Bydlení
pro život

Podpora dostupného bydlení a další reformy MMR

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Komplexní reforma bydlení

01 Chystáme rozsáhlé investice do výstavby a rekonstrukcí.

02 Přinášíme potřebné know-how a podporu obcím.

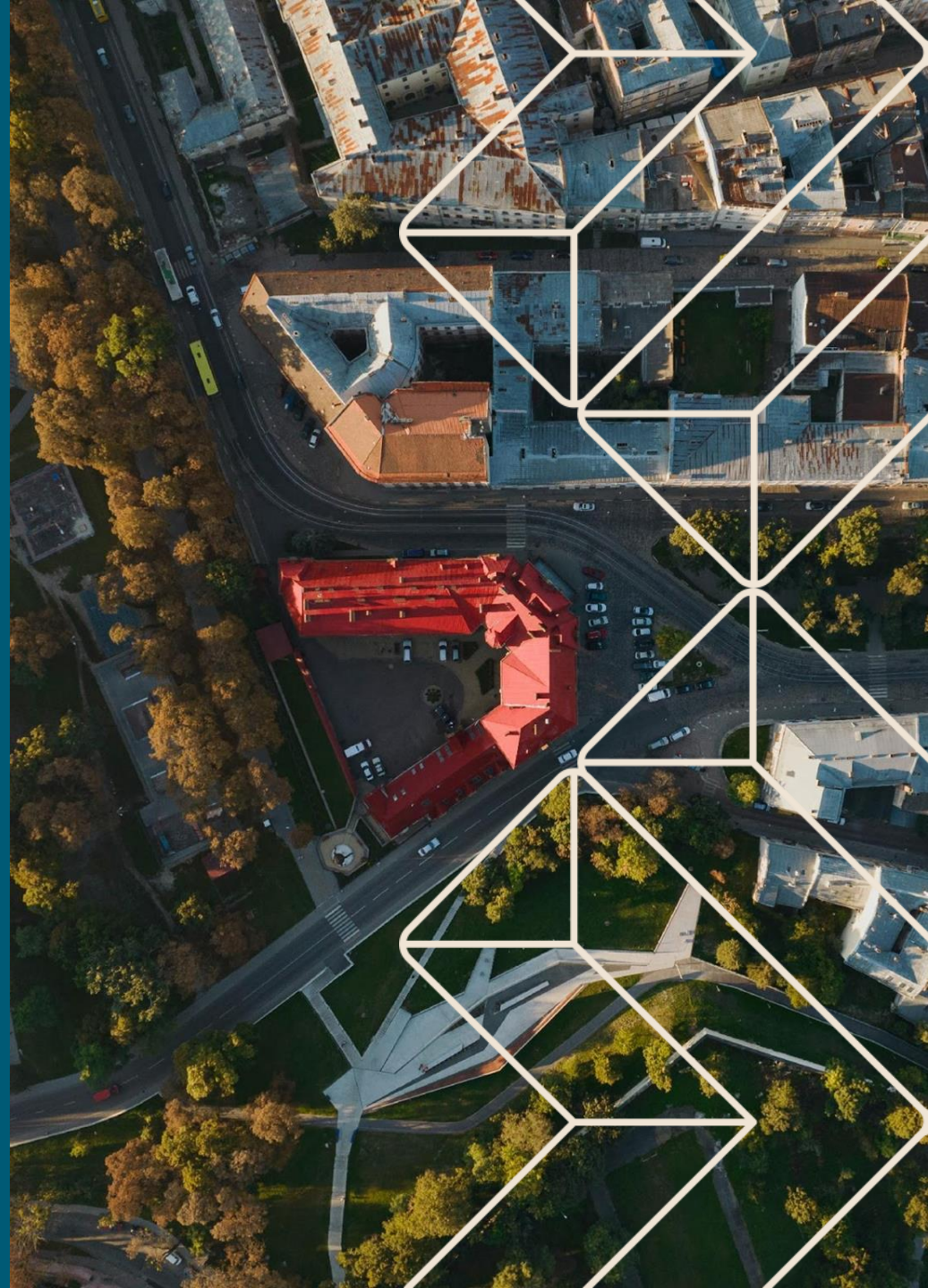
03 Pracujeme na zvýšení stability nájemního bydlení.

