

# VÝZVY

## Investiční podpora bydlení v obcích zatížených sociálním vytlačováním

---

Ing. Mgr. Jan Mochťák  
Odbor sociálního začleňování MMR ČR







# Dostupné nájemní bydlení

- mladí do 35 let bez příjmového testu
- podporované profese bez příjmového testu
- příjem do 8. decilu (39 700 Kč čistého u 1. osoby, další + 0,5x pro dospělého a 0,3x dítě do 14 let)





# Sociální bydlení

## Podmnožina dostupného bydlení

- osoby v bytové nouzi
- bez vlastní nemovitosti
- do 6. příjmového decilu

např. rodiny s nízkými příjmy, senioři, jednotlivci s nízkými příjmy, lidé se zdravotním znevýhodněním (duševní, fyzické)



## VÝSTAVBA

(cena cca 40-80 tis m<sup>2</sup>)

+

zúžitkování vlastních pozemků

-

nestabilní dodavatelské řetězce  
nevypočitatelný vývoj cen  
zdlouhavá příprava  
nepotřeba nových bytů

## NÁKUP

(cena cca 40 tis m<sup>2</sup>)

+

rychlý proces  
málo neznámých  
posilování kontroly nad územím

-

výhledově více rekonstrukcí  
lítost, pokud by ceny ještě klesly

## REKONSTRUKCE/ MODERNIZACE

+

snížení provozních nákladů  
dříve nebo později to musí být

-

náročná příprava  
nestabilní dodavatelské řetězce  
nevypočitatelný vývoj cen

**Jaké výzvy budou v roce 2024-2026  
vyhlášené na podporu kapacit nájemního  
bydlení?**

01

**IROP+ SOCIÁLNÍ  
BYDLENÍ**

02

**VÝZVA: NÁJEMNÍ  
BYDLENÍ (NPO)**

03

**PODPORA  
PŘÍPRAVY  
PROJEKTŮ  
DOSTUPNÉHO  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ PRO  
VEŘEJNÝ SEKTOR**

04

**PODŘÍZENÁ  
PŮJČKA SE  
ZVÝHODNĚNOU  
SAZBOU K  
PODPOŘE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ (NPO)**

# IROP+ SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

- nové mají být vyhlášeny 01/24 (31. 1. 2024; 7. 2. 2021 seminář), poslední výzva IROP
- řada bariér čerpání překonána – **nové parametry**

**velká příležitost:** absorpční kapacita obcí a NNO do roku 2025 2,5 mld Kč (nečerpá Praha a soukromý sektor)

- dotace až 85 % (sublokace ASZ)
- **Cílová skupina:** osoby v bytové nouzi (i senioři), příjmový limit
- **Režim podpory:**
  - SOHZ sociální bydlení - 20 let kontrola překompenzace (nový model výpočtu za účelem jejího předcházení) vykazování příjmů a výdajů a 3 roky
  - režim de minimis
- možnost využít i na základní vybavení
- pronájem za určené nájemné
- potřeba zajištění kapacit sociální práce v bydlení
- standardní ekologické požadavky viz minulé období

## Výstavba sociálních bytů

- nutno dofinancovat stavbu celého domu z vlastních zdrojů nebo úvěrem od banky
- **demolice až 15 %**
- zvýšená částka na m<sup>2</sup> (max. 68 000 m<sup>2</sup>),
- nízký nájem po celou dobu udržitelnosti
- limit koncentrace bytů v jednom domě (bude pravděpodobně stejný jako u minulé výzvy – obsaženo ve specifických pravidel, cca 30% na bytový dům)

## Rekonstrukce bytů/domů

- zvýšená částka za m<sup>2</sup>, nízký nájem po celou dobu udržitelnosti

## Výkup bytů/domů

- **nejrychlejší cesta, jak získat bytové kapacity pro sociální bydlení**
- byty lze vykupovat na různých místech, což přispívá ke snadnějšímu udržování sociálního mixu v bytových domech
- **stále levnější než výstavba**
- nákup pozemku pro výstavbu lze financovat z přímých výdajů - pořizovací cena pozemků může být započtena maximálně do výše 10 % celkových způsobilých výdajů na projekt (opuštěné budovy 15 %)
- z nepřímých nákladů lze hradit dokumentaci žádosti o podporu i projektovou dokumentaci



