

Co SFPI nabízí a shrnutí uplynulého roku práce

7.10.2025 Tomáš Jurčeka

OPEC **ON**



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

sfpi

Státní fond
podpory investic

Kde nás najdete



Tř. T. Bati 5146 Zlín

Budova Kongreság space v 5. patře
Hlinky 487/35
603 00 Brno-střed-Pisárky



1. **Mapování absorpční kapacity** – bydlení a dalších veřejných investic
2. **Pracovní skupiny** RC + kraj + klíčové projekty (obec vs investor, územní plánování, modulární výstavba atd.)
3. **Komunikace** se STAKEHOLDERS – mikroregiony, developeři, Centra pro bydlení, církev, MAS atd.
 - představení programů SFPI
4. **propočty** stavebních nákladů KUBIX URS, výpočty nákladového nájemného
5. **bezplatné poradenství** specialistů v území – *projekce, rozpočty, právní služby, urbanismus*

8 RC, působí ve všech krajích ČR

3500
poskytnutých
konzultací

ve 2000+ obcích



Rešeře - Dolní Kounice

Rešeře objektů
září 2025

MÍSTO STAVBY:

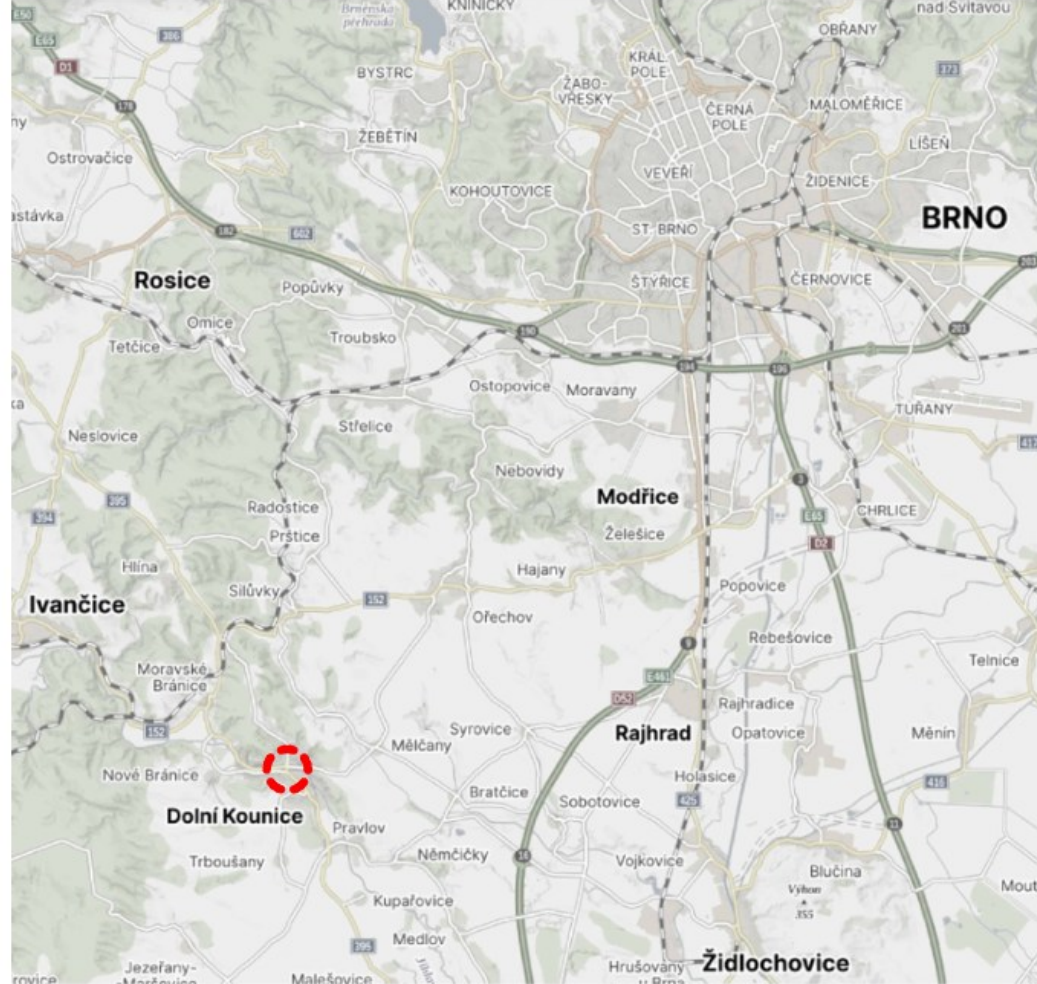
parcely číslo: 99, 100/1, 100/2, 101/3, 101/4, 102
v katastrálním území Dolní Kounice [629286]

KONTAKT:

Město Dolní Kounice
Masarykovo náměstí 66/2
664 64 Dolní Kounice



IDENTIFIKACE



LOKALITA

Rešeře - Dolní Kounice

01

5

Popis města

Charakteristika města:

Dolní Kounice jsou historické město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Leží v údolí řeky Jihlavy, přibližně 16 km jihozápadně od centra Brna. Geomorfologicky se nachází na rozhraní Bobravské vrchoviny a Dyjsko-svrateckého úvalu. Město je tvořeno dvěma částmi – historickým jádrem na pravém břehu řeky a částí Závodí na levém břehu.

Rozloha a území:

Katastrální území města má rozlohu 8,97 km². Dolní Kounice jsou spravovány jako jeden celek bez dalších místních částí.

Obyvatelstvo:

Dolní Kounice mají přibližně 2 571 obyvatel (stav k začátku roku 2025). Z toho 1 294 mužů a 1 277 žen.

Lokalita:

Dolní Kounice se nachází přibližně 16–18 km jihozápadně od Brna. V regionálním měřítku leží mezi Ivančicemi a Pohodlicemi, které jsou přirozenými spádovými centry.

