

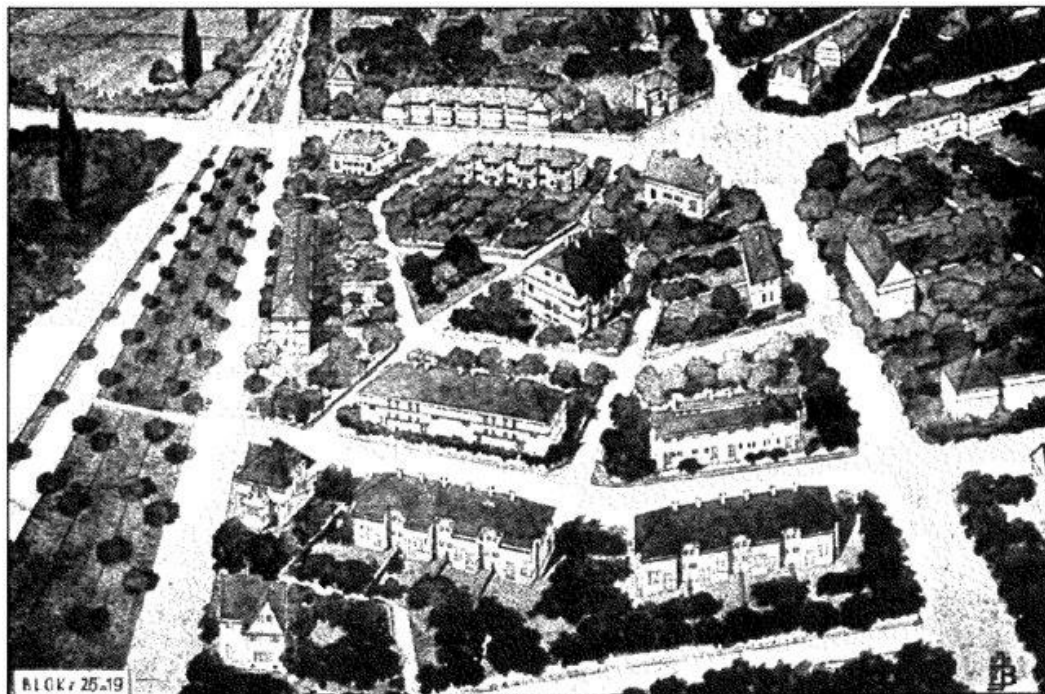
# Jak maximálně využít potenciálu projektů dostupného bydlení pro města?

# Dostupné bydlení České spořitelny – naše poslání

- Dostupné bydlení České spořitelny, a.s. („DBČS“) bylo založeno v roce 2022, dceřiná společnost 100% vlastněná Českou spořitelnou
- **Investujeme do výstavby nájemních bytů a podporujeme dostupnost bydlení v ČR**
- Realizace projektů dostupného bydlení s předpokládanou dlouhodobou návratností investice
- V našich novostavbách nájemních domů **umožňujeme cenově dostupné a kvalitní bydlení těm, kteří sami podporují druhé** (zdravotníci, učitelé, policisté, hasiči, pracovníci v sociálních službách...)
- Na projektech dostupného bydlení **spolupracujeme s municipalitami** a s dalšími subjekty z veřejného sektoru
- Vize DBČS: 1 tisíc bytů do roku 2026, cca 3 až 4 tisíce podpořených bytů do roku 2030

# Dostupné bydlení je v naší DNA

Dne 18. června 1925 bylo ustanoveno ze zástupců obou pražských spořitelén stavební družstvo, nazvané "Spořilov". Do štítu si dalo heslo: Cíl družstva je ryze humánní a nikoliv výdělečný, kteréhožto rázu je i finanční pomoc obou městských spořitelén". Cílem družstva je opatřit méně zámožným vrstvám obyvatelstva Prahy *zdravé a levné bydlení* ve vlastních rodinných domcích za *peněžních obětí velmi přístupných a snesitelných*.



# Partneři spolupracující s DBČS

## 1. Municipality



## 2. Zdravotnická zařízení



## 3. Výzkum a technologie



# První projekty DBČS již ve výstavbě



## Prosek City

- ✓ počet bytových jednotek: 254
- ✓ lokalita: Praha, Střížkov
- ✓ termín dokončení: Q3 2025



## Opatov City

- ✓ počet bytových jednotek: 154
- ✓ lokalita: Praha, Opatov
- ✓ termín dokončení: Q2 2025

# CASE STUDY: Žďár nad Sázavou

1. V rámci 1. fáze výstavba **34 nájemních bytů** ve 2 bytových domů
2. Předpokládané dokončení: 1. pololetí 2025
3. Značný **důraz na ESG** aspekty:
  - energeticky úsporná dřevostavba, spolupráce s UCEEB ČVUT
  - závazek provozovat byty v režimu dostupného bydlení
4. Intenzivní a velmi dobře **fungující spolupráce s vedením města Žďár nad Sázavou**



# CASE STUDY: Žďár nad Sázavou – získané zkušenosti

1. **Možnosti municipality** (vhodný pozemek pro výstavbu, součinnost, rozsah spolupráce)
2. **Analýza lokality** by měla být zpracována vždy, a to ještě před rozhodnutím o zahájení prací na projektu.  
Posoudit je zapotřebí zejména tyto oblasti:
  - dostupnost vlastnického a nájemního bydlení
  - velikost cílové skupiny nájemců
  - finanční možnosti cílové skupiny („affordabilita“)
3. Projekt je potřeba již **od počátku připravovat pro účely dostupného nájemního bydlení** (viz podrobněji další slide)
4. **Dodatečné změny vedou k výraznému prodražení projektové přípravy** (cca + 5 mil. Kč)
5. Doporučujeme **monitorovat možnosti státní podpory** zaměřené na výstavbu nájemních bytů (MMR a SFPI), popř. i na realizaci ESG opatření (MŽP a SFŽP)

# CASE STUDY: Žďár nad Sázavou – předpoklady úspěšného projektu dostupného nájemního bydlení

1. **Dispoziční skladba projektu optimalizovaná pro nájemní bydlení** (převažující menší byty 1+kk a 2+kk)
2. **Efektivní využití všech prostor** v bytech i mimo ně (důležitost sklepů a společných úložných prostor)
3. **Odstranění zbytných prvků** (např. menší balkony namísto velkých teras) a **preference méně nákladných řešení** (např. parkování na povrchu namísto podzemních stání)
4. **Důraz na nízké provozní náklady a ESG** (nízká energetická náročnost bytových domů a jejich udržitelnost)



# Co obnáší správně připravený projekt DB?

1. Jasně definovaný **finanční plán** (*realistický odhad peněžních toků* projektu) a možné financování projektu (disponibilní, vlastní či externí zdroje financování)
2. **Vhodný vlastní pozemek pro danou stavbu** (*v souladu s existujícím územním plánem* obce, bez majetkoprávních vad)
3. **Projektová a technická dokumentace** (s hotovou prováděcí dokumentací) odpovídající požadavkům na projekt dostupného bydlení
4. Procesní **posouzení variant realizace** (úvěrové financování, PPP, JV)
5. Posouzení **ESG** aspektů projektu (energetické náročnosti aj.)
6. Právomocné **stavební povolení** či alespoň vyšší stupeň projektové připravenosti (žádost o SP)
7. **Personální zabezpečení** realizace projektu

Děkuji za pozornost