

SFPI – Státní fond podpory investic

program Dostupného bydlení.

<https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>

Regionální centra podpory investic pro bydlení nabízí zejména obcím bezplatnou pomoc s projekty Dostupného bydlení.

Legislativa

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

Finance

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

Dotace = 2,6 mld. Kč ze státního rozpočtu

Závazné podmínky programu dostupného bydlení budou stanoveny do července 2024

Zahájení příjmu žádostí v 01.10.2024

Účel programu

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

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

Úvěr

Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace

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

Splatnost 20 - 30 let

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 39 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 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 (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

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

Finanční náklady mají podobu anuitních splátek spojených s úvěry a vlastními prostředky

žadatele po dobu splatnosti úvěru SFPI

Finanční náklady vznikají při výstavbě nebo koupi dostupných bytů. Částka, ze které vznikají, se rovná celkovým nákladům.

Započitatelné investiční náklady do Nákladového nájemného

Hodnota pozemku/budovy, ve 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

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

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 (např. Fotovoltaická elektrárna)

Instalace a opravy dobíjecích stanic pro elektrická vozidla v budovách (a na parkovištích připojených k budovám)

Přílohy žádosti o dotaci

Investiční záměr

popis ekonomického a technického provozu bytů, doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě, včetně podrobného popisu transparentního způsobu výběru nájemců

Plán podpory stávajících nájemců bytů v případě koupě nebo rekonstrukce stávajících bytů PENB, ve které má vzniknout nebo již se nachází byt, případně průkaz energetické náročnosti bytové jednotky

Předpokládaný rozpočet výstavby nebo pořízení

Výpočet max. výše podpory a nákladového nájemného

Projektovou dokumentaci pro stavební povolení / půdorysy bytů

Stavební povolení / smlouvu budoucí kupní a odhad tržní ceny bytu

Zpráva DNSH

Zajištění úvěru a bonita žadatele

Financováno z NPO komponenta 2.10