04 Podpoříme vznik neziskových bytových společností a lepší podmínky pro bytová družstva

05 Zkracujeme stavební řízení.

06 Předložíme vládě zákon o podpoře v bydlení.

Cíl: Zajistit znovu dostupné bydlení



Nastavíme dlouhodobý systém návratných investic do bydlení

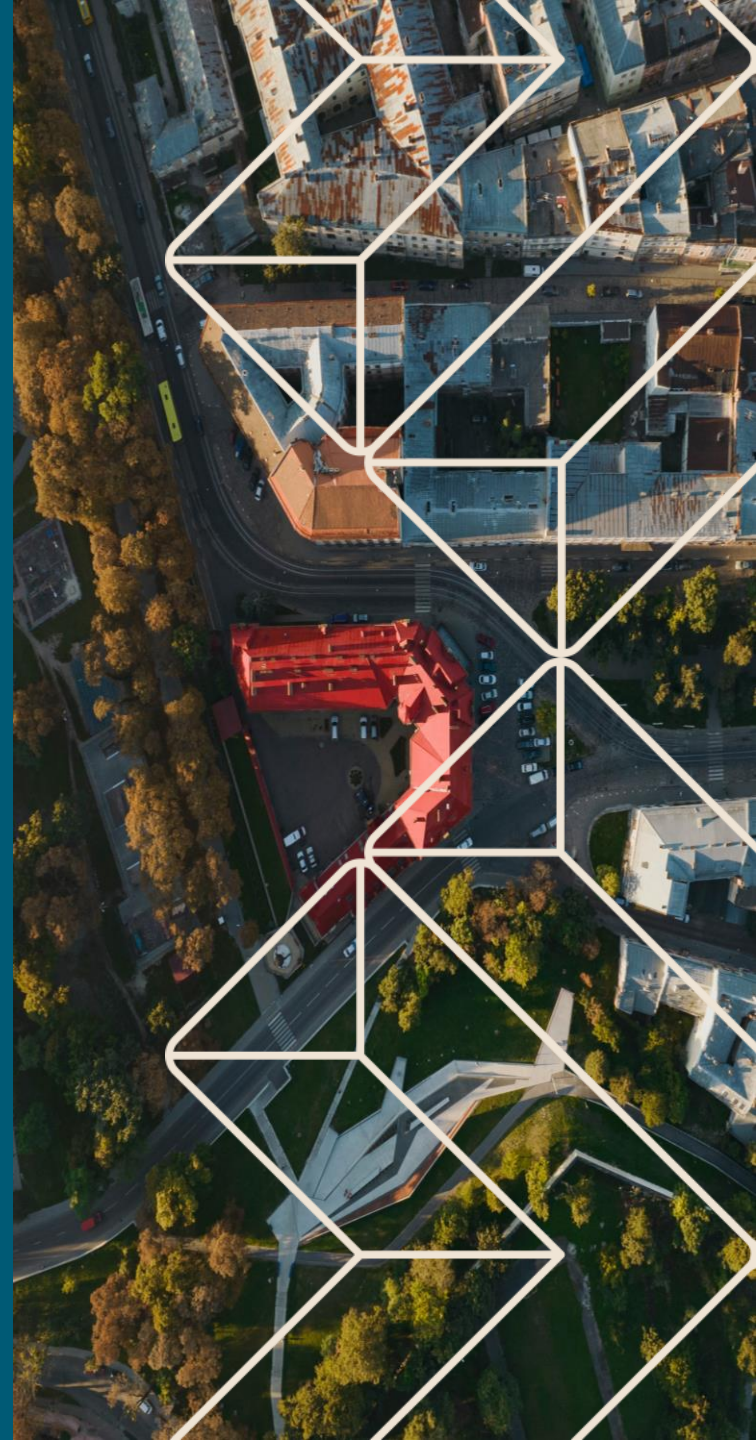
Systém přinese:

- Největší podporu dostupného bydlení v ČR – až 20 mld. Kč v prvních letech (se zapojením veřejných i soukromých peněz)
- Dlouhodobou podporu bytové výstavby a rekonstrukcí v centru i regionech – prioritou jsou kvalitní a energeticky úsporné stavby
- Návratné finanční nástroje a zapojení mezinárodních finančních institucí
- Spolupráci obcí, finančního sektoru a developerů
- Investiční know-how a finance pro obce vč. projektové přípravy

Duben 2024 – historický milník pro dostupné bydlení v ČR

Klíčové jarní úspěchy:

1) Notifikace veřejné podpory pro dostupné bydlení – poprvé v historii ČR (parametry programu SFPI 2024+)
2) Legislativní ukotvení rámcové definice dostupného bydlení
3) Start 8 regionálních center SFPI – investiční podpora obcím
4) Masivní dotační podpora projektové přípravy pro obce
5) Zákon o podpoře bydlení – předložení vládě 15.5.2024



Dostupné nájemní bydlení – jednotný rámec

Dostupné nájemné

- Max 90 % ceny obvyklého nájemného v bytech srovnatelné kvality
- Nákladové nájemné pro veřejné subjekty a příjemce podpory SFPI (zároveň nižší než tržní v bytech obdobné kvality)
- Růst nájemného stropován mírou meziroční inflace, avšak max. 4 %

