



sfpi Státní fond
podpory investic

Programy na podporu rozvoje bydlení

Příležitosti pro region
11.06.2024 Hradec Králové

Obsah

Představení Státního fondu podpory investic

Aktuální programy SFPI

Připravovaný program Dostupné bydlení

Další připravované programy



Historie SFPI



Historie SFPI/SFRB

- Zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. dne 21. 7. 2000 jako bez zákonem zaručených příjmů.



- Novelou zákona od 1. 6. 2020 přejmenován na



- Za celé období existence činily dotace pro fond 37 mld. Kč (z toho 33 mld. Kč v letech 2000-2005 z FNM). Mezi další příjmy patří splátky úvěrů včetně příslušenství ve výši 15 mld. Kč, 4 mld. Kč činí úroky z vkladů u bank (od roku 2014 již nepřibývají => prostředky u ČNB) a ostatní příjmy ve výši 2 mld. Kč. **Celkem tedy příjmy 58 mld. Kč**
- Výdaje formou dotace činily 32 mld. Kč a formou úvěru 17 mld. Kč. Ostatní výdaje pak 3 mld. Kč. **Celkové výdaje tedy činí 54 mld. Kč.**
- Nejvíce **dotací** (16 mld. Kč) bylo využito na výstavbu **nájemních bytů (podpořeno 40 tis. bytů)** a na zateplování bytových domů prostřednictvím NRB (12 mld. Kč). **Úvěry** byly většinou použity na pořízení obydlí **pro mladé osoby** (11 mld. Kč).



Probíhající programy ve fázi vyhodnocování a čerpání



Program Výstavba pro obce

- Nařízená vlády č. 112/2019 Sb.
 - Výzva 15. 9. 2019 – 31. 8. 2023
 - Rozpočet 450 mil. Kč (39 projektů s 247 SB a 3 projekty s 30 DB)
 - Výstavba, Koupě
-
- Dotace na **sociální byty** ve výši průměrných nákladů podle ČSÚ
 - Osoby s nízkým příjmem (0,6 průměrné mzdy) a nevyhovujícím bydlením
 - Nájem max. 80,80 Kč/m²
 - V režimu SOHZ de minimis nebo vyrovnávací platba
-
- Úvěr na **dostupné byty** ve výši způsobilých nákladů
 - Přístupné pro všechny zájemce o bydlení
 - Tržní nájemné
 - V režimu veřejné podpory dle čl. 56 GBER



Program Nájemní bydlení

- Nařízení vlády č. 107/2023 Sb.
- Výzva 15. 5. 2023 – 31. 8. 2023
- Novostavba, rekonstrukce nebytových prostor nebo nezpůsobilých bytů na byty, nástavba a přístavba
- **Dotace 25 %** způsobilých nákladů, **úvěr do 90 %** způsobilých nákladů
- Na jeden projekt nejvýše 112 mil. Kč, (31 mil. Kč dotace)
- V režimu veřejné podpory dle čl. 56 GBER
- Tržní nájemné pro všechny zájemce, kteří nevlastní nemovitost k bydlení
- **Sazba úvěru 1 % - 3 %** p. a. (základní sazba EU pro ČR snižena o 3 p. b.)
- **Splatnost úvěru až 30 let**
- **Doba udržitelnosti** po dobu splácení úvěru, **min. 20 let**
- Rozpočet **1,07 mld. Kč**
- Příklad financování pro **32 projektů se 474 byty**



Program Zateplování

FN IROP – 1. investiční cyklus

- Nařízená vlády č. 16/2020 Sb.
- Výzva 2. 3. 2020 – 30. 9. 2022
- Rozpočet 980 mil. Kč (262 projektů s 6 254 domácnostmi úspora 157 tis. GJ/rok)
- Energetická modernizace bytových domů
- Příjemcem vlastník bytového domu nebo SVJ
- V režimu článek 39 GBER
- Úvěr bez úroků, splatnost 20 let
- Výstupní strategie => FN IROP – 2. investiční cyklus



Připravovaný program Dostupné bydlení



Legislativní, finanční a časový rámec

Legislativa

- NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/241, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost
- Usnesení vlády
- Notifikace

