



# Představení programu SFPI DOSTUPNÉ BYDLENÍ



**sfp*i*** Státní fond  
podpory investic

# Legislativní, finanční a časový rámec

## Legislativa

1. Nařízení EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/241, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost
2. Usnesení vlády č. 530/2024
3. Schválená notifikace dostupná na <https://competition-cases.ec.europa.eu/cases/SA.106249>

## 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



# Způsobilí žadatelé

## Žadatelé dle účelu podpory

A. Územně samosprávné celky, církve, NNO – výstavba i nákup

*(nemusí nově plnit určenou energetickou náročnost stavby)*

B. 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 % bytů pro studenty nebo ETHOS
- + Hospodářsky a sociálně ohrožená území nebo strukturálně postižené regiony (MSK, ÚK, KVK)
- + Památka zapsaná na listu památek nebo památková zóna nebo rezervace

Maximálně 40 % CZV

## Úvěr

Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace

Úroková sazba: základní sazba EU snížené a 3 p. b., 1 % - 3 %. (nyní 1,68 %)

Splatnost 20 - 30 let

## Režim veřejné podpory

Rozhodnutí Evropské komise o notifikovaném režimu







# 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 bytů zapsaných v katastru nemovitostí

Koupě bytů – developerské projekty (rozestavěné, naprojektované)



# Cílová skupina nájemců

## Nemohou vlastnit nemovitost k bydlení

Osoby s čistým příjmem do 8. příjmového decilu v ČR

Osoby mladší 35 let do 9. příjmového decilu v ČR

Osoby vykonávající obecně prospěšná povolání z oblasti:

- zdravotnictví
- vzdělávání
- složek integrovaného záchranného systému
- zajišťování veřejné bezpečnosti
- výkonu veřejné správy

*/možná budou moci vlastnit byt/*



## Horní příjmové limity pro program Dostupné nájemní bydlení

| Složení domácnosti                               | Osoba v čele | Další děti a osoby | Děti | 6. příjmový decil<br>(čisté měsíční příjmy) | 8. příjmový decil<br>(čisté měsíční příjmy) | 9. příjmový decil<br>(čisté měsíční příjmy) |
|--|--------------|--------------------|------|---|---|---|
| Jednotlivec                                      | 1            | 0                  | 0    | 30 500 Kč                                   | 39 200 Kč                                   | 48 604 Kč                                   |
| Samoživitel(ka) s 1 dítětem                      | 1            | 0                  | 1    | 39 651 Kč                                   | 50 960 Kč                                   | 63 186 Kč                                   |
| Samoživitel(ka) s 2 dětmi                        | 1            | 0                  | 2    | 48 801 Kč                                   | 62 720 Kč                                   | 77 767 Kč                                   |
| Bezdětný pár                                     | 1            | 1                  | 0    | 45 751 Kč                                   | 58 800 Kč                                   | 72 907 Kč                                   |
| Rodina s 1 dítětem do 13 let                     | 1            | 1                  | 1    | 54 901 Kč                                   | 70 560 Kč                                   | 87 488 Kč                                   |
| Rodina s 2 dětmi do 13 let                       | 1            | 1                  | 2    | 64 051 Kč                                   | 82 320 Kč                                   | 102 069 Kč                                  |
| Rodina s 1 dítětem do 13 let a 1 starším dítětem | 1            | 2                  | 1    | 70 151 Kč                                   | 90 160 Kč                                   | 111 790 Kč                                  |
| Rodina s 2 dětmi do 13 let a 1 starším dítětem   | 1            | 2                  | 2    | 79 301 Kč                                   | 101 920 Kč                                  | 126 371 Kč                                  |