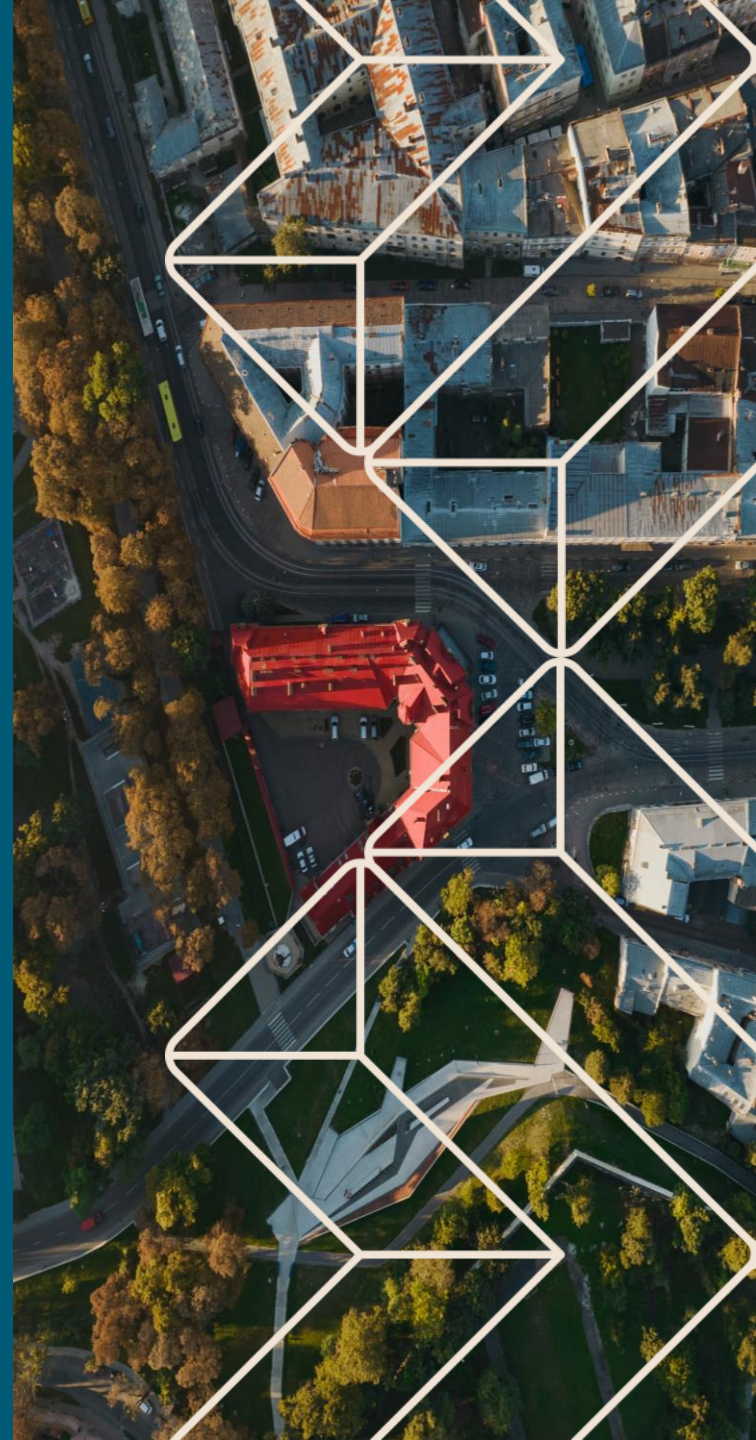
Cílové skupiny

- **Příjem**: max 8. příjmový decil všech domácností
- **Věk**: do 35 let (vč.) a zároveň max 9. příjmový decil všech domácností
- **Podporované profese**: zdravotnictví, školství, veřejná bezpečnost, integrovaný záchranný systému, sociální služby, veřejná správa
- **Oběti domácího násilí**
- Ale nemohou (spolu)vlastnit nemovitost určenou k bydlení

Nájemní smlouvy

- Dvouleté smlouvy a kontrola podmínek 6 měsíců před prodloužením
- 1. smlouva může být na 1 rok, u seniorů možnost i smlouvy delší než 2 roky

Jednotný rámec pro různé programy: SFPI, NRB, MF, NPO, notifikace EK



program Dostupné bydlení SFPI

Legislativní, finanční a časový rámec

Legislativa

NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2021/241, kterým se zřizuje Nástroj pro oživení a odolnost

Usnesení vlády

Finance

Úvěry = 4,2 mld. Kč u Národního plánu obnovy
Dotace = 2,6 mld. Kč ze státního rozpočtu

Milníky programu

Zahájení příjmu žádostí v 01.10.2024
Podpis smluv o podpoře do 30.06.2026

Účel podpory a způsobilí žadatelé

Účel

Vznik nájemních bytů, které budou dostupné pro střední třídu obyvatelstva, a to

finančně i
fyzicky

Žadatelé dle účelu podpory

Územně samosprávné celky, církve, NGO – výstavba i nákup
Ostatní právnické osoby z EU – pouze výstavba

Forma a výše a režim podpory

Dotace

Základ pro novostavbu, rekonstrukci a koupi 25 % CZV

Navýšení o 5 p. b. za:

- Rekonstrukce s energetickou úsporou 30 % nebo dosažení energetické náročnosti o 20 % nižší než budova s téměř nulovou spotřebou
- Sociální mix – alespoň 10 % sociálních bytů nebo bytů pro studenty
- Hospodářky a sociálně ohrožená území nebo strukturálně postižené regiony (MSK, ÚK, KVK)
- Památka zapsaná na listu památek

Maximálně 40 % CZV

Úvěr

Do 90 % CZV a možno čerpat bez dotace

Úroková sazba: základní sazba EU snížené a 3 p. b., 1 % - 3 %.

Splatnost 20 - 30 let

Režim veřejné podpory

Notifikace Evropské komise

Možnosti vzniku dostupných bytů

Výstavba

- Novostavba bytového domu
- Stavební úprava bytů (ne v RD) nebo nebytových prostor na byty 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 bytu vyjma bytů v RD

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 do 9. příjmového decilu v ČR

Osoby vykonávající obecně prospěšná povolání (lékaři, zdravotní sestry, vojáci, policisté, úředníci, sociální pracovnice) – bez omezení příjmů

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 – nižší z:

- Nákladové nájemné (anuita úvěru SFPI, anuita komerčního úvěru, náklady vlastního kapitálu /včetně nákladů na pořízení pozemku nebo budovy/, provozní náklady)
- Srovnatelné nájemné v daném místě (cenové mapy nebo NV 453/2013)

Doba trvání nájemní smlouvy

1. smlouva na 1 rok a následující na 2 roky (osoby nad 70 let doba neurčitá)