Finance

Úvěry = 4,2 mld. Kč u Národního plánu obnovy

Dotace = 2,6 mld. Kč ze státního rozpočtu

Milníky programu

Zahájení příjmu žádostí v 01.10.2024

Podpis smluv o podpoře do 30.06.2026



Účel podpory a způsobilí žadatelé

Účel

Vznik nájemních bytů, které budou dostupné pro střední třídu obyvatelstva, a to
 finančně i
 fyzicky

Žadatelé dle účelu podpory

Územně samosprávné celky, církve, NGO – výstavba i nákup

Ostatní právnické osoby z EU – pouze výstavba



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 % sociálních bytů nebo bytů pro studenty

Hospodářky a sociálně ohrožená území nebo strukturálně postižené regiony (MSK, ÚK, KVK)

Památka zapsaná na listu památek

Maximálně 40 % CZV

Úvěř

Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace

Úroková sazba: základní sazba EU snižená a 3 p. b., 1 % - 3 %.

Splatnost 20 - 30 let

Režim veřejné podpory

Notifikace Evropské komise



Možnosti vzniku dostupných bytů

Výstavba

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

Pořízení (pouze vybrané skupiny žadatelů)

Koupě



Cílová skupina nájemců

Nemohou vlastnit nemovitost k bydlení

Osoby s čistým příjmem do 8. příjmového decilu v ČR = cca 40 tis. Kč čistého příjmu v případě jednotlivce

Osoby mladší 35 let do 9. příjmového decilu v ČR

Osoby vykonávající obecně prospěšná povolání (lékaři, zdravotní sestry, vojáci, policisté, úředníci)



Pravidla provozu nájemných 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 (armáda, policie ČR, nemocnice)

Doba udržitelnosti

Nejméně 20 let nebo po dobu splácení úvěru



Další podmínky pro poskytnutí podpory

Vlastnictví nemovitosti (pozemek/budova) nebo právo stavby

Bezdlužnost vůči státu a bankám

Podporovaná velikost bytu nejvýše 80 m² a byt nejvýše 120 m²

Stavební povolení před podpisem smlouvy

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



Nákladové nájemné

Bude stanoveno vyhláškou MMR

Vychází z nákladů spojených se vznikem dostupných bytů a dále z nákladů spojených s jejich provozem po dobu udržitelnosti

Náklady spojené se vznikem mají podobu anuitních splátek spojených s úvěry a vlastními prostředky žadatele po dobu splatnosti úvěru SFPI

Částka, ze které se počítají se rovná celkovým výdajům spojeným s investicí sníženým o poskytnutou dotaci



Započitatelné investiční náklady do Nákladového nájemného

Hodnota pozemku/budovy v které vzniknou byty

Projektová příprava

Administrativní a správní náklady

Uznatelné náklady, ze kterých se počítá výše podpory



Uznatelné náklady z pohledu funkce

Bytová infrastruktura

Nájemní byty

Okolí domu, včetně přípojek

Komunitní klub / společenská místnost, cvičební sál

Prádelna, sušárna

Multifunkční vstupní vestibul

Komunitní dílny

Kolárna

Kočárkárna

Sklepy

Počet míst parkování daný legislativou

Komunitní pergola



Přílohy žádosti o dotaci

Investiční záměr

popis ekonomického a technického provozu bytů, doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě

Plán podpory stávajících nájemců bytů

v případě koupě nebo rekonstrukce stávajících bytů

PENB, ve které má vzniknout nebo již se nachází byt

Předpokládaný rozpočet výstavby nebo pořízení

Výpočet max. výše podpory a nákladového nájemného

Projektovou dokumentaci pro stavební povolení / půdorysy bytů

Přílohy před podpisem smlouvy

Stavební povolení / smlouvu budoucí kupní a odhad tržní ceny bytu

Zprávu DNSH

Zajištění úvěru a bonita žadatele



Přílohy žádosti o čerpání

Výběrové řízení veřejné zakázky

Smlouva o dílo / Kupní smlouva

Výpočet nákladového nájemného a max. výše podpory

Pojištění stavby nebo bytu



Formy zajištění úvěru

Zástava

Obvykle zástava úvěrované nemovitosti, případně jiné nemovitosti, jejíž hodnota odpovídá 1,3 násobku jistiny úvěru

Směnka

Blankosměnka avalovaná jednateli nebo vlastníky společnosti

Vinkulace pojistného plnění

Vinkulace stavebně montážního pojištění během výstavby a následně vinkulace pojištění existujících dostupných bytů během doby udržitelnosti



Do no significant harm (DNSH)

Zmírňování změny klimatu

Novostavba musí splnit požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou

Rekonstrukce energeticky účinná (není DNSH, ale podmínka CID)

Koupě bytu postaveného před 1.1.2021 PENB C po 1.1.2021 budova s téměř nulovou spotřebou

Přizpůsobení se změně klimatu

Opatření vedoucí k přizpůsobování se změně klimatu jsou vyplňována do tabulky.

