



sfpi Státní fond
podpory investic

INVESTICE DO BYTOVÉHO FONDU

DANIEL RYŠÁVKA
ředitel SFPI

XXVI. CFK konference SMO ČR
30. 11.–1. 12. 2023 Praha

STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC

SFPI je samostatnou právnickou osobou zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb. a patří mezi nepřímo řízené organizace MMR. Jeho posláním je podpora udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů, bydlení a cestovního ruchu v souladu s veřejným zájmem a koncepcemi, strategickými dokumenty, programy a jinými dokumenty schválenými vládou ČR.

SFPI spoluvytváří kvalitní podmínky pro rozvoj bydlení, ať už se tím rozumí přímo kvalita budov určených k bydlení, nebo veřejná prostranství v blízkosti těchto staveb i v jejich širším okolí, a také motivuje subjekty na trhu s bydlením k péči o bytový fond, a to na úrovni národní i regionální.

SFPI také zajišťuje výběr peněžních příspěvků od cestovních kanceláří do garančního fondu cestovních kanceláří a vyplácení prostředků z tohoto fondu podle zákona upravujícího některé podmínky podnikání a výkon některých činností v oblasti cestovního ruchu.





Mgr. Daniel Ryšávka, ředitel SFPI

Absolvoval Masarykovu univerzitu v Brně. Absolvoval i francouzskou prestižní školu pro nejvyšší státní úředníky École nationale d'administration (ENA) ve Štrasburku. Poté sbíral profesní zkušenosti ve veřejné správě a v soukromém sektoru v několika evropských zemích. Působil na francouzském ministerstvu obrany, v KPMG či v Erste Group Bank v Bruselu. Do SFPI přišel z Národní rozvojové banky. V ní spolupracoval na přípravě finančních nástrojů a veřejných investic pro dostupné bydlení v gesci Ministerstva pro místní rozvoj. Jako ředitel SFPI se zaměřuje na projektovou podporu a financování sociálního a dostupného nájemního bydlení.

SMĚŘOVÁNÍ STÁTNÍHO FONDU PODPORY IVESTIC

a)

FINANČNÍ NÁSTROJE

b)

METODICKÁ PODPORA A PORADENSTVÍ

Podpora je financovaná z **Národního plánu obnovy**





**PROGRAM
NÁJEMNÍ BYDLENÍ**

ALOKACE PROGRAMU

PROGRAM PRO PRÁVNICKÉ OSOBY

Příjem žádostí od 15. 5., ukončen již 31. 8. 2023 – rozpočet programu byl za necelé 4 měsíce vyčerpán.

CELKOVÁ ALOKACE
PROGRAMU:
800 mil. Kč

ÚZEMNÍ
SAMOSPRÁVNÉ CELKY:
500 mil. Kč

OSTATNÍ PRÁVNICKÉ
OSOBY:
300 mil. Kč

ALOKACE NAVÝŠENA
o 256 mil. Kč.