Jiný příjemce než ÚSC

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

Doba udržitelnosti

Nejméně 20 let nebo po dobu splácení úvěru

Další podmínky pro poskytnutí podpory

- Vlastnictví nemovitosti (pozemek/budova) nebo právo stavby – neplatí při koupi
- Bezdlužnost vůči státu a bankám
- Podporovaná velikost bytu nejvýše 80 m2 a byt nejvýše 120 m2
- Stavební povolení před podpisem smlouvy o podpoře / uzavřená smlouva o smlouvě budoucí kupní
- Splnění podmínky významně nepoškozovat - DNSH
- V případě úvěru, bonita a zajištění (obvykle zástava úvěrované nemovitosti a u PO směnka)
- Posudek o ceně obvyklé nemovitosti a o výši nájemného

Přílohy žádosti o dotaci

Investiční záměr

popis ekonomického a technického provozu bytů, doložení existence dostatečného počtu zájemců o nájemní bydlení v dané lokalitě, včetně podrobného popisu transparentního způsobu výběru nájemců

Plán podpory stávajících nájemců bytů

v případě koupě nebo rekonstrukce stávajících bytů

PENB

Předpokládaný rozpočet výstavby nebo pořízení

Výpočet max. výše podpory a nákladového nájemného

Projektovou dokumentaci pro stavební povolení / půdorysy bytů v případě koupě

Stavební povolení / smlouvu budoucí kupní a odhad tržní ceny bytu

Zprávu DNSH

Zajištění úvěru a bonita žadatele

Přílohy žádosti o čerpání

Výstavba

- Výběrové řízení
- Smlouva o dílo

Koupě

- Kupní smlouva

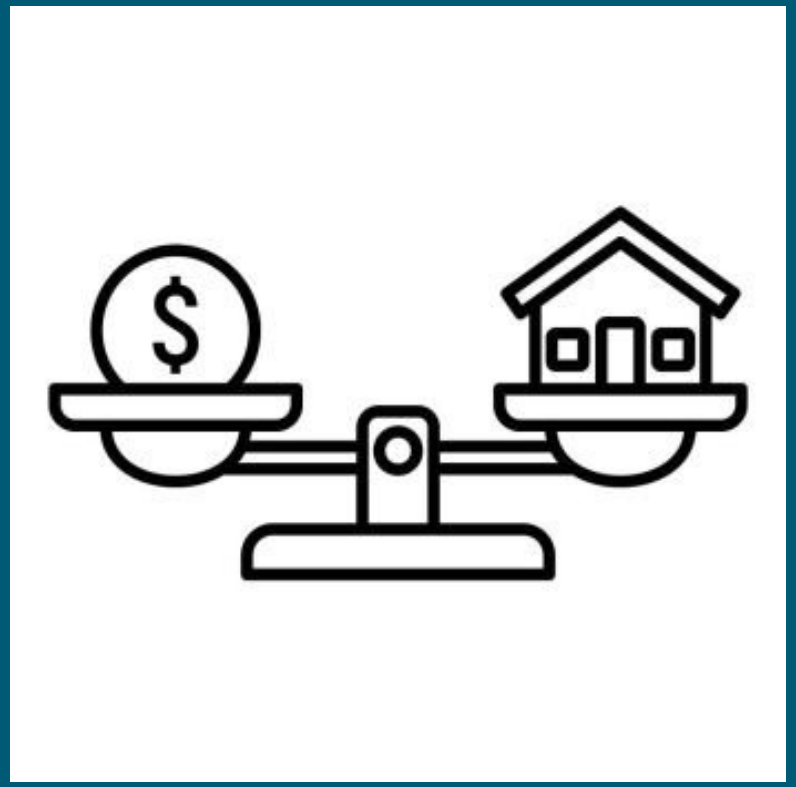
Výpočet nákladového nájemného a max. výše podpory

Pojištění stavby nebo bytu

Vinkulace pojistného plnění

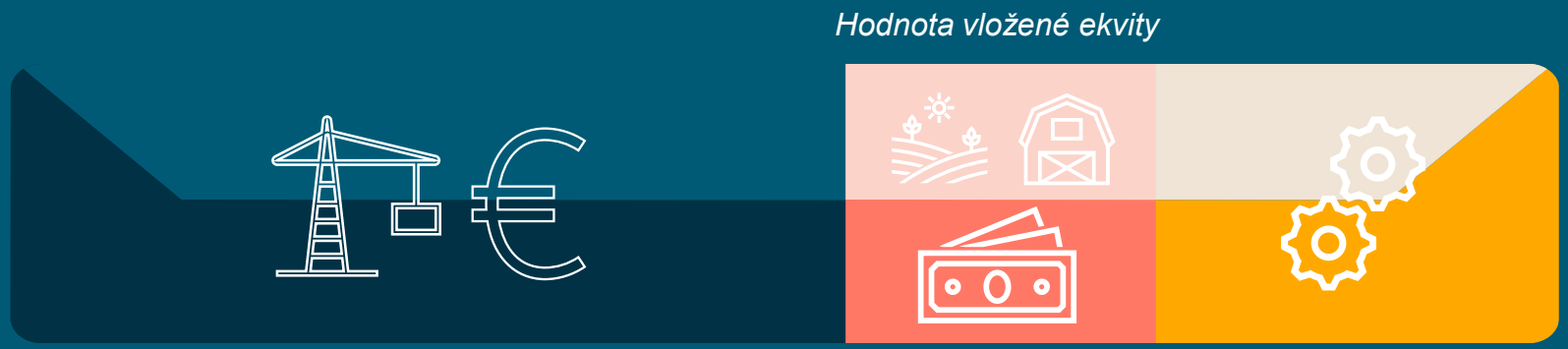
Zástavní smlouva

Nákladové nájemné



Princip nákladového nájemného: náklady výstavby jsou pokryté výnosem z nájmu

Nákladové nájemné



Nákladové nájemné

***Modelový* příklad:**

- Bytový dům – 40 bytů o 60m2
- Parkování ½ nad ½ pod zemí
- Náklady 55 000 na m2 podlahové plochy
- Celkové náklady: 155 mil. Kč
- Financování: 10% vlastní vklad, 30% grant, 30 % úvěr SFPI (2 % p.a.), 30 % bankovní úvěr (5 % p.a.) – oba úvěry na 20 let
- Investor požaduje návrat vložených prostředků

