

# **Státní fond podpory investic**

©2022

[www.sfpi.cz](http://www.sfpi.cz)

# **Nájemní bydlení a Dostupné bydlení**

**společné podmínky**

## Společné podmínky

- **Žadatel** je právnická osoba, která má své sídlo na území EU a EHS
- **Vznik bytů**
  1. novostavba nájemního bytu v bytovém domě,
  2. stavební úprava nebytových prostor, mimo úprav v RD
  3. nástavba nebo přístavba, mimo úprav v RD, pokud z RD nevznikne BD,
  4. stavební úpravy RD nebo BD nezpůsobilého k bydlení
- **Uznatelné náklady**
  - výdaje vynaložené na vznik bytu
  - náklady na demolici, pokud je nezbytná pro výstavbu.
- Žádost musí být podána před zahájením realizace; neplatí pro de minimis

## Podmínky

- Žadatel je výlučným vlastníkem pozemku nebo stavby, nebo má právo stavby;
- pozemek/budova není v záplavovém území, na kterém se nesmí stavět a je pojistitelný;
- podlahová plocha NB nepřekročí 120 m<sup>2</sup> přičemž podpora pouze do výše nákladů do 80 m<sup>2</sup>;
- **udržitelnost** tzn. byt bude sloužit nájemnímu bydlení po dobu splatnosti úvěru min. 20 let;
- **nájemní smlouvy** na min. 2 roky;
- kritéria pro výběr nájemníků musí být zveřejněna dálkovým přístupem;
- v případě, že **příjemce není obec**, musí min. 20 % bytů obsadit ve spolupráci s obcí;

## Předmět podpory

- dotace
- úvěr
- kombinace dotace + úvěr

Podpora nesmí přesáhnout výši rozdílu mezi způsobilými náklady a provozním ziskem z investice (podle GBER, notifikace) nebo nevyčerpaný limit (režim de minimis).

Podpora v případě úvěru je hrubý grantový ekvivalent (HGE)

## Parametry úvěru

- Úroková sazba:
  - základní sazba EU snižena až o 3 procentní body
  - nejméně 1 % a nejvýše 3 % ročně.
  - fixní po celou dobu splácení úvěru.
- úvěr je možné kdykoliv bez poplatků doplatit.
- splatnost úvěru 20 – 30 let.

# **Nájemní byty**

**specifické podmínky**

## Výše podpory

- dotace až 25 % uznatelných nákladů
- úvěr až do výše 90 % uznatelných nákladů
- kombinace dotace a úvěr v součtu do výše 90 % uzn. nákladů

## Podmínky

- nájemní byt pro osoby / domácnosti, které nevlastní nemovitost k bydlení
- nájemné ve výši místně obvyklého / tržního
- v režimu de minimis – nájemné bez podmínky

# Výpočet podpory - příklad

| Parametry úvěru      | Hodnota        |
|----------------------|----------------|
| Výše úvěru           | 178 951 500 Kč |
| Počet let            | 20             |
| Počet splátek v roce | 12             |
| Sazba                | %              |
| Základní sazba EU    | 6,95%          |
| Úrokové zvýhodnění   | 3,00%          |
| Zvýhodněný úrok      | 3,00%          |
| Riziková přírážka    | 0,5%           |
| Komerční úrok        | 7,45%          |
| Diskontní sazba      | 7,95%          |

Suma ur. difer.  
106 486 609 Kč

HGE  
62 248 791 Kč

| Zvýhodněný úrok  |                | Období | Splátka    | Úrok       | Úmor       | Zůstatek úvěru |
|------------------|----------------|--------|------------|------------|------------|----------------|
| Počet splátek    | 240            | 0      | 0          | 0          | 0          | 178 951 500 Kč |
| Anuitní splátka  | 992 461 Kč     | 1      | 992 461 Kč | 447 379 Kč | 545 082 Kč | 178 406 418 Kč |
| Úrok celkem      | 59 239 073 Kč  | 2      | 992 461 Kč | 446 016 Kč | 546 445 Kč | 177 859 973 Kč |
| Úmor celkem      | 178 951 500 Kč | 3      | 992 461 Kč | 444 650 Kč | 547 811 Kč | 177 312 163 Kč |
| Celkem zaplaceno | 238 190 573 Kč | 4      | 992 461 Kč | 443 280 Kč | 549 180 Kč | 176 762 982 Kč |

| Výpočet      |                |
|--------------|----------------|
| Parametr     | Hodnota        |
| sazba za per | 0,25%          |
| pper         | 240            |
| souč_hod     | 178 951 500 Kč |