VYHODNOCENÍ PROGRAMU

32

tolik **podpořitelných**
žádostí jsme přijali

1,06 mld. Kč

celkový **objem**
podpory

474

celkový **počet** bytů,
které se vybudují

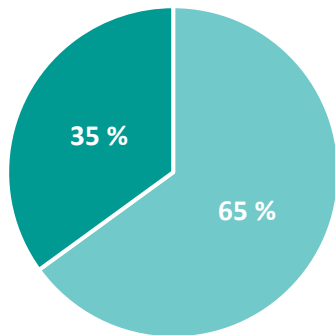
75%

výstavby bude
dokončeno v roce
2025



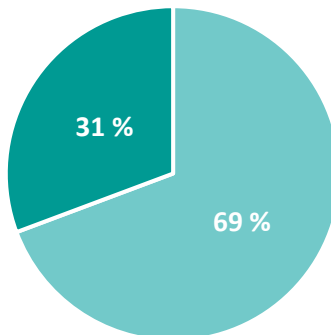
VYHODNOCENÍ PROGRAMU

MĚSTA A OBCE



- úvěr 371,9 mil. Kč
- dotace 202 mil. Kč

PRÁVNICKÉ OSOBY



- úvěr 334,30 mil. Kč
- dotace 148,10 mil. Kč



PROJEKTY V KRAJÍCH

01

kraj s nejvyšší dotací

Moravskoslezský, **37,5 mil. Kč**

02

kraj s nejvyšším úvěrem

Zlínský, **375,6 mil. Kč**

03

kraj s nejvíce byty

Zlínský, **135 bytů**

04

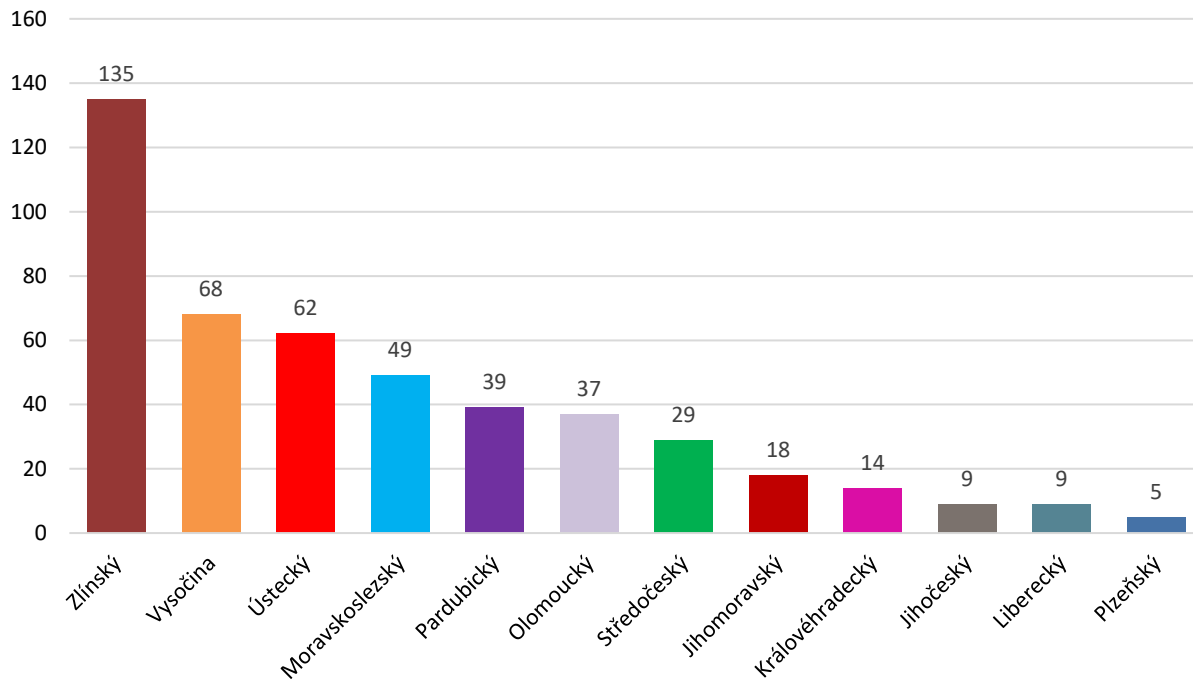
kraj s nevyšší podporou

Vysočina, **127,3 mil. Kč**



PROJEKTY V KRAJÍCH

Nájemní byty - rozložení podle krajů



PŘÍKLADY Z PRAXE



ZLÍNSKÝ KRAJ: ZLÍN (74 191 obyvatel)

- dotace 111 milionů Kč
- nový bytový dům o pěti podlažích s 31 byty o velikosti 3+kk
- projekt vzniká v příjemném prostředí v blízkosti školy a školky a mezi jeho nájemníky by měly patřit primárně rodiny s dětmi



LIBERECKÝ KRAJ: SVOJEK (179 obyvatel)

- dotace 1,3 milionů Kč
- přebudování staré mateřské školy na bytový dům s 5 byty



PODMÍNKY PROVOZU A NÁJMU BYTŮ

- ») doba udržitelnosti **min. 20 let** od kolaudace
- ») kritéria pro výběr nájemníků musí být zveřejněna min. 30 dní před záměrem uzavřít nájemní smlouvu
- ») **otevřené, transparentní a nediskriminační podmínky**
- ») nájemné **ve výši obvyklé v daném místě**
- ») **nájemní smlouva** alespoň na **1 rok**, v případě **prodloužení** s totožným nájemcem **alespoň na 2 roky**



A stylized outline of a house in a light teal color, positioned on the left side of the page. The house has a gabled roof, a chimney on the right side, and a rectangular base. The right side of the page is a solid teal background.