Parametr

Poloha
Rozloha
Nadmořská výška
Počet obyvatel
Věková struktura
Vzdálenost od Brna

Hodnota

Jihomoravský kraj, okres Brno-venkov
8,97 km²
Centrum: cca 195 m; kopce až 332 m
cca 2 571 (k 1. 1. 2025)
Průměrný věk ~42,2 let
cca 16–18 km jihozápadně

Finanční náročnost

Část A

Rekonstrukce objektu

Orientační investiční náklady

45 000 000 Kč

Část B

Demolice objektu
Rekonstrukce objektu
Novostavba objektu

Orientační investiční náklady

32 000 000 Kč
205 000 000 Kč
185 000 000 Kč



Tovární č. p. 125/7

Objekt se nachází v historickém jádru města Dolní Kounice a patří mezi nejceněnější měšťanské domy v této lokalitě. Stavba je kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 15078/7-687, přičemž památková ochrana je platná od 3. května 1958.

Dům je významný především svým renesančním jádrem. Z architektonických prvků se dochoval zejména průjezd a portál s reliéfní výzdobou, které dokládají kvalitu stavební kultury v období renesance. Historický objekt se tak řadí mezi klíčové památky města a je důležitou součástí historické zástavby centra Dolních Kounic.

Památková je situována v území s archeologickými nálezy I. kategorie (středověké a novověké jádro obce), což zvyšuje její historický a kulturní význam. Architektonický výraz domu je dokladem stavebního vývoje města a zároveň podtrhuje urbanistickou hodnotu celé lokality.

Z pohledu architektonické rešerše je nutné respektovat dochované renesanční prvky a památkovou ochranu objektu, která zásadně ovlivňuje možnosti jeho dalšího stavebního rozvoje a případných úprav. Objekt představuje cenný historický prvek v zástavbě Dolních Kounic a jeho obnova či adaptace musí být vždy prováděna v úzké spolupráci s orgány památkové péče.



OCHRANA



3D MAPA

Rešerše - Dolní Kounice

PLOCHY BYDLNÍ

BC – bydlení městského charakteru

Slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – občanská vybavenost

Jsou určeny pro umístění staveb a zařízení nekomerčního občanského vybavení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

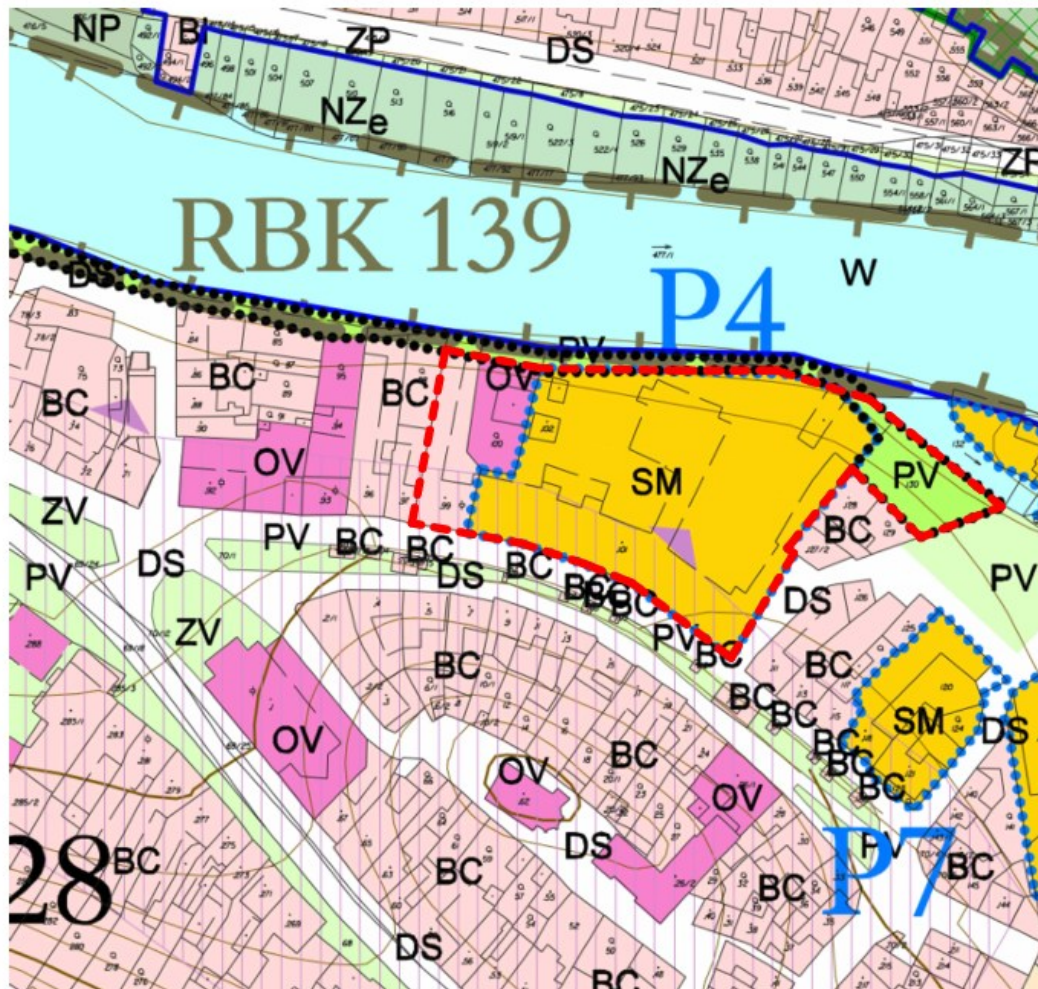
PV – veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství mimo plochy silnic a místních komunikací, sloužící obecnému užívání s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí, zpravidla s vysokým podílem zeleně.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SM – plochy smíšené městské

Plochy charakteristické různorodostí vzájemně se nerušících způsobů využití. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.