**Zvýšení limitu přímých nákladů**

→ 68 tis. Kč/m<sup>2</sup>

**Změna způsobu výpočtu při kontrole kompenzace**

→ výhodnější/snesitelnější pro příjemce; zvýšení hranice nájmu

**Metodické doporučení ohledně publicity projektu**

→ co nejméně upozorňovat na to, že se jedná o sociální bydlení

**Možnost uzavírání smluv s nájemníky na 1-5 let**

→ posílí se možnost stabilizace nájemníků, zjednoduší se administrativa

**Méně časté testování příjmů**

→ zjednodušení administrativy, vynechání starobních důchodců

**Úprava definice BN**

→ vypuštění osob, kterým končí smlouva na dobu určitou

**Možnost prodloužení lhůty pro znovuobsazení bytu**

→ o lhůtu nad 4 měsíce se prodlouží doba udržitelnosti

**Rozšíření území, kde je možné SB stavět**

→ stanovisko bude vydávat ASZ

V případě krajní situace, je možné využít prozatím bezprecedentní postup výměny sociálního bytu za jiný (postup by byl doporučen dle pravidel ŘO).

## Definice CS – změna výpočtu příjmů

→ 6. příjmový decil

Složení domácnosti	Příjmový limit
Jednotlivec	30 334,-
Samoživitelka s 1 dítětem	39 434,-
Samoživitelka s 2 dětmi	48 534,-
Bezdětný pár	45 501,-
Rodina s 1 dítětem	54 601,-
Rodina s 2 dětmi do 13 let	63 701,-
Rodina s 1 náctiletým a 1 malým dítětem	69 768,-
Rodina s 2 dětmi (1 náctileté)	78 868,-



# Často formulované výhrady, které není možné revidovat

**Omezení způsobilých výdajů na společné prostory dle poměru podlahové plochy**  
—————> porušilo by pravidlo 3E

**Omezení podílu nákladů na nákup pozemku**  
—————> dáno legislativou EU

**Limit koncentrace SB**  
—————> nakonec se nezdálo významné

**Udržitelnost 20 let**  
—————> dáno legislativou EU

**Kombinace dotačních titulů s tzv. měkkými**  
—————> není možné naplánovat – nutno sledovat program OPZ+  
(např. KPSV+, Podpora sociálního bydlení, Sociální práce na obci)

# VÝZVA: NÁJEMNÍ BYDLENÍ (NPO)

- poskytovatelem SFPI, 2-3Q/2024

dotačně úvěrový program z Národního plánu obnovy  
hodnocením kvality (ideální v kombinaci s projektovou přípravou)

- společná alokace pro všechny PO (včetně Prahy)
- dotace základní výše 25% (maximální výše 40 %)

5% navíc k základní výši dotace – pokud:

- a) je projekt v strukturálně postiženém regionu,
- b) má podíl sociálního bydlení v domě,
- c) je již stojící rekonstruovaná nemovitost,
- d) jde o památku.

+ zvýhodněný úvěr, při kombinaci celkem až 90 %

- udržitelnost min. 20 let, max. po dobu splácení úvěru
- zasmluvnění projektů k 30. 6. 2026 formou podpisu příslušných smluv mezi SFPI a příjemcem financování
- **Režim podpory:** notifikovaná podpora (ex ante výpočet finanční mezery), bez průběžného vykazování příjmů a výdajů, pronájem cílovým skupinám za nákladové nájemné (indexované, snížené)



## Výstavba dostupných bytů

- energetické požadavky na výstavbu podle vyhlášky 264/2020 Sb.

