



Bydlení  
pro život

# Národní koncept dostupného bydlení a dotační podpora přípravy projektů

26.1.2024

Seminář Dostupné bydlení, Ostrava



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Odbor strategií a analýz regionální  
politiky a politiky bydlení MMR

# Obsah prezentace

- ✔ Bydlení pro život – kontext podpory bydlení
  - ✔ Co je to dostupné nájemní bydlení
  - ✔ Zákon o podpoře v bydlení
  - ✔ Notifikace
  - ✔ Národní plán obnovy
    - ✔ 4.1.3 podpora na tvorbu projektových dokumentací
    - ✔ 2.10 podpora výstavby
    - ✔ Podpůrná infrastruktura (RC, KKC atd.) – další příspěvek
  - ✔ IROP
  - ✔ Ostatní dotační programy – převzetí pod SFPI
    - ✔ Bezbariérové byty
    - ✔ Rozvoj neziskového bytového sektoru





# Co je dostupné nájemní bydlení?

- ✔ Bydlení poskytované za dostupné nájemné
- ✔ Dostupné nájemné – nákladové nájemné (ve schválení)
- ✔ Cílová skupina – celkem cca 1,2 milionu lidí
  - ✔ Splňuje jednu z kategorií
    - ✔ Věk do 35 let
    - ✔ Příjem do 8.decilu
    - ✔ Vybrané profese
      - ✔ (zdravotnictví, školství, veř. správa, obranné složky, sociální služby)
    - ✔ A zároveň nevlastní nemovitost (vůbec nebo v přísl. kraji)
    - ✔ ...



# Zákon o podpoře v bydlení

- ✔ cíl
  - ✔ Pomoci osobám ohrožených bytovou nouzí (1,6 mil. osob, energetická chudoba, nadměrné náklady na bydlení atd.)
  - ✔ Snížit do 10 let o 30% počet osob v bytové nouzi (dnes 154.000 lidí, 2/3 rodiny s dětmi)
- ✔ účinnost – 2025
- ✔ nástroje
  - ✔ Garance pro majitele bytů a kompenzace pro obce
    - ✔ Zvýšit nabídku nájemních bytů na trhu
    - ✔ Garance a kompenzace při vyčlenění bytového fondu pro cílovou skupinu
  - ✔ Vznik kontaktních míst pro bydlení – na úrovni ORP
  - ✔ Asistence v bydlení
  - ✔ [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Zákon o podpoře v bydlení \(gov.cz\)](#)



# Notifikace

- ✔ 6-ti leté období – 2024-2029 (maximální doba)
- ✔ Předpoklad schválení – jaro 2024
- ✔ 12 mld Kč
- ✔ Důvody notifikace
  - ✔ Na financování dostupného bydlení neexistuje výjimka z pravidel Veřejné podpory (dostupné nájemní bydlení)
  - ✔ Bez notifikace by mohly probíhat programy sociální bydlení nebo tržní nájemné (režim GBER), nic mezitím
- ✔ Stabilita podmínek programů pro bydlení



# Podpora přípravy projektové dokumentace – komponenta

## 4.1.3 NPO

- ✔ klíčové pilíře státní strategie v bytové politice
  - ✔ Environmentální (návazně na národní a evropskou legislativu)
    - ✔ Energetická náročnost budovy
    - ✔ Dodržení DNSH
  - ✔ Sociální
    - ✔ bonifikace za strukturálně postižený region + HSOU
    - ✔ Index dostupnosti
    - ✔ Podíl sociálního bydlení
  - ✔ Kvalitativní (prostorová a estetická kvalita umístění stavby a vlastního návrhu)





# Podpora přípravy projektové dokumentace – komponenta 4.1.3 NPO

- ✔ Pod MMR
- ✔ Do 30.4.2024 první výzva, de minimis
  - ✔ Aktuální čerpání – zbývá 39 mil. z celkových 150 mil. Kč
  - ✔ Krajská obálka MSK 16,6 mil, podáno 5 projektů
  - ✔ Je možné podat i více do zásobníku; do nové výzvy nová žádost
- ✔ Po 30.4. návazně na notifikaci 2. výzva – cca 400 milionů
  - ✔ Stejné podmínky jako aktuální výzva
- ✔ Pro účast v realizační komponentě, 2.10,  
budou podmínky pro účast zvýhodněny