Bydlení městského charakteru

Památkově chráněný měšťanský dům č. p. 125/7 představuje významný objekt historické zástavby Dolních Kounic. Nové využití stavby je navrženo s respektem k jeho památkové ochraně a urbanistickému kontextu.

Navrhovaná funkce objektu směřuje k bydlení městského charakteru s vytvořením bytových jednotek různé typologie – od menších dispozic vhodných pro jednotlivce až po větší byty určené pro rodiny. V přízemí směrem do ulice by se nacházely společné prostory domu, sklady a technické místnosti, zatímco v horních podlažích by byly umístěny bytové jednotky.

Důležitým prvkem návrhu je zachování stávajícího vjezdu do dvora. Ve vnitrobloku by vznikla parkovací stání pro obyvatele domu, doplněná o parkovou a odpočinkovou úpravu dvora. Směrem do dvora se předpokládá vznik nového pavlačového křídla, které bude doplňovat stávající historickou hmotu a zároveň přirozeně navazovat na nové bytové jednotky.

Objekt by zůstal dvoupodlažní s možností využití podkrovní, což odpovídá regulacím územního plánu a památkovým požadavkům. Z hlediska architektonického řešení je kladen důraz na zachování propočních hodnot uliční fasády a historického charakteru domu, zatímco směrem do dvora je možné uplatnit soudobé architektonické řešení pavlačového křídla.

Objekt na parcele č. 100/2, by byl určen k demolici a navrhuje se zde vytvoření dopravního a parkového zázemí pro bytový dům, čímž dojde k funkčnímu i vizuálnímu doplnění prostranství dvora.

Celkový návrh využití památkově chráněného objektu č. p. 125/7 usiluje o kombinaci zachování historické hodnoty stavby a její adaptace na současné potřeby městského bydlení, přičemž přirozeně rozvíjí potenciál vnitrobloku.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- smíšené typologické bydlení
- zázemí pro chod objektu
- využití dvoru pro parkovací plochy a vegetaci



Doporučené využití

Bydlení městského charakteru

Areál objektů č. p. 878 a č. p. 121 v Dolních Kounicích představuje soubor původně průmyslových staveb, které se dnes nacházejí ve stavu dlouhodobého nevyužívání a postupného chátrání. Tyto stavby svoji hmotou kopírují uliční čáru při ulici Továrni a směrem do vnitrobloku se rozšiřují o skladové objekty a hospodářské zázemí. Vzhledem k jejich poloze i měřítku se jedná o významný urbanistický prvek v rámci této části města, který má potenciál pro nové využití.

Varianta 1 – regenerace území

První variantou je úplná demolice stávajícího průmyslového areálu a následné využití uvolněného prostranství pro novou obytnou výstavbu. Na místě původních objektů by vznikla nová městská struktura založená na menších měřítkově odpovídajících objektech rozmístěných podél ulice Továrni i v rámci vnitrobloku.

Nové objekty by nabízely typologický mix bytových jednotek a reagovaly by na měřítko okolní zástavby, čímž by se prostor zbavil svého původního průmyslového charakteru. Vnitroblok by mohl být využit pro rezidenční zázemí s parkovými a odpočinkovými plochami, což by zlepšilo kvalitu bydlení i urbanistický ráz lokality s návazností na plochu zelené kolem řeky Jihlavy.

Varianta 2 – rekonstrukce

Druhou variantou je zachování části stávajících objektů, především těch, které tvoří uliční frontu směrem do Tovární ulice. V rámci této koncepce by byly odstraněny nevyhovující a nejvíce zchátralé stavby ve vnitrobloku, kde by vznikl prostor pro nová obytná křídla.

Bytové jednotky by byly řešeny s ohledem k původnímu půdorysnému a konstrukčnímu členění objektů – tedy zachování obvodových stěn, pozic sloupů, okenních otvorů a výškových proporcí. Možnost využití přizemí pro parkování.

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- smíšené typologické bydlení - nová / stávající zástavba
- zázemí pro chod objektu
- využití dvoru pro parkovací plochy, vegetaci a park





Detail obce

NÁZEV OBCE

Brumov-Bylnice

KÓD OBCE

585114

POČET OBYVATEL

5471

ROZLOHA V HA

5627

NÁZEV OKRESU

Zlín

NÁZEV KRAJE

Zlínský kraj

OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ

[Valašské Klobouky \(585891\)](#)

POČET OBEČNÍCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Údaj není uveden

TRŽNÍ NÁJEMNÉ V OBCI (KČ/M²/MĚS)

Údaj není uveden

OBEČNÍ NÁJEMNÉ V OBCI (KČ/M²/MĚS)

Údaj není uveden

OSLOVENÍ OBCE

Obec byla oslovena

DATUM OSLOVENÍ

30.04.2024

OBEČ OSLOVIL

Barbora Raková

ZÁJEM O DALŠÍ SPOLUPRÁCI

Obec má zájem o další spolupráci

SPOLUPRÁCE S ASZ

Obec nespolupracuje s ASZ

HODNOCENÍ KVALITY OBEČNÍHO BYTOVÉHO FONDU

Hodnocení není uvedeno

STÁHNOUT
KARTU OBCE

ZOBRAZIT
PROJEKTY

ZOBRAZIT
POZEMKY

ZALOŽIT
KONZULTACI

ZALOŽIT
PROJEKT

ZALOŽIT
POZEMEK

DOPLNIT
ÚDAJE O OBCI



Konzultace

DATUM KONÁNÍ 	VÝSLEDEK	ODKAZ NA KONZULTACI	PŘIPOJIT KONZULTACI K PROJEKTU
10.09.2025 18:00	Dohoda o spolupráci obce s RC	Detail konzultace	PŘIPOJIT
12.02.2025 15:05	Je nutná další konzultace	Detail konzultace	PŘIPOJIT
30.04.2024 15:00	Dohoda o spolupráci obce s RC	Detail konzultace	PŘIPOJIT