***Modelový* příklad:**

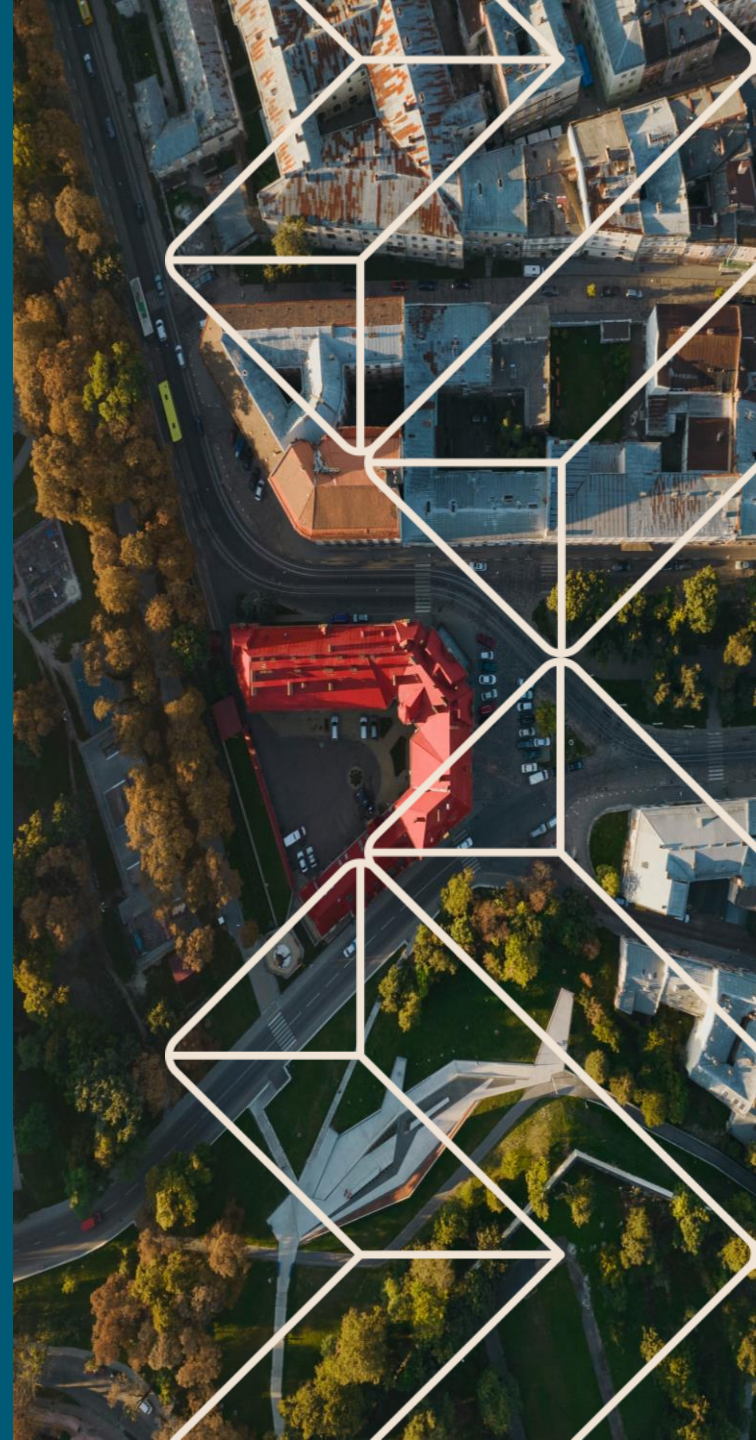
- Bytový dům – 40 bytů o 60m2
- Parkování ½ nad ½ pod zemí
- Náklady 50 000 na m2 podlahové plochy
- Celkové náklady: 142 mil. Kč
- Financování: 10% vlastní vklad, 35% grant, 55 % úvěr SFPI na 30 let
- Investor nepožaduje návrat vložených prostředků

Karlovarský			
Nákladová výše nájemného měsíčně:			Procento tržního
	Příklad 1	359	145,9%
	Příklad 2	184	74,8%
Tržní nájemné pro porovnání:		246	

**příklad je pouze modelový – realita je jiná projekt od projektu ☺

Nákladové nájemné

- Nájemné, <u>které</u>:
  1. se týká *veřejných investorů* (vč. obcí) a všech jiných investorů podpořených SFPI
     → Relevantní pro program SFPI Dostupné bydlení
  2. pokryje náklady spojené se vznikem a provozem bytu!
     → Nemusí mi v rozpočtu dělat díru!
     → Bude tím dostupnější, čím chytřeji budu stavět & financovat!
  3. stanoví *horní limit* nájmů v dostupných bytech
     → Mám možnost si nájem dále upravovat (snižovat)!



