



## Poradenství regionálního centra



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

# Co vám nabízíme

Hlavní činnost regionálního centra je spojena s cílenou podporou veřejných subjektů zejména obcí, při jejich rozvoji dostupného bydlení:

## **Konzultace, poradenství**

- 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



# Nákladové nájemné

## Základní druhy nájemného bydlení v České republice:

- obecní nájemní bydlení
- soukromé nájemní bydlení
- družstevní nájemní bydlení

## Druhy nájemného dle jejich výše

### 1) Tržní nájemné

Výše takzvaného tržního nájmu odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Výše tržního nájmu je ovlivněna různými parametry, mezi které patří například lokalita, dispozice, rozloha nebo stav nemovitosti. [Interaktivní cenová mapa MF](#)

### 2) Nákladové nájemné

Nákladové nájemné - nájemné, které pokryje vlastníkovvi pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu.



## Nákladové nájemné

### 3) Regulované nájemné

Regulované nájemné je stanovení nebo přímé usměrňování ceny (nájemného) státními orgány, zavedené původně za účelem ochrany finančně slabších občanů či rodin. Regulaci nájemních vztahů a zejména ceny, tj. nájemného, připouští naše Ústava přitom pouze dočasně a v případě náhlé nepředvídané kalamitní ekonomické situace.

### 4) Sociální nájemné

Záchranná síť pro lidi v nouzi Sociální bydlení je bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy. Sociální bydlení je na místní úrovni poskytováno vždy formou bydlení v bytech, přičemž může být propojeno na sociální služby. Sociální služby – např. azylové domy – tvoří záchrannou síť pro lidi v bytové nouzi.



## Nákladové nájemné

### Nákladové nájemné v rámci podpory na výstavbu nájemních bytů – program Dostupné nájemní bydlení

- tabulka v Excelu nákladového nájemného
- záložka vstupy k vyplnění – vyplnění následujících parametrů

#### **A. Celková podlahová plocha všech podpořených bytů vč. příslušenství bytu a poměrné části spol. prostor**

Celková podlaha ploch všech podpořených bytů vč. příslušenství a spol. prostor užívaných pouze nájemníky. V případě, že jsou součástí bytového domu byty, na které chce klient čerpat podporu, ale tyto byty mají nad 80 m<sup>2</sup>, podpora je poskytována pouze do výše nákladů na výstavbu 80 m<sup>2</sup> podlahové plochy nájemního bytu. Tzn. že i zde je započítáno max. 80 m<sup>2</sup> z podlahové plochy bytu. Pokud má byt nad 120 m<sup>2</sup>, je zcela vyloučen z financování

V případě, že jsou součástí bytového domu i nebytové prostory anebo byty, které nejsou předmětem podpory dle tohoto programu, doplní se pouze celková podlahová plocha všech podpořených bytů vč. příslušenství a poměrné části spol. prostor.

Jedná se o informace, které jsou vyplňovány i v Klientském portálu při podání Žádosti o poskytnutí podpory (popis výstavby).





# Nákladové nájemné

## Nákladové nájemné v rámci podpory na výstavbu nájemních bytů – program Dostupné nájemní bydlení

### B. Doba udržitelnosti

Doba udržitelnosti je minimální doba, po kterou je nutné dodržovat podmínky programu. Je stanovena na dobu splácení úvěru (tzn. maximálně 30 let), minimálně však 20 let.

### C. Podíl podlahové plochy (prostor užívaný výhradně nájemníky bytů)

Prostor užívaný výhradně nájemníky bytů. Pokud tedy budou předmětem podpory pouze byty do 120 m<sup>2</sup> bude podíl podlahové plochy 100 %. V případě, kdy by se kromě bytů nacházely v bytovém domě i jiné prostory (např. komerční prostory), byty nad 120 m<sup>2</sup>, příp. byty, které nejsou předmětem podpory podle tohoto programu, je podíl podlahové plochy určen poměrově podílem podlahové plochy nájemních bytů včetně příslušenství užívaného výhradně s byty ku součtu všech prostor v domě vyjma společných částí domu.

### D. Způsobilé náklady k podpoře

Náklady, na které lze čerpat podporu. Způsobilé jsou náklady vzniklé pouze po podání žádosti. Jedná se o náklady vynaložené na výstavbu nebo pořízení dostupného nájemního bytu nebo bytového domu včetně příslušenství, bez kterého nelze byt či dům užívat (tzn. včetně příslušenství bytu a společných prostor).



## Nákladové nájemné

Nákladové nájemné v rámci podpory na výstavbu nájemních bytů – program Dostupné nájemní bydlení

### E. Nezpůsobilé náklady k podpoře

Náklady, na které nelze čerpat podporu. Jedná se o náklady, které vznikly před podáním žádosti, nebo které přímo nesouvisí s výstavbou nebo pořízením, a dále náklady na výstavbu nebo pořízení bytů nebo nebytových prostor, které nejsou předmětem podpory (např. komerční prostory, byty nad 120 m<sup>2</sup> apod.).

### F. Provozní náklady

- Správa nemovité věci Náklady na správu domu (smlouvy, výběr nájemného, jednání s úřady)
- Pojištění nemovitosti
- Daň z nemovitých věcí je určena legislativními předpisy a je závislá na lokalitě
- Revize zařízení (revize el. a plynových zařízení, požárně bezp. zařízení, výtahů apod.).
- Náklady na opravu a údržbu technologií a stavebních prvků nemovitosti (dlouhodobé opravy)
- Náklady na opravu a údržbu, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním objektu (krátkodobé)
- Náklady na energie a vodu spojené s údržbou a provozem společných prostor
- Finanční náklady nefinancované z podpory (úroky z komerčního úvěru)
- Odpisy z nepodpořené části investice (Odpisy nepodpořené části investice jsou v modelu počítány automaticky.)



## Nákladové nájemné

### Nákladové nájemné v rámci podpory na výstavbu nájemních bytů – program Dostupné nájemní bydlení

#### G. Financování projektu

- Výše dotace - maximální výše dotace je 25 % z celkových způsobilých nákladů + bonifikace
- Zvýhodněný úvěr (poskytnut až do výše 90 % celkových způsobilých nákladů) – v rozmezí 1 % - 3 %
- Celková výše podpory (dotace + úvěr) může být poskytnuta až do výše 90 % CZV
- Základní a zvýhodněná úroková sazba (jsou v tabulce předvyplněny)

- viz Tabulka Excel





**Vladimír Neškudla**  
Specialista RC  
720 403 784  
[neskudla.vladimir@sfpi.cz](mailto:neskudla.vladimir@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

