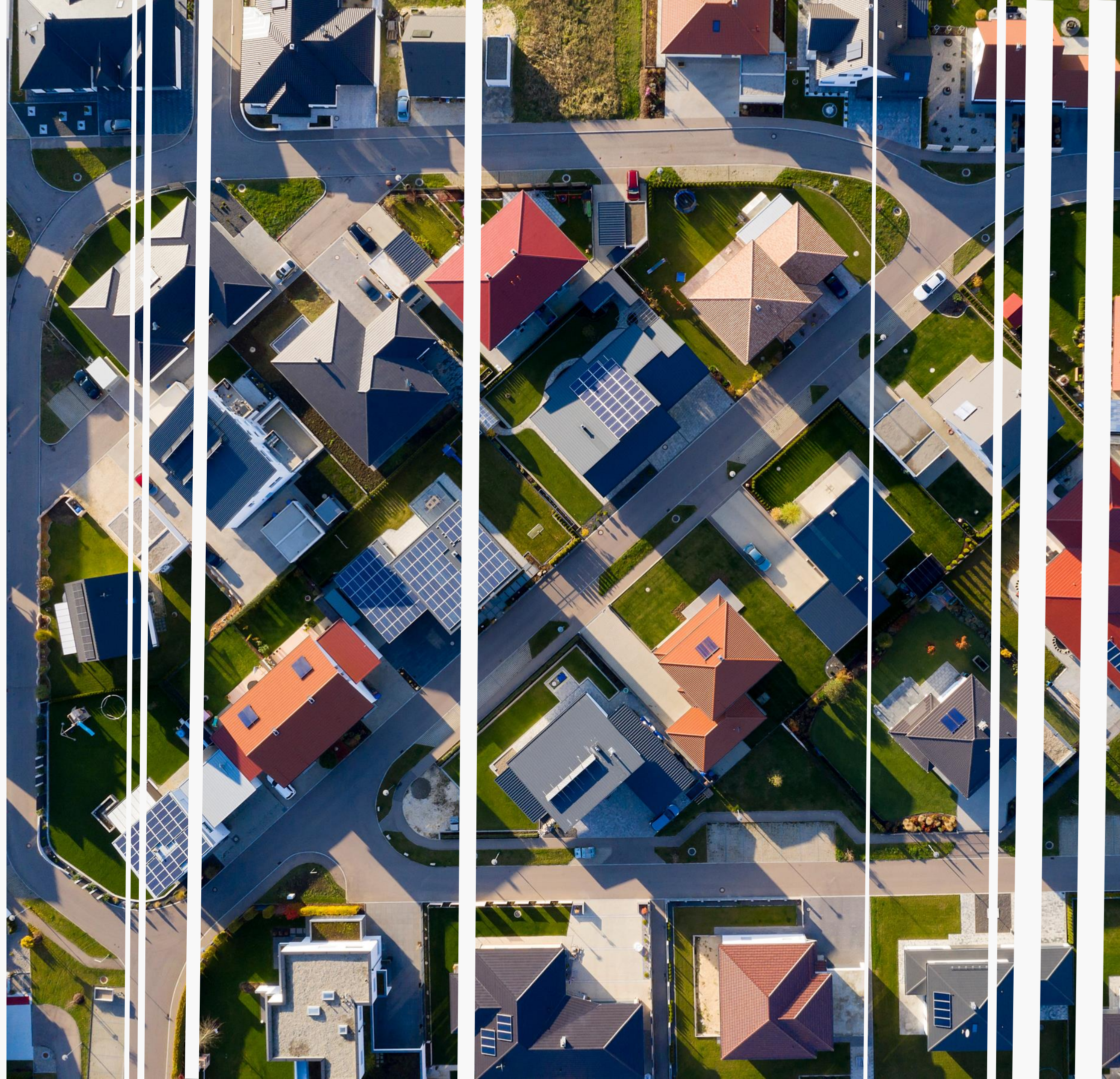


Investiční podpora bydlení v letech 2024-2026

Odbor sociálního začleňování



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Obsah prezentace

- Úvodní rozvaha
- IROP+ Sociální bydlení
- Výzva na nájemní bydlení (NPO)
- Výzva na projektovou přípravu (NPO)

Úvodní rozvaha - 3 klíčové otázky

Pro koho?

DOSTUPNÉ BYDLENÍ nebo jen SOCIÁLNÍ?

Jak?

výstavba, rekonstrukce (obnova) nebo výkup

Mám projekt?

chci využít podporu projektové přípravy, projekt mám v šuplíku,
projekt zvládnu sám



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 v bytové nouzi, jednotlivci s nízkými příjmy, lidé se zdravotním znevýhodněním (duševní, fyzické)



VÝSTAVBA



NÁKUP



OBNOVA

VÝSTAVBA

(cena cca 40-80 tis m²)

+

zúžitkování vlastních pozemků

-

nestabilní dodavatelské řetězce
nevypočitatelný vývoj cen
zdlouhavá příprava
nepotřeba nových bytů

NÁKUP

(cena cca 40 tis m²)

+

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**

01

IROP+ SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

- nové mají být vyhlášeny 01/24, 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 překompence (nový model výpočtu za účelem jejího předcházení) vykazování příjmů a výdajů á 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

Podporované činnosti

Výstavba sociálních bytů

- nutno dofinancovat stavbu celého domu z vlastních zdrojů nebo úvěrem od banky
- **demolice až 15 %**
- zvýšená částka na m² (max. 68 000 m²),
- 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 m², 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

**Co přináší IROP+ Sociální bydlení
za změny?**

Zvýšení limitu přímých nákladů

→ 68 tis. Kč/m²

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

————→ navýšen na 12 bytů, cca 30% v bytovém domě

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)

02

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)

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

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

Hodnocení žádostí

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

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

03

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
- žadateli 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

**Děkuji
za pozornost**