Expertní konzultace

ID KONZULTACE	POPIS	DATUM
62	Nové bydlení pro seniory v Brumově-Bylnici je navrženo jako soubor patnácti malých bytových jednotek soustředěných do bytového domu, doplněných několi ... ZOBRAZIT CELÝ POPIS	13.06.2024
63	Název: Dostupné nájemní bydlení Zašovská 100 Adresa: Zašovská 100, Valašské Meziříčí Počet BJ: 32 Investice: 70 mil CZK Typ: Rekonstrukce Valašské M ... ZOBRAZIT CELÝ POPIS	05.06.2024
80	Plánujeme výstavbu bytových domů na sídlišti Družba za 210 mil. Kč. ZOBRAZIT CELÝ POPIS	09.12.2024
130	Výstavba 3 nových bytových domů s kapacitou 68 nových nájemních bytů. Vyřešení bytové problematiky ve městě, velký zájem o nájemní bydlení, nedostatek ... ZOBRAZIT CELÝ POPIS	12.11.2024
165	Město Brumov Bylnice připravilo projekt na rekonstrukci školy spočívající v energetických úsporách, hospodaření s vodou a další stavební úpravy. Proje ... ZOBRAZIT CELÝ POPIS	28.01.2025



Detail projektu

[UPRAVIT](#)

NÁZEV OBCE	KÓD OBCE	OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
Brumov-Bylnice	585114	Valašské Klobouky (585891)
NÁZEV PROJEKTU	TYP PROJEKTU (PŘEVAŽUJÍCÍ V PŘÍPADĚ MIXU)	SUBJEKT/ŽADATEL
BD Družba brumov-Bylnice	Stavba	Brumov-Bylnice - Obec/město/městská část
ABSORPČNÍ KAPACITA	POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK, KTERÉ DÍKY PROJEKTU VZNIKNOU	Z TOHO POČET JINÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK (SOCIÁLNÍ/BEZBARIÉROVÝCH), KTERÉ DÍKY PROJEKTU VZNIKNOU Z CELKOVÉHO POČTU
Projekt není zahrnut v absorpční kapacitě	5	68
POČET M2 HRUBÉ PODLAŽNÍ PLOCHY (HPP) CELÉHO OBJEKTU	POČET M2 ČISTÉ PODLAŽNÍ PLOCHY (ČPP) CELÉHO OBJEKTU	POČET M2 ČISTÉ PODLAŽNÍ PLOCHY (ČPP) BYTŮ
5315	Tato hodnota aktuálně chybí	3656
OČEKÁVANÁ VÝŠE INVESTICE V MIL. Kč	NÁKLADOVÉ NÁJEMNÉ (Kč/M2/MĚSÍC)	TYP FINANCOVÁNÍ (PŘEVAŽUJÍCÍ)
43 mil. Kč	367.46	2.10 – Dostupné bydlení
ÚČEL BYTOVÉ VÝSTAVBY U PROJEKTU	DATUM VYDÁNÍ STAVEBNÍHO POVOLENÍ	KONTAKTNÍ OSOBA ZA REGIONÁLNÍ CENTRUM
Pronájem zvýhodněný	28.02.2025	Barbora Raková (rakova.barbora@sfp.cz) - Specialista regionálního centra
ŽIVÝ PROJEKT	DŮVĚRNÉ INFORMACE (V REŽIMU OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ)	PODANÁ ŽÁDOST - SUBKOMPONENTA 4.1.3
Projekt je živý	Ano	Žádost <i>byla</i> podána
PŘÍDĚLENO ZE SUBKOMPONENTY 4.1.3	PODANÁ ŽÁDOST - KOMPONENTA 2.10	PŘÍDĚLENO Z KOMPONENTY 2.10
Projekt <i>nebyl</i> přidělen	Žádost o financování <i>byla</i> podána	Projekt <i>nebyl</i> přidělen
PRAVDĚPODOBNOST REALIZACE PROJEKTU		
100.00%		
FÁZE PROJEKTU	OD	DO
Předprojektová příprava	30.05.2024	06.09.2024
Projektová fáze	06.09.2024	18.06.2025
Stavební povolení - příprava na realizaci (aktuální)	18.06.2025	N/A

POPIS PROJEKTU



3D



30



Název:	BD Světlá - Holešov	Datum:	23. 06. 2025
Typ objektu:	Bytové domy	Cenová soustava ÚRS:2025	
Umístění:	769 01 , Holešov		
Katastrální území:	Holešov		
Parcelní číslo:	1390/3		
Zpracovatel:	Státní fond podpory investic (Tomáš Jurčeka)	IČ:	
Adresa:		Telefon:	739 719 638
Zodpovědná osoba:	Tomáš Jurčeka	Email:	jurceka.tomas@sfpi.cz
Vlastník (investor):	Město Holešov	IČ:	00287172
Adresa:	Masarykova , 769 01 , Holešov	Telefon:	
		Email:	

Celková cena stavby bez DPH 94 805 948 Kč

DPH: 21% 19 909 249 Kč

Celková cena stavby s DPH 114 715 197 Kč

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.3.1 v cenové úrovni 2025.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2025

Popis:



Předpokládaná plocha zastavěná stavbou :	1 347 m ²
Předpokládaný počet podlaží:	4
Nosná konstrukce:	monolitická ŽB 100 %
Tvar střechy:	plochá 100 %