Bydlení
pro život

Výzva IROP – NOVÉ sociální bydlení 2024

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Podmínky IROP Sociální bydlení

- Dotace 70 % PR, 85 % MRR
- CS = osoby v bytové nouzi, bez vlastní nemovitosti, do 6. příjmového decilu
- Pořízení, rekonstrukce, výstavba
- Max. 68 000 Kč/ m2
- 20 let pověření SOHZ
- Kontrola překompenzace á 3 roky
- Celá ČR kromě Prahy
- Výzvy 01/2024

Změny ve výzvách 2024

1. **Zvýšení limitu přímých nákladů**

   68 tis. Kč / m^2

2. **Změna způsobu výpočtu při kontrole kompenzace**

   Výhodnější pro příjemce – započtení vlastního vkladu (pozemek, budova) nejen do spoluúčasti, ale i kontroly překompenzace; ***u SOHZ zvýšení min. nájemného až do 50 % místně obvyklého***

3. **Navrácení limitu pro koncentraci 12 bytů**

   Podmínky jako ve výzvách IROP SB II: až 12 bytů pro SB

Změny ve výzvě II

4. **Definice CS – změna výpočtu příjmů**

6. příjmový decil – výrazně vyšší než dosud. Rodina se 2 dětmi příjem do 69 800 netto; senioři v bytové nouzi; přeplněné domácnosti; ohrožení ztrátou bydlení

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

posílí se možnost stabilizace nájemníků, zjednoduší se administrativa

6. **Méně časté testování příjmů**

zjednodušení administrativy, vynechání starobních důchodců, stačí HMN

Změny ve výzvě III.

7. **Úprava definice BN**

   vypuštění osob, kterým končí smlouva na dobu určitou

8. **Možnost prodloužení lhůty pro znovuobsazení bytu**

   o lhůtu nad 4 měsíce se prodlouží doba udržitelnosti

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

   stanovisko bude vydávat ASZ

Vydávání pověřovacího aktu

- Nově není třeba žádat o PA před podáním žádosti
- PA vydává MMR
- Kontrola vyrovnávací platby každé tři roky
- Možnost zvýšení nájmu až na 50 % tržního (od konce 2024 dle cenových map MF)
- Možnost vydání změnových PA pro realizované projekty

Bydlení
pro život

Zákon o podpoře bydlení

MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

MINISTERSTVO PRÁCE
A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Přijetí zákona o podpoře bydlení pomůže

- **Řešit bytovou nouzi pomocí mechanismů volného trhu.** Nástroje zákona jsou založené na **pozitivních motivacích.**

- **Chránit až 1,6 milionu osob ohrožených bytovou nouzí**. Jedná se zejména o **děti, seniory, samoživitele i oběti domácího násilí.** Celkový počet ohrožených osob stále roste. Zákon na ně cílí prevencí (levný nástroj).

- **Snížit počet osob v bytové nouzi nejméně o 30 %** za 10 let. **V bytové nouzi se nyní nachází 154 000 obyvatel ČR** (a z toho více než 2/3 připadá na rodiny s dětmi). Neřešení stojí stát 4,1 mld. ročně.

Přijetí zákona o podpoře bydlení pomůže

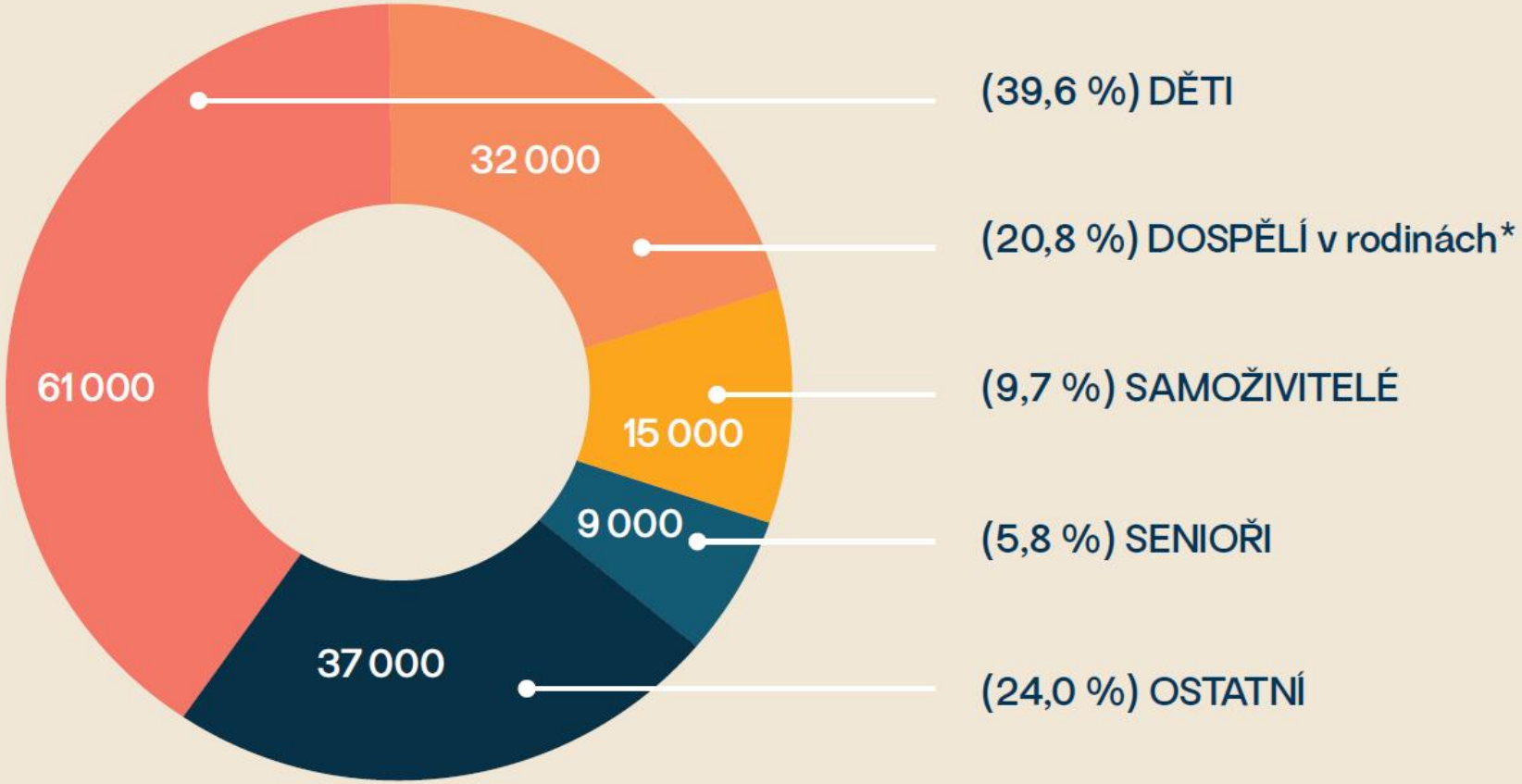
- **Zpomalit nárůst počtu dětí ve státní péči**. Bytová nouze výrazně zvyšuje pravděpodobnost odebrání dětí z rodin či nedokončení vzdělání.