# 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

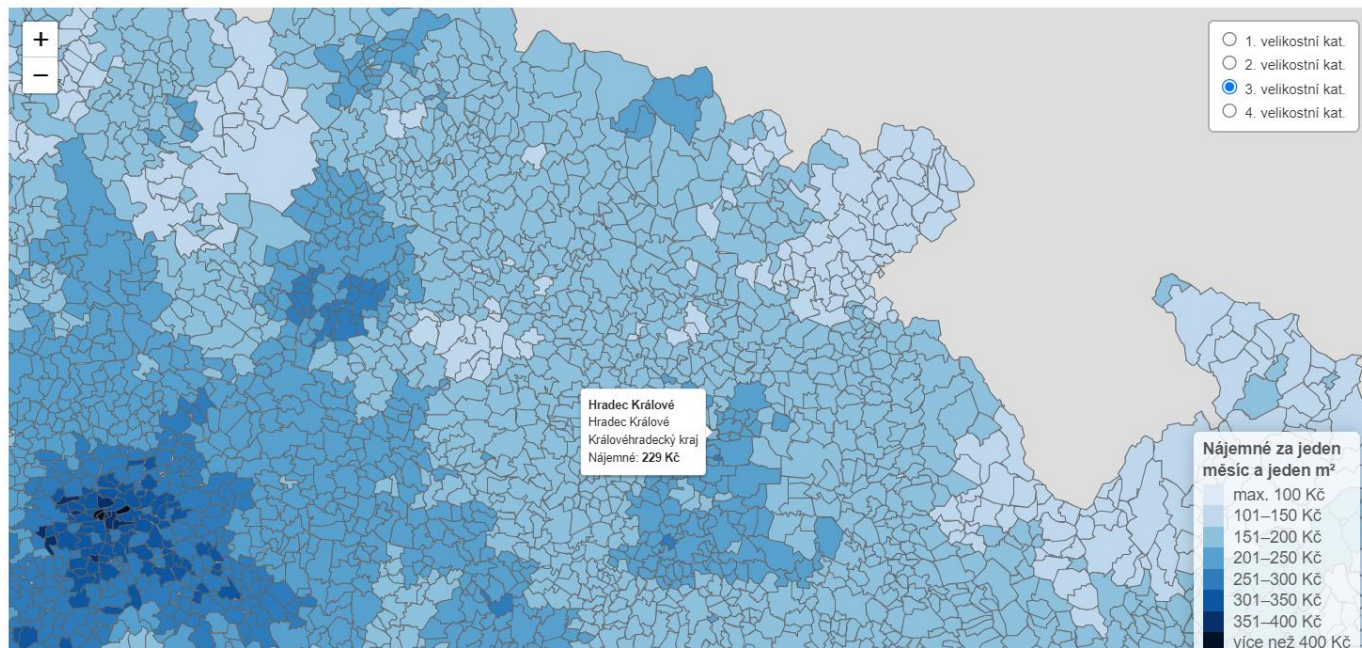
25 % bytů obsadí ve spolupráci s obcí nebo jinou veřejnou institucí (policie ČR, nemocnice, obec atp.)

## Doba udržitelnosti

Nejméně 20 let nebo po dobu splácení úvěru nejvýše 30 let



Mapa v sobě agreguje veškerá dostupná data o nájemním trhu, především potom informace z nabídek na realitních portálech. Interaktivní cenová mapa ukazuje výši nájemného **referenčního bytu** příslušné velikostní kategorie – tedy ukazuje hodnotu nájemného u bytu, který je starší, není vybaven ani vybavením, ani garáží, parkovištěm apod.



## Další podmínky pro poskytnutí podpory

Bezdlužnost vůči státu a pojišťovnám

Podporovaná velikost bytu nejvýše 80 m<sup>2</sup> a byt nejvýše 120 m<sup>2</sup>

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

V případě výstavby:

- vlastnictví nemovitosti (pozemek/budova) nebo právo stavby
- stavební povolení před podpisem smlouvy



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



# Přílohy žádosti o dotaci

1) Projektová dokumentace pro stavební povolení

2) Investiční záměr

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

3) Plán podpory stávajících nájemců bytů

v případě koupě nebo rekonstrukce bytů

4) Průkaz energetické náročnosti budovy

5) Předpokládaný rozpočet výstavby / odhad tržní ceny bytu

6) Zpráva DNSH

7) Výpočet max. výše podpory a nákladového nájemného

8) Doklady pro zajištění úvěru a posouzení bonity žadatele

Před podpisem smlouvy pak:

9) Stavební povolení / posudek ceny bytu/ návrh kupní smlouvy



## Přílohy žádosti o čerpání

Výpočet nákladového nájemného a max. výše podpory

Pojištění stavby nebo bytu

V případě výstavby:

- Výběrové řízení veřejné zakázky
- Smlouva o dílo

V případě koupě kupní smlouva



# Formy zajištění úvěru

## Zástava

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

## Směnka

Blankosměnka avalovaná jednatelem 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)

## 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)

Stavba s dostupnými byty musí být projektována s ohledem na její budoucí demontovatelnost

## 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





## 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. Posouzení úvěruschopnosti - scoring
7. Investiční výbor
8. Protokol o vyhodnocení žádosti
9. **Uzavření smlouvy o dotaci a smlouvy o úvěru a zajišťovacích instrumentů**
10. Výběrové řízení na dodavatele stavby a podpis SOD
11. Kontrola VZ
12. Kontrola SOD nebo kupní smlouvy
13. Protokol o splnění podmínek pro čerpání
14. Žádost o čerpání včetně faktur nebo kupní smlouvy (KS)
15. Kontrola soupisu provedených prací nebo podmínek čerpání KS
16. Převod prostředků na účet žadatele nebo dle podmínek KS
17. Kolaudace bytů nebo převod vlastnického práva
18. Závěrečné vyhodnocení projektu



## 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

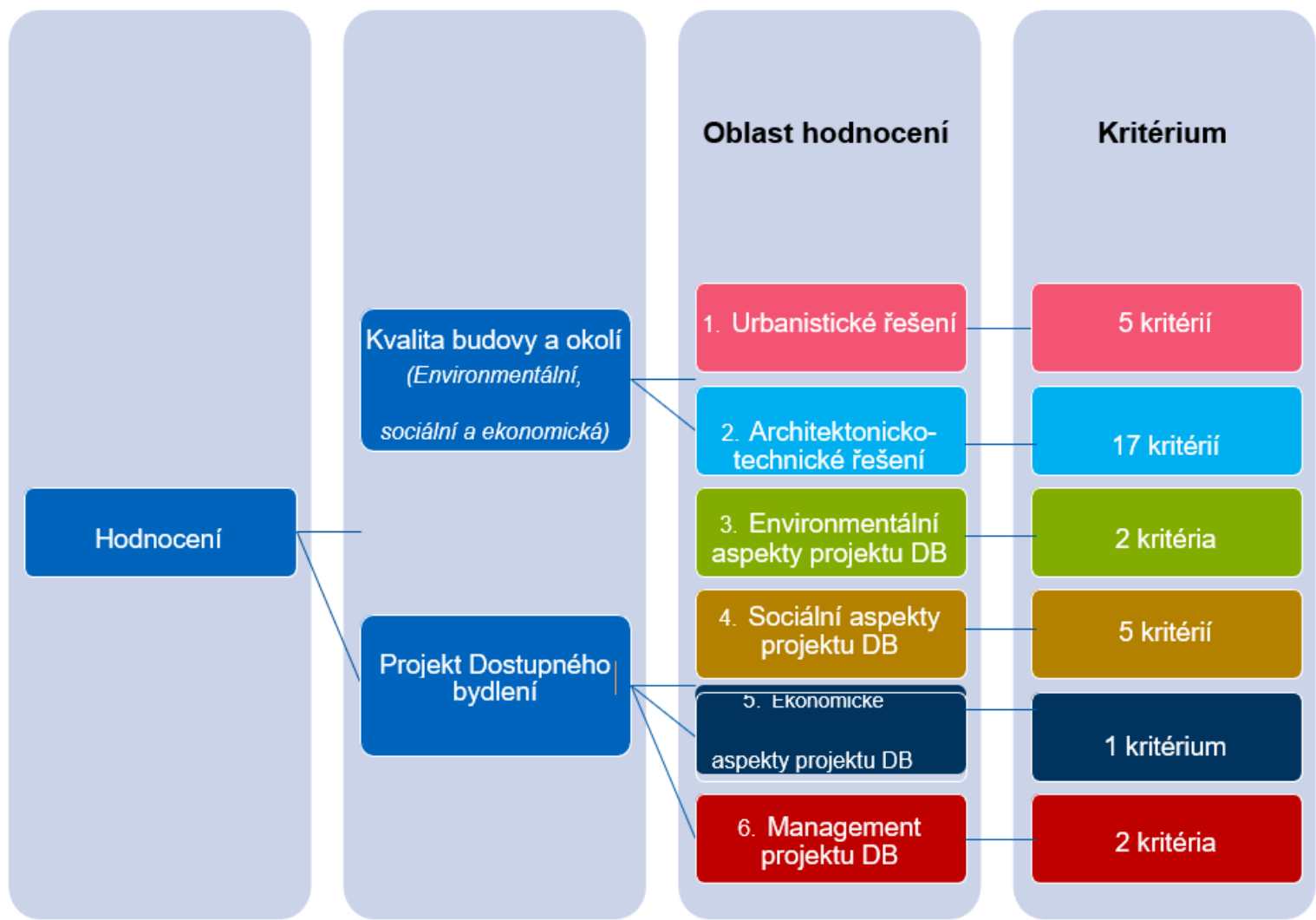
Výběr architekta, participace veřejnosti, plán řízení stavby, kvalifikovaný projekt manažer