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055) 7 250 m³

CENOVÝ PROPOČET

Přípravné práce a připojení	3 161 916 Kč
Příprava území	0 Kč
Připojky inženýrských sítí	3 161 916 Kč
OBJEKT - Stavební konstrukce	51 550 530 Kč
Zemní práce	2 459 852 Kč
Zakládání a zpevňování hornin	4 055 432 Kč
Svislé konstrukce vnější	11 401 748 Kč
Vnější výplně otvorů	3 855 984 Kč
Svislé konstrukce vnitřní	5 717 494 Kč
Vnitřní výplně otvorů	2 665 948 Kč
Vodorovné konstrukce	16 155 247 Kč
Střechy	3 124 677 Kč
Ostatní	2 114 143 Kč
OBJEKT - Technické vybavení	14 931 968 Kč
Kanalizace, voda, plyn	3 889 225 Kč
Zásobování teplem	2 825 506 Kč
Větrání a klimatizace	1 462 614 Kč
Silnoproud	3 390 607 Kč
Slaboproud a sdělovací zařízení	1 143 498 Kč
Zvedací zařízení	1 721 896 Kč
Zařízení uživatele	166 206 Kč
Ostatní	332 412 Kč

Venkovní úpravy a vybavení	3 280 229 Kč
Hospodaření s dešťovou vodou včetně technologie	596 528 Kč
Zpevněné plochy včetně podkladních vrstev a obrubníků	2 589 250 Kč
Zahradnické (sadové) úpravy	94 450 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	11 142 465 Kč
Průzkumné a projektové práce	2 127 439 Kč
Náklady spojené s umístěním stavby	2 878 691 Kč
Inženýrská činnost	1 216 629 Kč
Finanční náklady	1 595 579 Kč
Rezerva	3 324 124 Kč
Vlastní připočet / odpočet	10 738 840 Kč
dokumentace stavby, TDI, AD	10 738 840 Kč

Celková cena stavby bez DPH **94 805 948 Kč**

Orientační předpokládané náklady na realizaci stavby stanovené aplikací KUBIX v. 1.3.1 v cenové úrovni 2025.

Copyright © ÚRS CZ a.s., 2025



SFPI - dostupné bydlení

Předpokládaná výše nájmu byla zvolena 210 Kč/m², 395 m² užitná plocha bytů, nájemné dle cenové mapy MF - 3+1 - 208 Kč

Nájemné v dostupných bytech	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Nájemné na m2 bytu	200,00 Kč	204,00 Kč	208,08 Kč	212,24 Kč	216,49 Kč	220,82 Kč	225,23 Kč	229,74 Kč	234,33 Kč	239,02 Kč	243,80 Kč	248,67 Kč	253,65 Kč	258,72 Kč	263,90 Kč	269,17 Kč	274,56 Kč	280,05 Kč	285,65 Kč	291,36 Kč	297,19 Kč	303,13 Kč	309,20 Kč
Roční růst limitu nájemného	4%	4%	4%	4%	4%	2%	4%	4%	2%	0%	3%	2%	3%	3%	4%	1%	2%	2%	3%	1%	0%	1%	0%
Roční index spotřebitelských cen (1994-2023)	10%	9%	9%	9%	11%	2%	4%	5%	2%	0%	3%	2%	3%	3%	6%	1%	2%	2%	3%	1%	0%	1%	0%
Nájemné na m2 bytu bez stropu 4 %	200,007 Kč	220,07 Kč	240,10 Kč	261,23 Kč	283,43 Kč	313,76 Kč	320,35 Kč	332,84 Kč	348,49 Kč	354,76 Kč	355,12 Kč	365,06 Kč	372,00 Kč	381,30 Kč	391,97 Kč	416,67 Kč	420,83 Kč	427,15 Kč	435,26 Kč	449,52 Kč	455,92 Kč	457,74 Kč	455,12 Kč
OPEX	100,03 Kč	110,04 Kč	120,05 Kč	130,02 Kč	141,72 Kč	156,88 Kč	160,18 Kč	166,42 Kč	174,24 Kč	177,38 Kč	177,56 Kč	182,53 Kč	186,00 Kč	190,63 Kč	195,99 Kč	208,33 Kč	210,42 Kč	213,97 Kč	217,63 Kč	224,81 Kč	227,96 Kč	228,87 Kč	229,56 Kč
CAPEX	100,03 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč
Nájemné při růstu OPEX 50 % NN a inflaci	200,07 Kč	240,04 Kč	250,05 Kč	260,62 Kč	271,72 Kč	286,88 Kč	290,18 Kč	296,42 Kč	304,24 Kč	307,38 Kč	307,56 Kč	312,53 Kč	316,00 Kč	320,65 Kč	325,99 Kč	340,42 Kč	343,57 Kč	347,63 Kč	354,81 Kč	357,96 Kč	358,87 Kč	359,56 Kč	359,56 Kč

SFPI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
roční nájem bytů (bez teras, balkonů, parkovacích stání)	948 000 Kč	851 904 Kč	868 942 Kč	886 321 Kč	904 047 Kč	922 128 Kč	940 571 Kč	959 382 Kč	978 570 Kč	998 141 Kč	1 018 104 Kč	1 038 466 Kč	1 059 236 Kč	1 080 420 Kč	1 102 029 Kč	1 124 069 Kč	1 146 551 Kč	1 169 482 Kč	1 192 871 Kč	1 216 729 Kč	1 241 063 Kč	1 265 885 Kč	1 291 202 Kč
příjem z RUD (počítáno s 14 obyvateli)	239 400 Kč	244 188 Kč	256 397 Kč	269 217 Kč	282 678 Kč	296 812 Kč	311 653 Kč	327 235 Kč	343 597 Kč	360 777 Kč	378 816 Kč	397 757 Kč	417 644 Kč	438 527 Kč	460 453 Kč	483 476 Kč	507 649 Kč	533 032 Kč	559 683 Kč	587 668 Kč	617 051 Kč	647 903 Kč	680 299 Kč
roční splátka SFPI (30 let 1 %)	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč	1 128 468 Kč
rozdíl nájem-splátka	-180 468 Kč	-276 564 Kč	-259 526 Kč	-242 147 Kč	-224 421 Kč	-206 340 Kč	-187 897 Kč	-169 086 Kč	-149 898 Kč	-130 327 Kč	-110 364 Kč	-90 002 Kč	-69 232 Kč	-48 048 Kč	-26 439 Kč	-4 399 Kč	18 083 Kč	41 014 Kč	64 403 Kč	88 261 Kč	112 595 Kč	137 417 Kč	162 734 Kč
Celková bilance (RUD+nájem - splátky)	98 932 Kč	-32 376 Kč	-3 129 Kč	27 070 Kč	58 257 Kč	90 472 Kč	123 755 Kč	158 150 Kč	193 699 Kč	230 450 Kč	268 452 Kč	307 755 Kč	348 412 Kč	390 479 Kč	434 014 Kč	479 077 Kč	525 732 Kč	574 045 Kč	624 087 Kč	675 928 Kč	729 646 Kč	785 320 Kč	843 033 Kč