| Komerční úrok    |                | Období | Splátka      | Úrok         | Úmor       | Zůstatek úvěru |
|------------------|----------------|--------|--------------|--------------|------------|----------------|
| Počet splátek    | 240            | 0      | 0            | 0            | 0          | 178 951 500 Kč |
| Anuitní splátka  | 1 436 155 Kč   | 1      | 1 436 155 Kč | 1 110 991 Kč | 325 164 Kč | 178 626 336 Kč |
| Úrok celkem      | 165 725 682 Kč | 2      | 1 436 155 Kč | 1 108 972 Kč | 327 183 Kč | 178 299 153 Kč |
| Úmor celkem      | 178 951 500 Kč | 3      | 1 436 155 Kč | 1 106 941 Kč | 329 214 Kč | 177 969 938 Kč |
| Celkem zaplaceno | 344 677 182 Kč | 4      | 1 436 155 Kč | 1 104 897 Kč | 331 258 Kč | 177 638 680 Kč |

| Výpočet      |                |
|--------------|----------------|
| Parametr     | Hodnota        |
| sazba za per | 0,62%          |
| pper         | 240            |
| souč_hod     | 178 951 500 Kč |

|    |            |            |            |                |
|----|------------|------------|------------|----------------|
| 5  | 992 461 Kč | 441 907 Kč | 550 553 Kč | 176 212 429 Kč |
| 6  | 992 461 Kč | 440 531 Kč | 551 930 Kč | 175 660 499 Kč |
| 7  | 992 461 Kč | 439 151 Kč | 553 309 Kč | 175 107 190 Kč |
| 8  | 992 461 Kč | 437 768 Kč | 554 693 Kč | 174 552 497 Kč |
| 9  | 992 461 Kč | 436 381 Kč | 556 079 Kč | 173 996 418 Kč |
| 10 | 992 461 Kč | 434 991 Kč | 557 470 Kč | 173 438 948 Kč |
| 11 | 992 461 Kč | 433 597 Kč | 558 863 Kč | 172 880 085 Kč |
| 12 | 992 461 Kč | 432 200 Kč | 560 261 Kč | 172 319 824 Kč |
| 13 | 992 461 Kč | 430 800 Kč | 561 661 Kč | 171 758 163 Kč |
| 14 | 992 461 Kč | 429 395 Kč | 563 065 Kč | 171 195 098 Kč |
| 15 | 992 461 Kč | 427 988 Kč | 564 473 Kč | 170 630 625 Kč |
| 16 | 992 461 Kč | 426 577 Kč | 565 884 Kč | 170 064 741 Kč |
| 17 | 992 461 Kč | 425 162 Kč | 567 299 Kč | 169 497 442 Kč |
| 18 | 992 461 Kč | 423 744 Kč | 568 717 Kč | 168 928 725 Kč |
| 19 | 992 461 Kč | 422 322 Kč | 570 139 Kč | 168 358 586 Kč |
| 20 | 992 461 Kč | 420 896 Kč | 571 564 Kč | 167 787 021 Kč |
| 21 | 992 461 Kč | 419 468 Kč | 572 993 Kč | 167 214 028 Kč |
| 22 | 992 461 Kč | 418 035 Kč | 574 426 Kč | 166 639 603 Kč |
| 23 | 992 461 Kč | 416 599 Kč | 575 862 Kč | 166 063 741 Kč |
| 24 | 992 461 Kč | 415 159 Kč | 577 301 Kč | 165 486 439 Kč |
| 25 | 992 461 Kč | 413 716 Kč | 578 745 Kč | 164 907 695 Kč |
| 26 | 992 461 Kč | 412 269 Kč | 580 191 Kč | 164 327 503 Kč |
| 27 | 992 461 Kč | 410 819 Kč | 581 642 Kč | 163 745 861 Kč |
| 28 | 992 461 Kč | 409 365 Kč | 583 096 Kč | 163 162 765 Kč |
| 29 | 992 461 Kč | 407 907 Kč | 584 554 Kč | 162 578 212 Kč |
| 30 | 992 461 Kč | 406 446 Kč | 586 015 Kč | 161 992 196 Kč |
| 31 | 992 461 Kč | 404 980 Kč | 587 480 Kč | 161 404 716 Kč |
| 32 | 992 461 Kč | 403 512 Kč | 588 949 Kč | 160 815 767 Kč |
| 33 | 992 461 Kč | 402 039 Kč | 590 421 Kč | 160 225 346 Kč |
| 34 | 992 461 Kč | 400 563 Kč | 591 897 Kč | 159 633 449 Kč |