## Rekonstrukce bytů/domů

- rekonstrukce s úsporami spotřeby energií

## Výkup bytů/domů/pozemků

- nákupy objektů bez povinnosti následné rekonstrukce

## Vylučovací kritéria

- V případě soukromého projektu investor bude po dobu udržitelnosti poskytovat 25 % bytů obci pro zajištění obecních bytových potřeb, a to za stejných nájemních podmínek jako ostatním nájemníkům.
- Povinnost nabídky ze strany investora je podmíněna projevem zájmu obce ve stanovené lhůtě a náležitým způsobem a zajištěním nájemníka bez zbytečné prodlevy.
- Doložení poptávky po dostupném bydlení ve formě přílohy, např. mapa bytová nouze
- Respektuje principy DNSH (do no significant harm)



## Kritéria přijatelnosti

<b>Kvalita řešení</b> (např. prostorová efektivita stavby, kvalita dispozičního řešení)	30%
<b>Udržitelnost</b> (např. odvětrání, nakládání s vodou)	25%
<b>Sociální kritéria</b> (např. sociální mix, participace)	25%
<b>Rychlost výstavby</b> (např. využití montovaných modulárních systémů)	20%

# PODPORA PŘÍPRAVY PROJEKTŮ DOSTUPNÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ PRO VEŘEJNÝ SEKTOR

- poskytovatelem MMR (konzultační servis) – 1. výzva říjen 2023 (pouze de minimis), 2. výzva 1Q/2024 (všechny režimy VP)
- průběžná výzva na finanční a metodickou podporu projektové přípravy
- alokace na bytové projekty: 520 mil CZK (krajské obálky v obou výzvách, pravděpodobně přes RSK)
- na pořízení projektové dokumentace ve všech fázích
- žadatelé jsou obce a příspěvkové organizace (včetně Prahy)
- 100% dotace nákladů bez DPH, financování **ex ante (před realizací projektu)**
- přiměřenost nákladů je do 30 % ceny stavby, min. výše dotace 500 000,-; max. 10 000 000,-
- navázáno na projekty financované z NPO (II. A III.), zvýhodnění pro PPP a projekty „na klíč“ (DAB)

# Pozor na režim podpory!

- Režim VP musí odpovídat režimu podpory případné dotace samotné stavební akce.

Tj. v okamžiku, kdy žádám o podporu v této výzvě, musím vědět, zda dům bude mít snížené nájemné (SGEI), a nebo komerční (GBER), a nebo to bude nějak nakombinované. Ve stejném poměru pak budu mít rozdělenou žádost do projektové podpory.

Jedině de minimis je kumulovatelný s ostatními režimy (tj. zaměnitelný).

- **Lze využít:**
  - notifikovanou podporu,
  - SOHZ,
  - GBER,
  - de minimis.



# Podporované aktivity

- pořízení projektové dokumentace - např. architektonická studie, projekt pro územní rozhodnutí, pro stavební povolení, pro provedení stavby, pro novostavby i rekonstrukce potřebných pro realizaci projektů souladných s cíli EU
- příprava soutěžní dokumentace pro realizaci staveb
- studie stavebně technologického řešení – dokumentace pro zařízení a systémy mající vliv na energetickou náročnost budovy, na výměnu tepelných zdrojů atp.
- studie proveditelnosti souladné s cíli EU a předmětem podpory
- vedení a pořízení dokumentace v BIM
- realizace architektonické soutěže
- příprava smluv typu PPP a EPC

# Hodnocení žádosti

- žádost do výzvy musí splnit pouze některá formální kritéria, k proplacení dojde až poté, co vzniklou projektovou dokumentaci předloží hodnotitelům a bude dosaženo určité bodové výše
- splnění formálních náležitostí
- splnění **kritérií přijatelnosti** (příjemce, předmět podpory + finanční rámec)
- závazek **dosažení XY bodů v hodnocení kvality výstupu projektu**
- podpořeny budou žádosti splňující formální náležitosti a podmínky přijatelnosti, a to v pořadí dle času podání žádosti až do vyčerpání alokace výzvy
- v případě vyřazení žádosti může žadatel podat žádost znovu do stejné výzvy (žadatel nebude vyzýván k opravě)

# Kritéria přijatelnosti projektu

## Standardní

- oprávněný žadatel
- dodržení min/max výše CZV/dotace
- podporované aktivity,...