- **Omezit obchod s chudobou**, a to díky cenovým mapám a kontrolám standardu bytů v evidenci. Toto řešení podporuje např. Ústecký kraj.

- **Zákon vychází z osvědčené praxe** z Velké Británie, Francie a Belgie. **Nástroje odpilotovány** i v ČR (Ostrava, Praha, Brno, Liberec, Plzeň atd.), nyní je třeba je **přenést do systémové roviny.**

Komu zákon pomůže

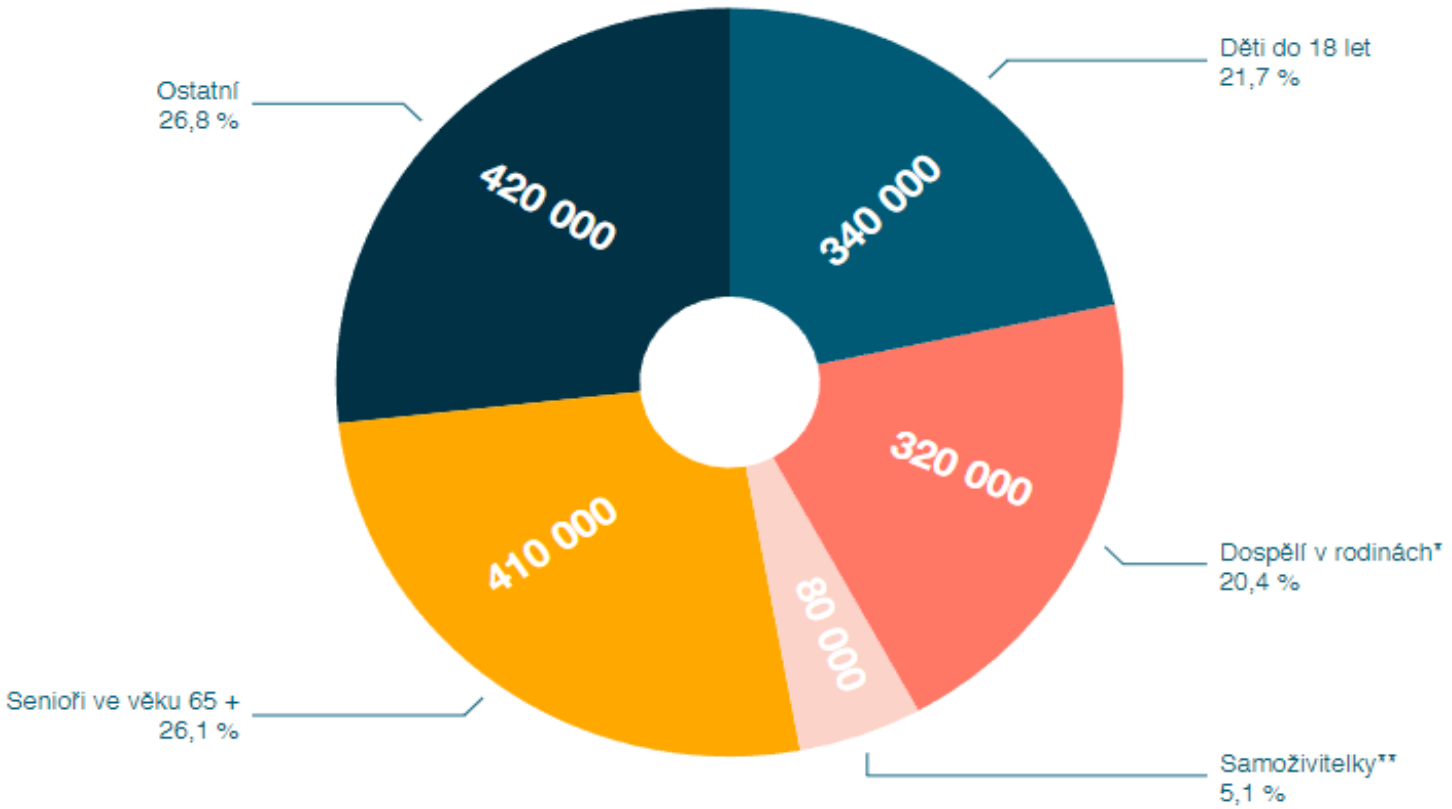
Osoby v bytové nouzi (154 000 osob)



* Mimo samoživitele

Zdroj: Sčítání Sociofactor pro MPSV (2022); Zpráva o vyloučení z bydlení (2021); Výpočet MMR EU-SILC (2021); Data MPSV (2022); SLDB (2021).