IROP - sociální bydlení

Nájemné v dostupných bytech	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Nájemné na m ² bytu	125,00 Kč	127,50 Kč	130,05 Kč	132,65 Kč	135,30 Kč	138,01 Kč	140,77 Kč	143,59 Kč	146,46 Kč	149,39 Kč	152,37 Kč	155,42 Kč	158,53 Kč	161,70 Kč	164,93 Kč	168,23 Kč	171,60 Kč	175,03 Kč	178,53 Kč	182,10 Kč
Roční růst limitu nájemného	4%	4%	4%	4%	4%	2%	4%	4%	2%	0%	3%	2%	3%	3%	4%	1%	2%	2%	3%	1%
Roční index spotřebitelských cen (1994-2023)	10%	9%	9%	9%	9%	11%	2%	4%	5%	2%	0%	3%	2%	3%	6%	1%	2%	2%	3%	1%
Nájemné na m ² bytu bez stropu 4 %	89,26 Kč	96,18 Kč	107,12 Kč	116,54 Kč	126,45 Kč	139,98 Kč	142,92 Kč	148,49 Kč	155,47 Kč	158,27 Kč	158,43 Kč	162,98 Kč	165,96 Kč	170,11 Kč	174,87 Kč	185,98 Kč	187,74 Kč	190,56 Kč	194,18 Kč	200,59 Kč
OPEX	44,63 Kč	49,09 Kč	53,56 Kč	58,27 Kč	63,22 Kč	69,99 Kč	71,46 Kč	74,25 Kč	77,73 Kč	79,13 Kč	79,21 Kč	81,43 Kč	82,98 Kč	85,05 Kč	87,43 Kč	92,94 Kč	93,97 Kč	95,28 Kč	97,99 Kč	100,28 Kč
CAPEX	44,63 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč	130,00 Kč
Nájemné při růstu OPEX 50 % NN a inflaci	89,26 Kč	179,09 Kč	183,56 Kč	188,27 Kč	193,22 Kč	199,99 Kč	201,46 Kč	204,25 Kč	207,73 Kč	209,13 Kč	209,21 Kč	211,43 Kč	212,98 Kč	215,05 Kč	217,43 Kč	222,94 Kč	223,87 Kč	225,28 Kč	227,09 Kč	230,29 Kč

IROP	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
roční nájem bytů (bez teras, balkonů, parkovacích stání)	592 500 Kč	532 440 Kč	543 089 Kč	553 951 Kč	565 030 Kč	576 330 Kč	587 857 Kč	599 614 Kč	611 606 Kč	623 838 Kč	636 315 Kč	649 041 Kč	662 022 Kč	675 263 Kč	688 768 Kč	702 543 Kč	716 594 Kč	730 926 Kč	745 545 Kč	760 455 Kč
příjem z RUD (počítáno s 14 obyvateli)	239 400 Kč	244 188 Kč	256 397 Kč	269 217 Kč	282 678 Kč	296 812 Kč	311 653 Kč	327 235 Kč	343 597 Kč	360 777 Kč	378 816 Kč	397 757 Kč	417 644 Kč	438 527 Kč	460 453 Kč	483 476 Kč	507 649 Kč	533 032 Kč	559 683 Kč	587 668 Kč
roční splátka komerční úvěr vlastní spoluúčastí 20 let, 3,8 %	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč	714 588 Kč
rozdíl nájem-splátka	-122 088 Kč	-182 148 Kč	-171 499 Kč	-160 637 Kč	-149 558 Kč	-138 258 Kč	-126 731 Kč	-114 974 Kč	-102 982 Kč	-90 750 Kč	-78 273 Kč	-65 547 Kč	-52 566 Kč	-39 325 Kč	-25 820 Kč	-12 045 Kč	2 006 Kč	16 338 Kč	30 957 Kč	45 867 Kč
Celková bilance (RUD+nájem - splátky)	117 312 Kč	62 040 Kč	84 898 Kč	108 580 Kč	133 120 Kč	158 554 Kč	184 921 Kč	212 261 Kč	240 615 Kč	270 027 Kč	300 543 Kč	332 210 Kč	365 079 Kč	399 201 Kč	434 633 Kč	471 431 Kč	509 655 Kč	549 370 Kč	590 640 Kč	633 635 Kč

