii, nebo hledat služby developera se zkušenostmi z podobných projektů?

Kapacita a velikost, uživatelé

- Jaká bude výměra a vnitřní struktura bytů? Kolik místností a jaké kvalitativní požadavky na interiéry požadovat?
- Jaká je poptávka?
- Z jakých zdrojů bude projekt financován?
- Budou využity vlastní zdroje, dotace, případně zdroje externí (úvěr)?

Dopady a přínosy

- Jak tato investice ovlivní náš rozpočet, nebo hospodaření v dlouhodobém horizontu?
- Máme dobré předpoklady pokračovat v projektových přípravách, nebo je náš záměr nad naše síly ... ?

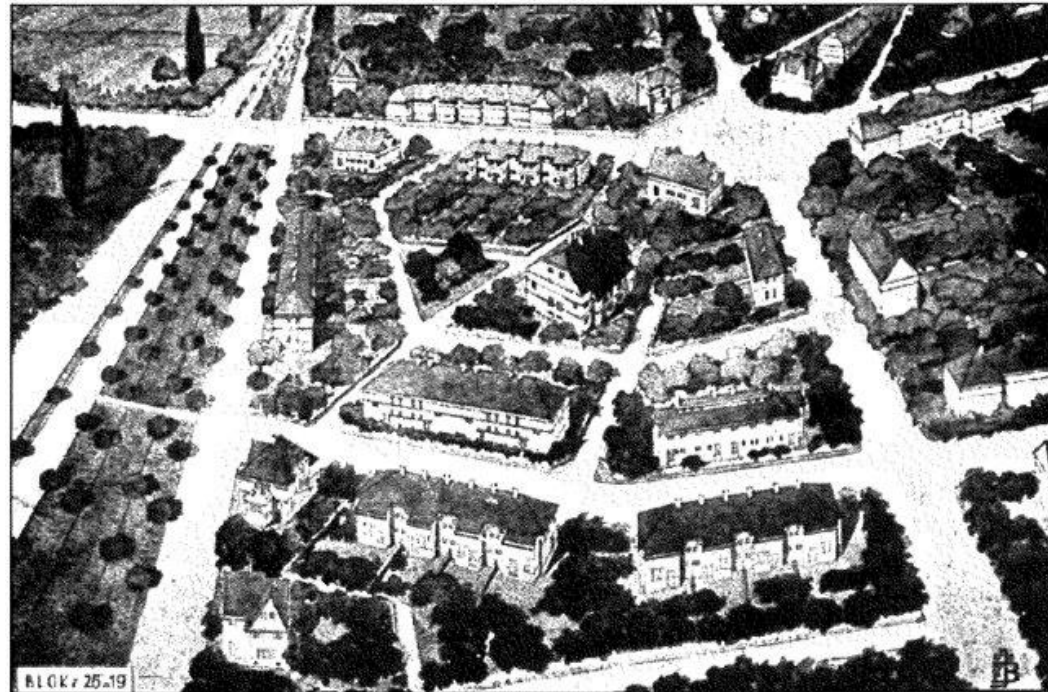
S námi se nemusíte ztrácet v moři otázek. S většinou odpovědí a úskalí těchto projektových otázek Vám pomůžeme a společně s našimi partnery odpovíme na to, zdali je Váš projektový záměr po finanční, technické a právní stránce proveditelný.

Dostupné bydlení České spořitelny – naše poslání

- Dostupné bydlení České spořitelny, a.s. („DBČS“) bylo založeno v roce 2022, dceřiná společnost 100% vlastněná Českou spořitelnou
- **Investujeme do výstavby nájemních bytů a podporujeme dostupnost bydlení v ČR**
- Realizace projektů dostupného bydlení s předpokládanou dlouhodobou návratností investice
- V našich novostavbách nájemních domů **umožňujeme cenově dostupné a kvalitní bydlení těm, kteří sami podporují druhé** (zdravotníci, učitelé, policisté, hasiči, pracovníci v sociálních službách...)
- Na projektech dostupného bydlení **spolupracujeme s municipalitami** a s dalšími subjekty z veřejného sektoru
- Vize DBČS: 1 tisíc bytů do roku 2026

Dostupné bydlení je v naší DNA

Dne 18. června 1925 bylo ustanoveno ze zástupců obou pražských spořitelén stavební družstvo, nazvané "Spořilov". Do štítu si dalo heslo: Cíl družstva je ryze humánní a nikoliv výdělečný, kteréhožto rázu je i finanční pomoc obou městských spořitelén". Cílem družstva je opatřit méně zámožným vrstvám obyvatelstva Prahy *zdravé a levné bydlení* ve vlastních rodinných domcích za *peněžních obětí velmi přístupných a snesitelných*.