## Specifická

- cena za pořízení projektové dokumentace nepřesahuje XY % (podle předmětu projektu) předpokládané ceny výstavby
- výstavba bude zrealizována do 10 let od pořízení projektové dokumentace (neplatí pro studie, arch. soutěže)
- **závazek k parametrům výstupu/dokumentace – prohlášení, že v rámci certifikace výsledná dokumentace získá XY bodů**
- min. hranice kvality udržitelnosti projektu je bronzový certifikát podle SBToolCZ
  - + kritéria z předem uvedeného seznamu (uživatelská kvalita prostředí – urbanismus, architektura; nadstavbové udržitelnosti; sociálních kritérií)
- Sbtool certifikace bude možno dělat přes autorizované hodnotitele



04

# PODŘÍZENÁ PŮJČKA SE ZVÝHODNĚNOU SAZBOU K PODPOŘE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ (NPO)

- poskytovatelem Národní rozvojová banka, 3-4Q/2024
- **podřízený dluh s nižším než tržním úročením až do výše 50 % nákladů projektu**
- určeno hlavně pro novou výstavbu a spolupráci s developery – nástroj pro společný podnik obce a soukromého sektoru
- získat ho může pouze soukromoprávní subjekt (obec tedy musí založit s.r.o., v.o.s. nebo družstvo)
- finanční úspora ze zvýhodněného financování bude přenesena na slevu z nájemného pro nájemce z CS
- společná alokace pro všechny PO (včetně Prahy)
- udržitelnost po dobu splácení úvěru
- Nástroj předpokládá NRB spíše využít při větších investičních akcích - vyšší desítky bytů (zatím není však zcela potvrzeno = čeká se na postoj MF ČR)
- zasmluvnění projektů k 30. 6. 2026 formou podpisu příslušných smluv mezi NRB a příjemcem financování
- **Režim podpory:**
  - notifikovaná podpora
  - SOHZ
  - GBER
  - de minimis

# Princip fungování

- Obec má zájem vytvořit společný podnik s developerem za účelem výstavby, rekonstrukce nebo výkupů.
- Zakládá samostatný soukromoprávní subjekt (nesmí být příspěvková organizace)
- Obec nemá dostatek vlastních zdrojů (aby mohla mít poloviční podíl).
  - Soukromá banka nabízí úvěr, ale zpravidla 30-45% musí obec pokrýt z vlastních zdrojů.
  - Nedostatek financí dokáže obec vyrovnat tzv. **podřízeným úvěrem (mezzanin)**
  - NRB poskytne subjektu částku ve výši požadovaných 30 - 40%.
- Výše úrokové sazby bude 1-3% (normálně bývá kolem 10 - 15%).
- Soukromá banka pak bere tento mezzanin, jako vložený kapitál obce. A je připravena zajistit oněch 60%.
  - Důležité je, že v případě komerční banky ručí pak ten subjekt tím majetkem/těmi byty.
  - Tento mezzanin je však krytý státem a nevyžaduje krytí = pokud by došlo k exekuci, pak soukromá banka je klidná, ale z mezzaninu toho moc banka NRB nedostane.



# Pro koho

## Osoby bez vlastní nemovitosti k bydlení z následujících skupin:

- osoby do 35 let
- vybrané profese bez nemovitosti k bydlení v daném kraji (zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy)
- osoby s příjmem do 8. příjmového decilu

# Podporované činnosti

04

## Výstavba dostupných bytů

- energetické požadavky na výstavbu podle vyhlášky 264/2020 Sb.

## Rekonstrukce bytů/domů

- rekonstrukce s úsporami spotřeby energií ale bez požadavku na min. 30% úsporu

## Výkup bytů/domů/pozemků

- nákupy objektů bez povinnosti následné rekonstrukce

# Co pro Vás může udělat Odbor sociálního začleňování

## Konzultace rozvahy

„Mám nějaký projekt v šuplíku a zvažuji jeho realizaci?“

„Chci zvýšit kapacity dostupného a sociálního bydlení, ale nevím, jakou cestou se vydat a jakou výzvu využít?“

## Informační servis

„Chci dovysvětlit parametry některé dotační výzvy?“

„Chci tyto informace sdělit dalším kolegům z obce, ideálně vaším prostřednictvím?“

## Projektové poradenství

„Mám konkrétní záměr, pojdte mne provést celým procesem.“

Kontakt: [prostřednictvím LK](#) nebo přímo na [debora.stysova@mmr.cz](mailto:debora.stysova@mmr.cz)

**Děkuji  
za pozornost**