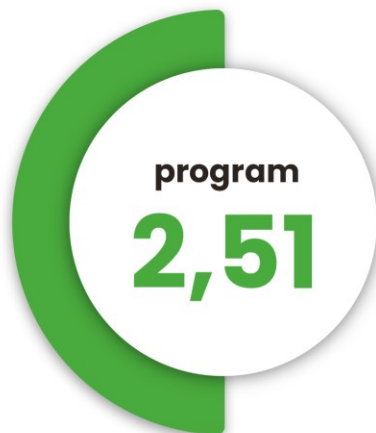
Výpočty:	Kalkulace částky pro pokrytí nákladů												
	Nezbytná částka z nájmu pro splátky úvěru	94 602		Nezbytná částka z nájmu pro úmor vlastní investice	6 737		Nezbytná částka z nájmu pro splátky úvěru a úmoru vlastní investice	101 340		Příjem investorů z pronájmu měsí	139 836		
	Otto za 1 byt	5 858		Částka pro výnos z vlastního vkladu na byt	417		Otto za 1 byt	6 275		Otto za 1 byt	8 226		
	Nová výstavba												
	Výše investice celkem (Capex)	45 006 292		Výše grantu (30%)	13 501 888		Vlastní zdroje investorů (10%)	4 500 629		Celková částka potřebná pro požadovaný úmor vlastní investice	#####		
	Úvěr (60%)	27 003 775		Úvěr komponenta (100% z úvěru)	27 003 775		Úvěr Bankovní (0% z úvěru)	-					
	Měsíční splátka úvěru z komponenty (30 let)	94 039		Měsíční splátka úvěru Bankovního (30 let)	-		Celkem investorů splatí	31 597 081					
		Komponenta NPO				Bankovní							
	Měsíc	Splátka	Úrok	Jistina	Zůstatek úvěru	Splátka	Úrok	Jistina	Zůstatek	Náklad financování měsíčně	Příjem investorů bytů	Příjem z úmoru vlastní investice	Běžný účet investorů
Poplatek za	0	-			27 003 775	-			-				
	1	-	22 503	-	27 026 278	-		-	-	-	-	-	-
	2	-	22 522	-	27 048 800	-		-	-	-	-	-	-
	3	-	22 541	-	27 071 341	-		-	-	-	-	-	-
	4	-	22 559	-	27 093 900	-		-	-	-	-	-	-
	5	-	22 578	-	27 116 478	-		-	-	-	-	-	-
	6	-	22 597	-	27 139 075	-		-	-	-	-	-	-
	7	-	22 616	-	27 161 691	-		-	-	-	-	-	-
	8	-	22 635	-	27 184 326	-		-	-	-	-	-	-
	9	-	22 654	-	27 206 980	-		-	-	-	-	-	-
	10	-	22 672	-	27 229 652	-		-	-	-	-	-	-
	11	-	22 691	-	27 252 344	-		-	-	-	-	-	-
	12	-	22 710	-	27 275 054	-		-	-	-	-	-	-
	13	-	22 729	-	27 297 783	-		-	-	-	-	-	-
	14	-	22 748	-	27 320 531	-		-	-	-	-	-	-
	15	-	22 767	-	27 343 298	-		-	-	-	-	-	-
	16	-	22 786	-	27 366 084	-		-	-	-	-	-	-
	17	-	22 805	-	27 388 889	-		-	-	-	-	-	-
	18	-	22 824	-	27 411 714	-		-	-	-	-	-	-
	19	-	22 843	-	27 434 557	-		-	-	-	-	-	-
	20	-	22 862	-	27 457 419	-		-	-	-	-	-	-
	21	-	22 881	-	27 480 300	-		-	-	-	-	-	-
	22	-	22 900	-	27 503 200	-		-	-	-	-	-	-
	23	-	22 919	-	27 526 120	-		-	-	-	-	-	-
	24	-	22 938	-	27 549 058	-		-	-	-	-	-	-
	25	94 039	22 958	71 081	27 477 977	-		-	-	94 039	-	-	(94 039)
	26	94 039	22 898	71 141	27 406 836	-		-	-	94 039	-	-	(188 078)
	27	94 039	22 839	71 200	27 335 636	-		-	-	94 039	139 836	-	(178 588)
	28	94 039	22 780	71 259	27 264 377	-		-	-	94 039	139 836	-	(169 085)
	29	94 039	22 720	71 319	27 193 058	-		-	-	94 039	139 836	-	(159 568)
	30	94 039	22 661	71 378	27 121 680	-		-	-	94 039	139 836	-	(150 038)
	31	94 039	22 601	71 438	27 050 243	-		-	-	94 039	139 836	-	(140 495)
	32	94 039	22 542	71 497	26 978 746	-		-	-	94 039	139 836	-	(130 939)
	33	94 039	22 482	71 557	26 907 189	-		-	-	94 039	139 836	-	(121 369)
	34	94 039	22 423	71 616	26 835 573	-		-	-	94 039	139 836	-	(111 786)
	35	94 039	22 363	71 676	26 763 897	-		-	-	94 039	139 836	-	(102 190)
	36	94 039	22 303	71 736	26 692 161	-		-	-	94 039	139 836	80 368	(12 211)
	37	94 039	22 243	71 795	26 620 366	-		-	-	94 039	139 836	-	(2 588)
	38	94 039	22 184	71 855	26 548 510	-		-	-	94 039	139 836	-	7 050
	39	94 039	22 124	71 915	26 476 595	-		-	-	94 039	139 836	-	16 701
	40	94 039	22 064	71 975	26 404 620	-		-	-	94 039	139 836	-	26 365
	41	94 039	22 004	72 035	26 332 585	-		-	-	94 039	139 836	-	36 044

Jak hodnotí služby poradenství starostové a zástupci obcí?

