Dostupné nájemní bydlení

Listopad 2024,

Mgr. Adéla Paprskárová

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

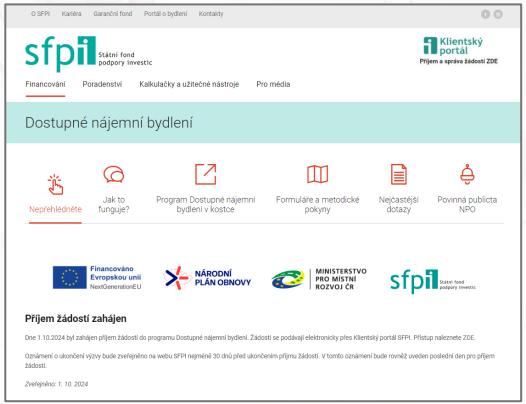
MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

sfpi Státní fond podpory investic

7 miliard korun na dostupné bydlení!
Vyhlásili jsme dotačně-úvěrový program
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

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

sfpi Státní fond podpory investic

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 (právnické osoby, vč. privátních investorů)

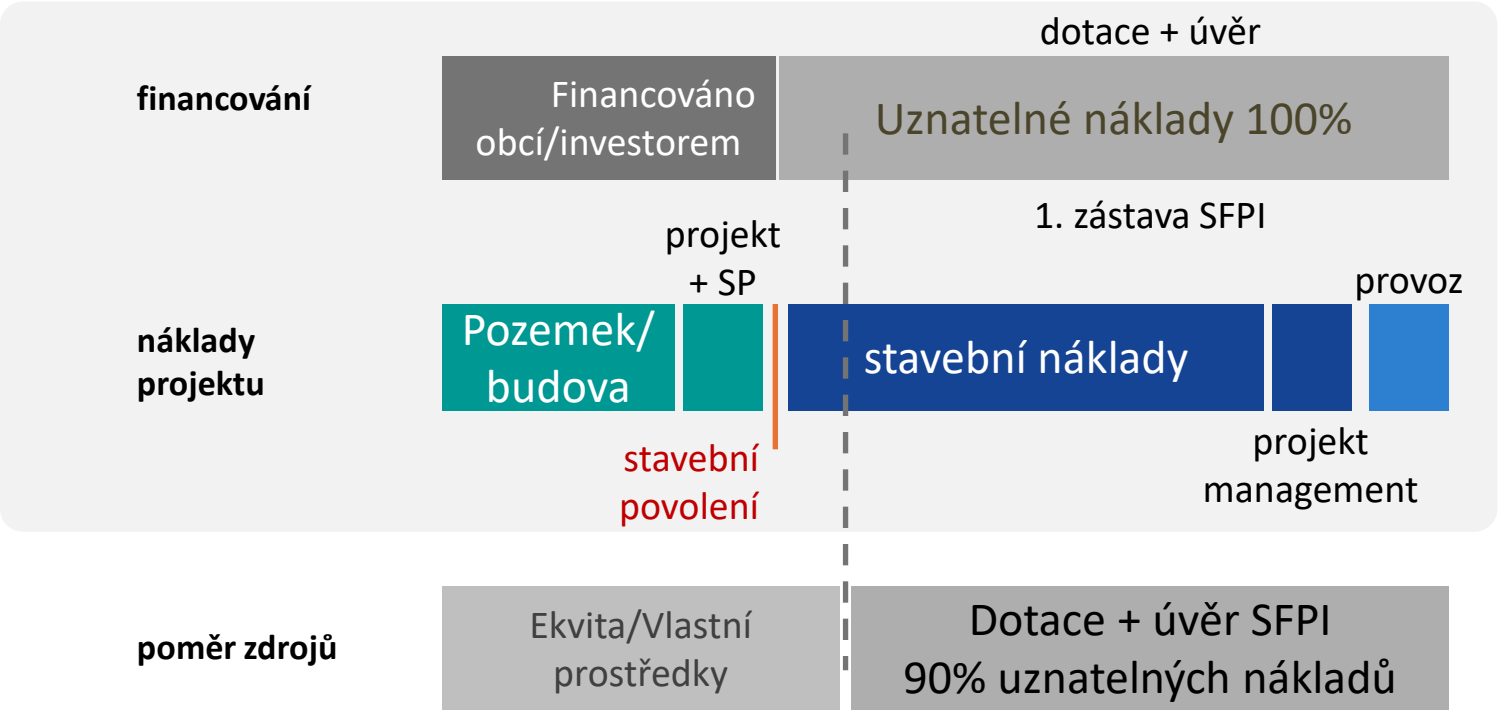
- Novostavba bytového domu
- Rekonstrukce - stavební úprava bytů nebo nebytových prostor
  - Přístavba nebo nástavba (nebo také přestavba rodinného domu na bytových dům, pokud vzniknou nejméně 4 byty)