Dostupné bydlení ČS staví 700 bytů se slevou na nájemném 20 % oproti trhu



Prosek City

- ✓ počet bytových jednotek: 254
- ✓ lokalita: Praha, Střížkov
- ✓ termín dokončení: Q1-Q2 2025



Opatov City

- ✓ počet bytových jednotek: 154
- ✓ lokalita: Praha, Opatov
- ✓ termín dokončení: Q2 2025



Projekt Harfa

- ✓ počet bytových jednotek: 220
- ✓ lokalita: Praha 9, Vysočany
- ✓ termín dokončení: Q3 2026



Praha 14

- ✓ počet bytových jednotek: 33
- ✓ lokalita: Praha 14, Černý Most
- ✓ termín dokončení: Q1 2026



Žďár nad Sázavou

- ✓ počet bytových jednotek: 34
- ✓ lokalita: Žďár nad Sázavou, Klafar
- ✓ termín dokončení: Q2 2025

Naši partneři:

municipality



ŽDĀR NAD SÁZAVOU



nemocnice



FN MOTOL



Fakultní
Thomayerova
nemocnice



FAKULTNÍ
NEMOCNICE
BULOVKA





FAKULTNÍ
NEMOCNICE
VINOHRADY

věda, výzkum




CASE STUDY: Žďár nad Sázavou

 Prefabrikovaná dřevostavba **34 nájemních bytů** ve dvou bytových domech ve Žďáru nad Sázavou

 Dokončení: jaro 2025 (výstavba trvá jen 14 měsíců)

 Značný **důraz na ESG** aspekty:

- energetická úspora 30-50 % pro nájemníky
- spolupráce s UCEEB ČVUT
- závazek 50 let provozovat byty v režimu dostupného bydlení

 Projekt vzniká ve spolupráci s městem Žďár nad Sázavou a za podpory Státního fondu podpory investic



CASE STUDY: Žďár nad Sázavou – získané zkušenosti

1. **Možnosti municipality** (vhodný pozemek pro výstavbu, součinnost, rozsah spolupráce)
2. **Analýza lokality** by měla být zpracována vždy, a to ještě před rozhodnutím o zahájení prací na projektu.
Posoudit je zapotřebí zejména tyto oblasti:
 - dostupnost vlastnického a nájemního bydlení
 - velikost cílové skupiny nájemců
 - finanční možnosti cílové skupiny („affordabilita“)
3. Projekt je potřeba již **od počátku připravovat pro účely dostupného nájemního bydlení** (viz podrobněji další slide)
4. **Dodatečné změny vedou k výraznému prodražení projektové přípravy** (cca + 5 mil. Kč)
5. Doporučujeme **monitorovat možnosti státní podpory** zaměřené na výstavbu nájemních bytů (MMR a SFPI), popř. i na realizaci ESG opatření (MŽP a SFŽP)

CASE STUDY: Žďár nad Sázavou – předpoklady úspěšného projektu dostupného nájemního bydlení

1. **Dispoziční skladba projektu optimalizovaná pro nájemní bydlení** (převažující menší byty 1+kk a 2+kk)
2. **Efektivní využití všech prostor** v bytech i mimo ně (důležitost sklepů a společných úložných prostor)
3. **Odstranění zbytných prvků** (např. menší balkony namísto velkých teras) a **preferance méně nákladných řešení** (např. parkování na povrchu namísto podzemních stání)
4. **Důraz na nízké provozní náklady a ESG** (nízká energetická náročnost bytových domů a jejich udržitelnost)

Co obnáší správně připravený projekt DB?

1. Jasně definovaný **finanční plán** (*realistický odhad peněžních toků* projektu) a možné financování projektu (disponibilní, vlastní či externí zdroje financování)
2. **Vhodný vlastní pozemek pro danou stavbu** (*v souladu s existujícím územním plánem* obce, bez majetkoprávních vad)
3. **Projektová a technická dokumentace** (s hotovou prováděcí dokumentací) odpovídající požadavkům na projekt dostupného bydlení
4. Procesní **posouzení variant realizace** (úvěrové financování, PPP, JV)
5. Posouzení **ESG** aspektů projektu (energetické náročnosti aj.)
6. Právní **stavební povolení** či alespoň vyšší stupeň projektové připravenosti (žádost o SP)
7. **Personální zabezpečení** realizace projektu

Děkuji za pozornost