Udržitelné využívání a ochrana vodních zdrojů

Používání ke spotřebě vody šetrných zařizovacích předmětů (kohoutky, sprchy, toalety, pisoáry) – není povinnost instalovat v bytech

Přechod na oběhové hospodářství

70 % odpadu znovu použít nebo recyklovat (odvést na sběrný dvůr)

Navrhovaná stavba s dostupnými byty musí být projektována s ohledem na její budoucí demontovatelnou

Prevence a omezování znečištění

Stavební prvky a materiály použité při stavbě splňují kritéria stanovená EU v oblasti používání chemických a kontaminujících látek.

Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů

Novostavba bytového domu nesmí vzniknout na orné půdě a zemědělské půdě se střední až vysokou úrovní úrodnosti a podzemní biologické rozmanitosti



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



Proces hodnocení žádosti o podporu a čerpání podpory

1. Vyhlášení výzvy k příjmu žádostí SFPI
2. Podání žádosti o podporu
3. Kontrola žádosti případné výzvy k odstranění vad
4. Posouzení splnění podmínek programu
5. Hodnocení podle hodnotících kritérií včetně bonity žadatele
6. Investiční výbor
7. Protokol o vyhodnocení žádosti
8. Uzavření smlouvy o dotaci a smlouvy o úvěru a zajišťovacích instrumentů
9. Výběrové řízení na dodavatele stavby a podpis SOD
10. Kontrola VZ
11. Protokol o splnění podmínek pro čerpání
12. Žádost o čerpání včetně faktur nebo kupní smlouvy
13. Kontrola soupisu provedených prací
14. Převod prostředků na účet žadatele nebo dle podmínek kupní smlouvy
15. Kolaudace bytů nebo převod vlastnického práva
16. Závěrečné vyhodnocení projektu



Další připravované programy



Program Technická infrastruktura

- Usnesení vlády
- Výzva 1. 12. 2024
- Rozpočet 250 mil. Kč
- Zasiťování pozemků pro budoucí výstavbu RD nebo BD
- Sítě (kanalizace, vodovod, plynovod, elektro, ICT, komunikace)
- Další způsobilé náklady: veřejné osvětlení, stromy
- Příjemcem obec/svazek obcí
- Mimo režim veřejné podpory
- Dotace 100 tis. Kč/RD; 100 tis. Kč byt v BD (nejvýše 1 mil. Kč na BD)
- Bonifikace za stavbu na brownfieldu 20 tis./RD, 40 tis./byt nebo v zastavěném území 10 tis./RD a 20 tis./byt a dále 20 tis./byt v BD postaveném v HSOÚ
- Propláceno průběžně bez nutnosti předfinancování
- Do 8 let kolaudace RD nebo BD
- Návrh zaslán na MMR, kde OSA připravuje konečnou podobu



Program Bytové domy bez bariér

- Usnesení vlády
- Výzva 1. 12. 2024
- Rozpočet 250 mil. Kč
- Výstavba nových, výměna stávajících výtahu, výstavba bezbariérových přístupů do bytových domů
- Příjemcem vlastník BD nebo SVJ
- V režimu de minimis
- Dotace nejvýše 600 tis. Kč/bytový dům
- Úvěr do 90 %, splatnost 20 let, sazba 1 % - 3 % p. a.
- Propláceno průběžně bez nutnosti předfinancování

- Návrh zaslán na MMR, kde OSA připravuje konečnou podobu



Program Zateplování

FN IROP – 2. investiční cyklus

- Usnesení vlády
- Výzva 1. 10. 2025
- Rozpočet 507 mil. Kč
- Energetická modernizace bytových domů
- Příjemcem vlastník bytového domu nebo SVJ
- V režimu článek 39 GBER
- Úvěr 1% - 3 %, splatnost 20 let



Martin Klouda
Ředitel SEMP
608 579 433
klouda.martin@sfpi.cz

Daniel Ryšávka
ředitel SFPI
rysavka.daniel@sfpi.cz



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