**ČVUT**

**UCEEB**





ČVUT

UCEEB

# PŘEHLED KRITÉRIÍ

## 1. Urbanistické řešení

- 1.1. Soulad s ÚPD
- 1.2. Lokalita
- 1.3. Využití území
- 1.4. Doprava v klidu
- 1.5. Ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů

## 2. Architektonické a technické řešení objektu

- 2.1. Obnovitelné zdroje energie
- 2.2. Spotřeba energie v budově
- 2.3. Emise budovy
- 2.4. Zadržování srážkové vody
- 2.5. Úspora pitné vody
- 2.6. Prevence tepelných ostrovů
- 2.7. Principy oběhového hospodářství v návrhu budovy
- 2.8. Náklady životního cyklu z pohledu investora i uživatelů
- 2.9. Zajištění provozu objektu
- 2.10. Uživatelský komfort
- 2.11. Flexibilita budovy
- 2.12. Bezbariérové řešení objektu
- 2.13. Kvalita vnitřního vzduchu
- 2.14. Tepelný komfort
- 2.15. Vizuální komfort
- 2.16. Akustický komfort
- 2.17. Estetická hodnota





**ČVUT**

**UCEEB**

# PŘEHLED KRITÉRIÍ

## 3. Environmentální aspekty projektu Dostupné bydlení

- 3.1. Management odpadu
- 3.2. Prevence a omezování znečištění

## 4. Sociální aspekty projektu Dostupné bydlení

- 4.1. Strukturálně postižený region
- 4.2. Potřebnost výstavby dle dostupnosti bydlení
- 4.3. Podíl sociálního bydlení
- 4.4. Vybraná cílová skupina
- 4.5. Participace

## 5. Ekonomické aspekty projektu Dostupné bydlení

- 5.1. Ekonomická udržitelnost projektu

## 6. Management projektu

- 6.1. Připravenost na rizika
- 6.2. Informovanost o objektu
- 6.3. Kompetence žadatele





**Jana Sklenářová**  
Manažerka RC  
775 553 929  
[sklenarova.jana@sfpi.cz](mailto:sklenarova.jana@sfpi.cz)

**sfpi** Státní fond  
podpory investic



Informace k programům:  
**[www.sfpi.cz](http://www.sfpi.cz)**



Dotazy směřujte na:  
**[komunikace@sfpi.cz](mailto:komunikace@sfpi.cz)**



**Pracoviště Praha:**  
tel.: + 420 234 712 611

**Pracoviště Olomouc:**  
tel.: + 420 585 206 121