PROGRAM DOSTUPNÉ BYDLENÍ

LEGISLATIVNÍ, FINANČNÍ A ČASOVÝ RÁMEC

01

LEGISLATIVA

- nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2021/241, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost
- nařízení vlády

02

FINANCE

- úvěry – 4,5 mld. Kč z Národního plánu obnovy
- dotace – 2 mld. Kč ze státního rozpočtu

03

MILNÍKY PROGRAMU

- zahájení příjmu žádostí v Q2 2024
- podpis smluv o podpoře do 30. 6. 2026



ÚČEL PODPORY A ZPŮSOBILÍ ŽADATELÉ



ÚČEL

VZNIK NÁJEMNÍCH BYTŮ, KTERÉ BUDOU DOSTUPNÉ PRO STŘEDNÍ TŘÍDU, A TO

- finančně
- fyzicky



ŽADATELÉ DLE ÚČELU PODPORY

- územně samosprávné celky, církve, NGO – výstavba i nákup
- ostatní právnické osoby z EU – pouze výstavba



FORMA, VÝŠE A REŽIM PODPORY

DOTACE

ÚVĚR

**REŽIM VEŘEJNÉ
PODPORY**

notifikace Evropské
komise



FORMA A VÝŠE PODPORY



DOTACE

- základ pro novostavbu a koupi 25 % CZV
- navýšení o 5 p.b. za:
 - rekonstrukce
 - sociální mix – alespoň 10 % sociálních bytů nebo bytů pro studenty
 - hospodářky a sociálně ohrožená území
 - památka zapsaná na listu památek
- maximálně 40 % CZV



ÚVĚR

- do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace
- úroková sazba: základní sazba EU snižená a 3 p. b., min. 1 % - max. 3 % p.a.
- fixovaná po celou dobu splácení
- splatnost 20–30 let



MOŽNOSTI VZNIKU **DOSTUPNÝCH BYTŮ**



VÝSTAVBA

- novostavba bytového domu
- stavební úprava nebytových prostor na byty se zvýšením energetické účinnosti
- stavební úprava bytů 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
- dražba



CÍLOVÁ SKUPINA **NÁJEMCŮ**



NEMOHOU VLASTNIT NEMOVITOST K BYDLENÍ

- osoby s čistým příjmem do 8. příjmového decilu v ČR (cca 40 tis. Kč čistého příjmu v případě jednotlivce)
- osoby mladší 35 let



MOHOU VLASTNIT NEMOVITOST K BYDLENÍ V JINÉM KRAJI, NEŽ LEŽÍ DOSTUPNÉ BYTY

- osoby vykonávající obecně prospěšná povolání (lékaři, zdravotní sestry, vojáci, policisté, úředníci)



CÍLOVÁ SKUPINA **NÁJEMCŮ**



OSOBY S ČISTÝM PŘÍJMEM DO 8. PŘÍJMOVÉHO DECILU V ČR

| Složení domácnosti | Počty členů domácností | | Strop příjmů pro dostupné bydlení (čisté měsíční příjmy) |
|---|----------------------------|----------------|--|
| | Dospělí (osoby nad 13 let) | Děti do 13 let | 2023 |
| Jednotlivec | 1 | 0 | 39 777 |
| Samoživitelka s 1 dítětem | 1 | 1 | 51 710 |
| Samoživitelka s 2 dětmi | 1 | 2 | 63 643 |
| Bezdětný pár | 2 | 0 | 59 665 |
| Rodina s 1 dítětem | 2 | 1 | 71 598 |
| Rodina s 2 dětmi do 13 let | 2 | 2 | 83 531 |
| Rodina s 1 náctiletým a 1 malým dítětem | 3 | 1 | 91 486 |
| Rodina s 2 dětmi (1 náctileté) | 3 | 2 | 103 419 |



PRAVIDLA PROVOZU **NÁJEMNÍCH BYTŮ**



VÝŠE NÁJEMNÉHO

nákladové nájemné (anuita úvěru SFPI, anuita komerčního úvěru, náklady vlastního kapitálu – včetně nákladů na pořízení pozemku nebo budovy, provozní náklady)



DOBA TRVÁNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. smlouva na rok a následující alespoň na 2 roky



JINÝ PŘÍJEMCE NEŽ ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVNÝ CELEK

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



METODICKÁ PODPORA

KOMPETENČNÍ A KOORDINAČNÍ CENTRUM

EFEKTIVITA VEŘEJNÝCH INVESTIC

- zvýšení efektivity veřejných investic v regionech s ohledem na cíle EU primárně v zelené a digitální ekonomice
- modernizace veřejného zadávání projektů, digitalizace procesů

PODPORA PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

- celková alokace podpory 1,4 mld. Kč (připravuje a vyhlašuje MMR)

ROZVOJ

- odborné vzdělávací aktivity
– semináře, konzultace, konference

KOMPETENCE

- podpoření znalostní základny odborné a laické veřejnosti pro kvalitní přípravu investic a zvýšení znalostí a dovedností investorů a odborné veřejnosti

PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE

- sdílení praktických zkušeností a jejich prezentace v on-line prostředí



REGIONÁLNÍ CENTRA



OTEVŘENÁ PLATFORMA PRO VZÁJEMNÝ DIALOG, SPOLUPRÁCI A EDUKACI MEZI VŠEMI, KTERÝCH SE V REGIONU ROZVOJ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ TÝKÁ

- obce, kraje, církve, neziskový sektor, soukromý sektor, kanceláře státních institucí



CÍL

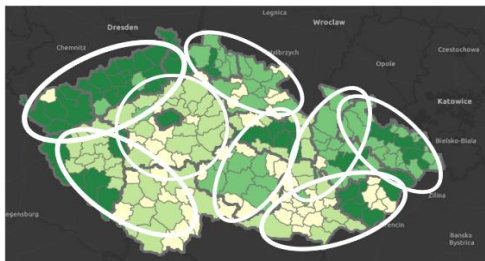
- cílem regionálních center je **v období let 2024–2026 maximálně zvyšovat kapacity obcí** rozšiřovat svůj bytový fond o dostupné nájemní bydlení, **které je kvalitní a energeticky udržitelné**
- **Q1–Q2 v 2024** všech 8 regionálních center (namísto původně plánovaného fázování 4 RC v 2024 a 4 RC v 2025)





GEOGRAFICKÉ ROZMÍSTĚNÍ

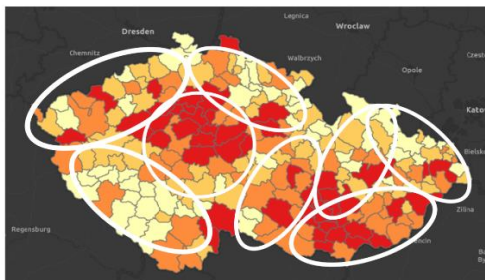
ZALOŽENO NA DATOVÝCH PODKLADECH MMR O DOSTUPNOSTI BYDLENÍ,
MOTIVACI A KVALITĚ RRA VE VYTYČENÝCH OBLASTECH



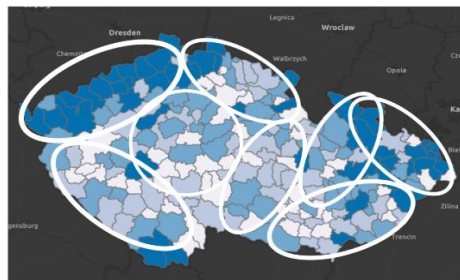
Míra přetížení náklady na bydlení



Deprivace v bydlení (kvalita BF)



Poměr nájem / příjem



Bytová nouze / 1000 domácností

- RC č. 1: Moravskoslezský kraj
- RC č. 2: Středočeský kraj + Praha
- RC č. 3: Ústecký + Karlovarský kraj
- RC č. 4: Královehradecký a Liberecký
- RC č. 5: Pardubický kraj a Vysočina
- RC č. 6: Jihočeský kraj a Plzeňský kraj
- RC č. 7: Zlínský a Jihomoravský kraj
- RC č. 8: Olomoucký a Jihomoravský



NÁSTROJE PODPORY



sít' (nad)regionálních **EXPERTŮ**



mezirezortní SPOLUPRÁCE

- koordinace mezi poradenskými centry a programy podpory mezi MPSV, MPO, MŽP a MMR



metodické NÁSTROJE

- kuchařka pro obce, kalkulačka nákladového nájemného a jiné
- v gesci obsahově především MMR



BUDOUCNOST **SFPI**

01

průvodce měst a obcí pro efektivní realizaci investic do rozvoje země

02

finančně stabilní partner pro investice do infrastruktury v regionech

03

centrální místo české veřejné správy v oblasti rozvoje bydlení

04

spolehlivý partner veřejného a soukromého sektoru, který rozumí jeho zájmům a rizikům a chce zprostředkovávat efektivní spolupráci



PLÁNY NA ROK 2024

PŘEVZETÍ PROGRAMŮ PODPORA BYDLENÍ OD MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

BD

podprogram **Bytové domy bez bariér**

cílem je zkvalitnění bytového fondu odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahů v domech, které jím nejsou ani nikdy nebyly vybaveny a u kterých jsou k tomu stavebně technické předpoklady

TI

podprogram **Technická infrastruktura**

cílem je podpora výstavby technické infrastruktury obcí (vodovod, kanalizace, komunikace) a rozšíření nabídky stavebních pozemků pro následnou výstavbu bytových nebo rodinných domů (zasíťování parcel)





Informace k programům:
www.sfpi.cz



Dotazy směřujte na:
komunikace@sfpi.cz



Pracoviště Praha:
tel.: + 420 234 712 611

Pracoviště Olomouc:
tel.: + 420 585 206 121