Pořízení (pouze veřejný sektor a církve)

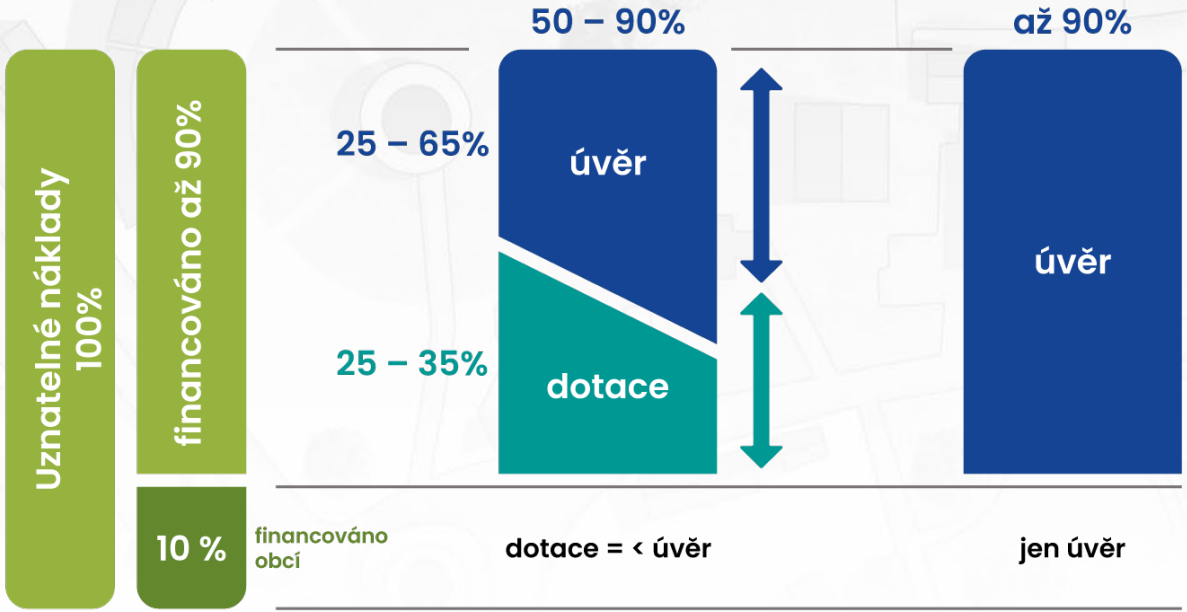
- Koupě bytových domů a bytů
- Podpora bytů nejvýše 80 m2 a velikost bytu nejvýše 120 m2
- Nefinancují se nákupy rodinných domů

Forma a výše podpory dostupného bydlení*

** ilustrativní příklad, maximální výše podpory*



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
- Přípojky 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)

Připravené projekty nájemního bydlení

BYTOVÝ DŮM PELCLOVA
Kostelec nad Orlicí, 33 bytů

PŘESTAVBA OBJEKTU BÝVALÉ ŠKOLY
Vamberk, 7 bytů

BYTOVÉ DOMY HEJNICE
Hejnice, 48 bytů

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

Dodáváme konzultace a poradenství pro obce

Hlavní činnost regionálního centra je spojena s cílenou podporou veřejných subjektů, zejména obci:

- vyhledávání klíčových projektů
- individuální práce na rozvoji projektových záměrů obcí, případně neziskového sektoru – cílená podpora (konzultace, poradenství), propočty nákladového nájemného a další kalkulace
- propojování na experty Koordinačního a kompetenčního centra
- poskytování základního poradenství při zorientování se v problematice rozvoje dostupného bydlení, rozdíl sociální x dostupné x nájemní bydlení apod.
- mezisektorové poradenství

Využijte poradenství regionálního centra SFPI

Mgr. Jana Sklenářová

Manažerka RC

775 553 929

sklenarova.jana@sfpi.cz

Mgr. Adéla Paprskárová

Specialistka pro Královéhradecký kraj

775 553 922

paprskarova.adela@sfpi.cz

Ing. Vladimír Neškudla

Specialista RC

720 403 784

neskudla.vladimir@sfpi.cz

Mgr. Dagmar Prochásková

Specialistka pro Liberecký kraj

607 975 037

prochaskova.dagmar@sfpi.cz

Děkuji za pozornost

Adéla Paprskárová
Specialista Regionálního centra pro
Královéhradecký a Liberecký kraj
paprskarova.adela@sfpi.cz
+420 793 914 306

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

Financováno Evropskou unií NextGenerationEU
NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY
MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR
sfpi Státní fond podpory investic