|    |              |              |            |                |
|----|--------------|--------------|------------|----------------|
| 5  | 1 436 155 Kč | 1 102 840 Kč | 333 315 Kč | 177 305 365 Kč |
| 6  | 1 436 155 Kč | 1 100 771 Kč | 335 384 Kč | 176 969 981 Kč |
| 7  | 1 436 155 Kč | 1 098 689 Kč | 337 466 Kč | 176 632 515 Kč |
| 8  | 1 436 155 Kč | 1 096 594 Kč | 339 561 Kč | 176 292 953 Kč |
| 9  | 1 436 155 Kč | 1 094 485 Kč | 341 670 Kč | 175 951 284 Kč |
| 10 | 1 436 155 Kč | 1 092 364 Kč | 343 791 Kč | 175 607 493 Kč |
| 11 | 1 436 155 Kč | 1 090 230 Kč | 345 925 Kč | 175 261 568 Kč |
| 12 | 1 436 155 Kč | 1 088 082 Kč | 348 073 Kč | 174 913 495 Kč |
| 13 | 1 436 155 Kč | 1 085 921 Kč | 350 234 Kč | 174 563 262 Kč |
| 14 | 1 436 155 Kč | 1 083 747 Kč | 352 408 Kč | 174 210 854 Kč |
| 15 | 1 436 155 Kč | 1 081 559 Kč | 354 596 Kč | 173 856 258 Kč |
| 16 | 1 436 155 Kč | 1 079 358 Kč | 356 797 Kč | 173 499 461 Kč |
| 17 | 1 436 155 Kč | 1 077 142 Kč | 359 012 Kč | 173 140 448 Kč |
| 18 | 1 436 155 Kč | 1 074 914 Kč | 361 241 Kč | 172 779 207 Kč |
| 19 | 1 436 155 Kč | 1 072 671 Kč | 363 484 Kč | 172 415 723 Kč |
| 20 | 1 436 155 Kč | 1 070 414 Kč | 365 741 Kč | 172 049 982 Kč |
| 21 | 1 436 155 Kč | 1 068 144 Kč | 368 011 Kč | 171 681 971 Kč |
| 22 | 1 436 155 Kč | 1 065 859 Kč | 370 296 Kč | 171 311 675 Kč |
| 23 | 1 436 155 Kč | 1 063 560 Kč | 372 595 Kč | 170 939 080 Kč |
| 24 | 1 436 155 Kč | 1 061 247 Kč | 374 908 Kč | 170 564 172 Kč |
| 25 | 1 436 155 Kč | 1 058 919 Kč | 377 236 Kč | 170 186 936 Kč |
| 26 | 1 436 155 Kč | 1 056 577 Kč | 379 578 Kč | 169 807 358 Kč |
| 27 | 1 436 155 Kč | 1 054 221 Kč | 381 934 Kč | 169 425 424 Kč |
| 28 | 1 436 155 Kč | 1 051 850 Kč | 384 305 Kč | 169 041 119 Kč |
| 29 | 1 436 155 Kč | 1 049 464 Kč | 386 691 Kč | 168 654 427 Kč |
| 30 | 1 436 155 Kč | 1 047 063 Kč | 389 092 Kč | 168 265 335 Kč |
| 31 | 1 436 155 Kč | 1 044 647 Kč | 391 508 Kč | 167 873 828 Kč |
| 32 | 1 436 155 Kč | 1 042 217 Kč | 393 938 Kč | 167 479 890 Kč |
| 33 | 1 436 155 Kč | 1 039 771 Kč | 396 384 Kč | 167 083 506 Kč |
| 34 | 1 436 155 Kč | 1 037 310 Kč | 398 845 Kč | 166 684 661 Kč |



# Dostupné bydlení

## **specifické podmínky**

návrh podmínek, které budou diskutovány a schvalovány EK

## Výše podpory

- dotace 35 % - 45 % uzn. nákladů (vyšší míra dotace je určena pro okresy, kde je vyšší podíl tržního nájemného v místě k průměrné čisté mzdě).
- úvěr až do výše 90 % uznatelných nákladů
- kombinace dotace a úvěr v součtu do výše 90 % uznatelných nákladů

## Podmínky

### Výše nájemného

- okresy s dotací ve výši 35 % -> nájemné ve výši 80 % místně obvyklého.
- okresy s dotací ve výši 45 % -> nájemné ve výši 70 % místně obvyklého.

## Cílová skupina:

osoba, která nevlastní nemovitost k bydlení a zároveň:

- vykonává prospěšnou profesi, přičemž prospěšnou profesi definuje žadatel v transparentně zveřejněných kritériích

nebo

- mění bydliště z důvodu stěhování za novým zaměstnáním

nebo

- nemá nájemní smlouvu nebo družstevní podíl s právem nájmu

nebo

- má nárok na příspěvek na bydlení a zároveň je jeho stávající nájemné vyšší než nájemné dle tohoto NV

nebo

- má status uprchlíka