Osoby ohrožené ztrátou bydlení, v energetické chudobě či s nadměrnými náklady na bydlení (1 570 000 osob)



* Mimo samoživitele
** Pouze dospělí v samoživitelských domácnostech

Zdroj: Výpočet MMR z dat EU-SILC.

Pilíře zákona o podpoře bydlení

1. Kontaktní místa pro bydlení na obcích – na každém ORP

- Základní a specializované poradenství, posouzení bytové nouze a návrh podpory, kontrola bytů a poskytovatelů, sběr dat využitelných i pro investice.
- Vzor – Velká Británie, v ČR již v cca 15 městech (Praha, Plzeň, Liberec, Most, Otrokovice, Brno, Písek, Ostrava).

2. Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

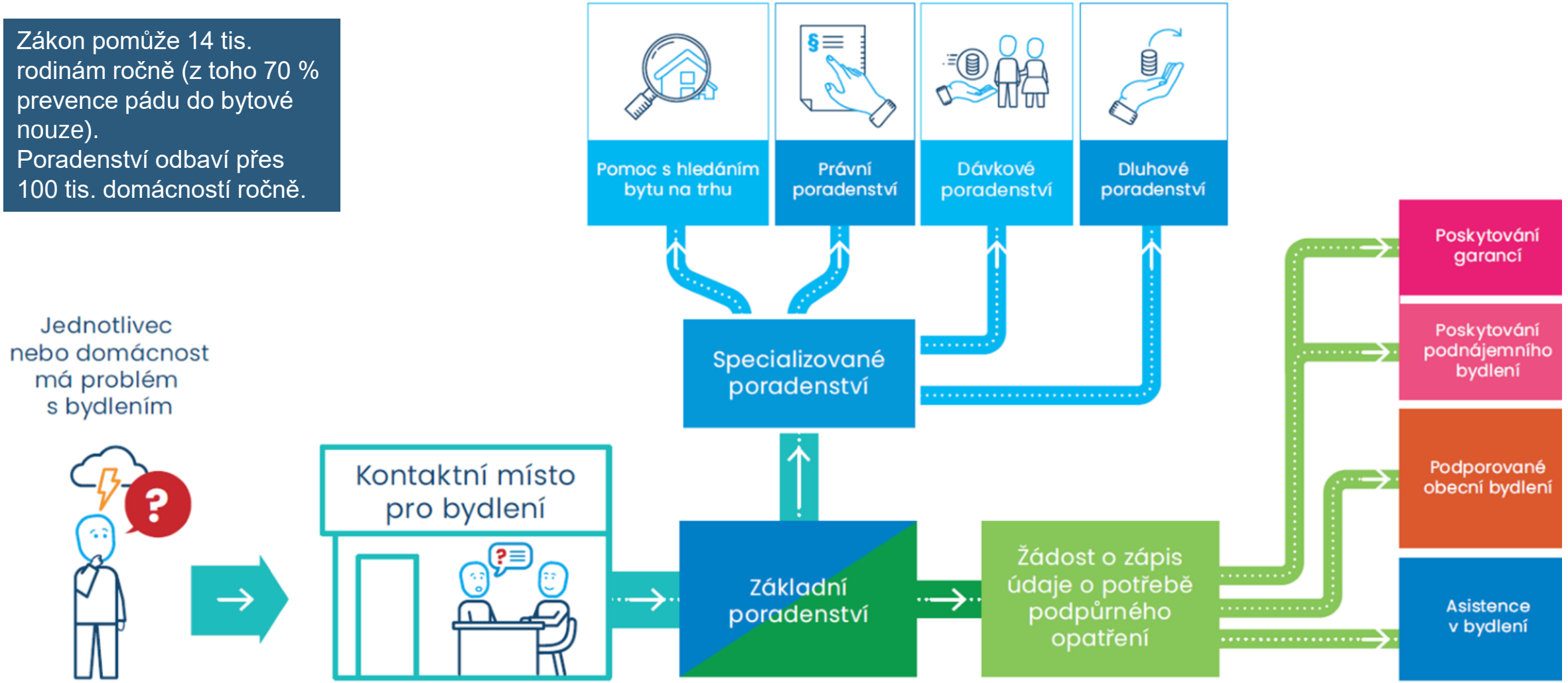
- Motivace zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu, které budou dostupné ohroženým skupinám.
- Kompenzace i pro obce za volitelné využití obecních bytů v systému.
- Vzor – Belgie a Francie, v ČR např. Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem, Plzeň aj.

3. Asistence v bydlení (podpora nájemníků v bytech)

- Nezbytná pro prevenci ztráty bydlení, minimalizaci rizik po majitele i sousedy.

Fungování kontaktních míst pro bydlení

Zákon pomůže 14 tis. rodinám ročně (z toho 70 % prevence pádu do bytové nouze).
Poradenství odbaví přes 100 tis. domácností ročně.



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ

Kontakty

Ing. Jan Schneider
mob.: +420 777 338 359
e-mail: Jan.Schneider@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj
Ředitel odboru strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení

Ing. Vít Lesák MSc.
mob.: +420 705 894 915
e-mail: Vit.Lesak@mmr.gov.cz

Ministerstvo pro místní rozvoj
Vedoucí oddělení koncepce dostupného bydlení
odbor strategií a analýz regionální politiky
a politiky bydlení