# Podpora přípravy projektové dokumentace – komponenta

## 4.1.3 NPO

- ✔ Aktuálně výzva na bydlení
- ✔ Paralelně poběží výzvy na
  - ✔ „velké“ projekty (1 na kraj)
  - ✔ „malé“ projekty (lze podpořit také projekty bydlení)





# Podpora realizace– komponenta 2.10 NPO

- ✔ Pod SFPI
- ✔ V létě 2024 by měla začít 1. výzva,
  - ✔ Návazně na notifikaci a schválení vládou
  - ✔ Celkově v plánu 2-3 výzvy, průběžné
  - ✔ Míří na realizaci dostupného bydlení
  - ✔ Podpoří obce, kraje, jejich organizace, neziskové organizace, církve
  - ✔ Podpoří i soukromý sektor – pro realizaci; bez doprovodných podpůrných nástrojů

# Podpora realizace– komponenta 2.10 NPO

✔ klíčové pilíře státní strategie v bytové politice

- ✔ **Environmentální** (návazně na národní a evropskou legislativu, Energetická třída, Dodržení DNSH)
- ✔ **Sociální** (bonifikace za strukturálně postižený region + HSOU, index dostupnosti, podíl sociálního bydlení)
- ✔ **Kvalitativní** (prostorová a estetická kvalita umístění stavby a vlastního návrhu)
- ✔ **Ekonomická udržitelnost** – adekvátnost řešení, finanční zdraví projektu
- ✔ **Proces (management) projektu** (participace, řízení projektu, způsob zadávání atd.)



# Koncept nákladového nájmu 1.

- ✔ Bude zafixován v nařízení vlády nebo ve vyhlášce ministerstva
- ✔ **Maximální nájem, jež lze v objektu s dostupným bydlením uplatnit**
- ✔ Objekt s nákladovým nájmem bude finančně soběstačný – investor ho nebude muset v provozu dotovat
- ✔ MMR a SFPI poskytne nástroje pro výpočet
- ✔ U obce je pracovníě počítáno s nulovým výnosem

# Koncept nákladového nájmu 2.

Nákladový nájem zahrnuje

Investiční náklady

Náklady na projektovou dokumentaci,  
inženýring atd. (%)

Náklady na financování stavby  
úrok  
pojištění

Náklady na provoz, správu (% z inv.)

Náklady na údržbu nemovitosti (% z inv.)

Daň z nemovitosti

Výnos

...

Výpočetní model poskytně

Náklady na nájem bez energií

Náklady na nájem s energiemi

Srovnání s „tržními nájmy“ v rámci kraje

Srovnání s průměrným příjmem v kraji



# IROP 2024 – sociální bydlení

## ✔ Naposledy je takto vysoká dotace

- ✔ 85% dotace pro region MSK
- ✔ 2 mld Kč alokace
- ✔ Nízká konkurence
- ✔ Opravy, výkupy, výstavba

## ✔ Změna podmínek

- ✔ Zvýšení limitu přímých nákladů (68 000 Kč/m<sup>2</sup>)
- ✔ Změna výpočtu kontroly kompenzace (jednou za 3 roky)
- ✔ zvýšení příjmového limitu cílové skupiny (6. decil)
- ✔ Méně často dokladování příjmů
- ✔ Prodloužení možné délky uzavíraných nájemních smluv
- ✔ Úprava definice bytové nouze – lidé ohrožení v nejbl.3 měsících, nejen „na dně“
- ✔ Prodloužení doby k znovuobsazení bytu (s prodloužením doby udržitelnosti)
- ✔ Rozšíření možných umístění staveb se sociálními byty (dle stanoviska ASZ)

# Další dotační programy

- ✔ Bezbariérové byty
  - ✔ Měl by běžet v tomto roce
  - ✔ Přejde pravděpodobně pod SFPI
  - ✔ Bez změn dosud platných podmínek
  
- ✔ Program Nájemní bydlení
  - ✔ už nebude (tržní nájem, nezacílená cílová skupina)





# ... data

- ✔ Analýza Struktura neobydlených bytů
- ✔ Výsledky šetření obecní bydlení
- ✔ A další
- ✔ [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Analýzy a odborné texty z oblasti bydlení \(gov.cz\)](https://www.mmr.gov.cz/)





Bydlení  
pro život

Děkuji  
za pozornost

[anna.gamanova@mmr.gov.cz](mailto:anna.gamanova@mmr.gov.cz)



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



Státní fond  
podpory investic