Průměrná známka hodnocení:



(hodnoceno dle školní stupnice,
73 % respondentů hodnotilo známkou 1)



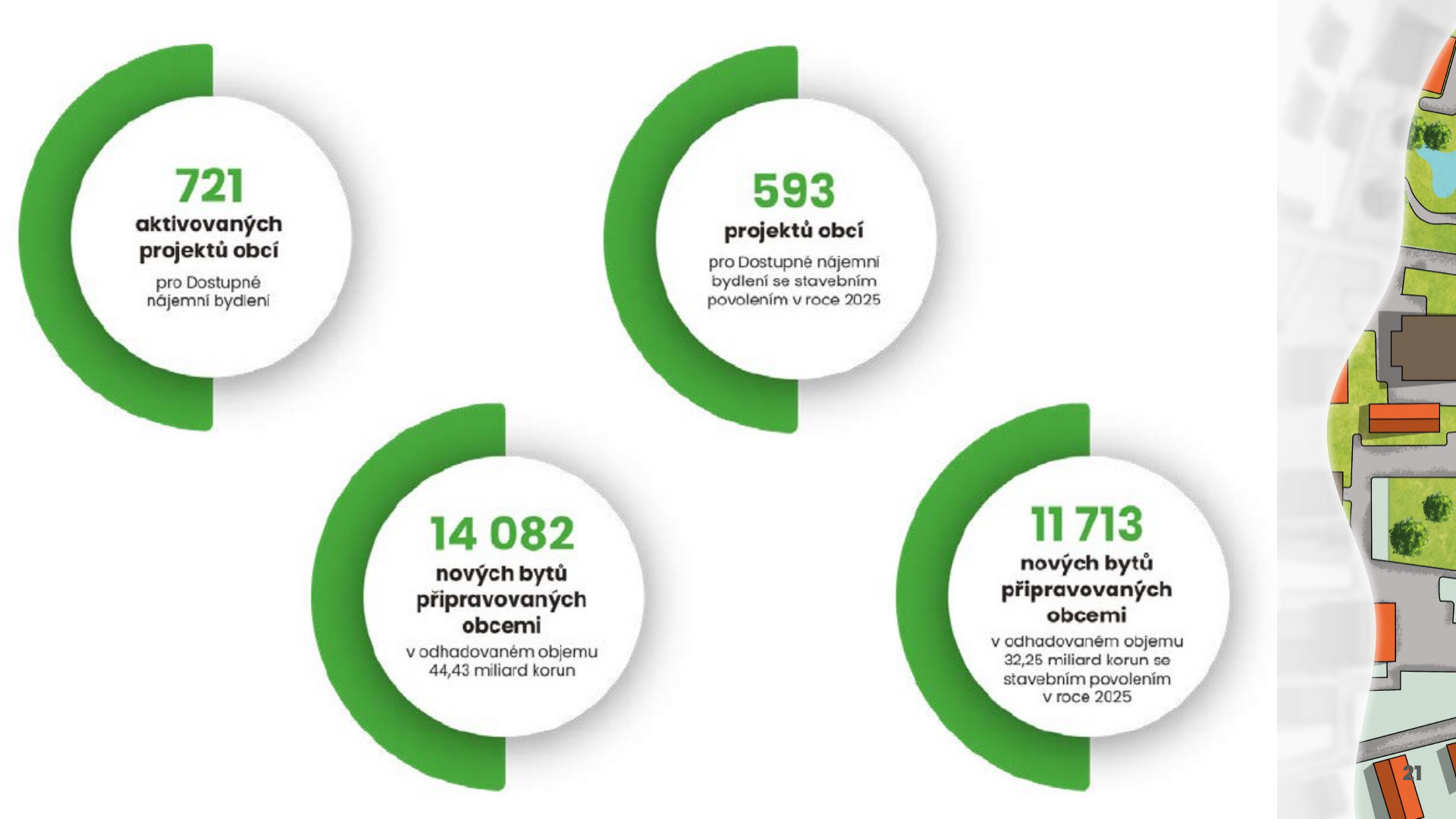
(hodnoceno dle školní stupnice,
nejčastější odpověď 40 % byla známkou 2)



(hodnoceno dle školní stupnice,
čtyři z pěti hodnocení je jedničkou)



(hodnoceno dle školní stupnice,
zde odpovídaly obce, kteří měly zkušenost
s přípravou konkrétních projektů,
čtyři z pěti hodnocení je jedničkou)



721

**aktivovaných
projektů obcí**

pro Dostupné
nájemní bydlení

593

projektů obcí

pro Dostupné nájemní
bydlení se stavebním
povolením v roce 2025

14 082

**nových bytů
připravovaných
obcemi**

v odhadovaném objemu
44,43 miliard korun

11 713

**nových bytů
připravovaných
obcemi**

v odhadovaném objemu
32,25 miliard korun se
stavebním povolením
v roce 2025

Příprava a vyhlášení titulů

- **Bytové domy bez bariér – nové výtahy a rekonstrukce – 400 mil. Kč**
- **Dostupné nájemní bydlení – alokace 7 mld. Kč**
- **Obnova po povodních ŽIVEL 3 – alokace 3 mld. Kč, seminář Sazovice**
- **Technická infrastruktura – 250 mil. Kč**

Rozjezd poradenství

OBEČ

ON

Přepněte své vize do realizace

Konzultace

Typy konzultací	Dokončená rok 2023	Dokončená	Ve zpracování	Nově zadaná	Zrušená	Celkový součet
EU Taxonomy a DNSH u projektů Brownfieldy	0	1	0	0	0	1
Finanční modelování a hodnocení	1	19	13	3	6	42
Legislativní a regulační poradenství	0	28	19	2	4	53
Projektové řízení a implementace	2	22	11	0	2	37
Strategické plánování investic	0	16	13	0	2	31
Technologické návrhy řešení staveb, inovace a digitalizace	1	10	8	0	1	20
Udržitelnost a environmentální a sociální poradenství	1	5	3	0	0	9
Dotační poradenství	0	6	0	0	0	6
Celkem	5	101	67	5	15	199

Jak hodnotí služby poradenství starostové a zástupci obcí?

Doporučili byste poradenství OBEC ON a spolupráci s regionálním centrem SFPI dalším starostům?



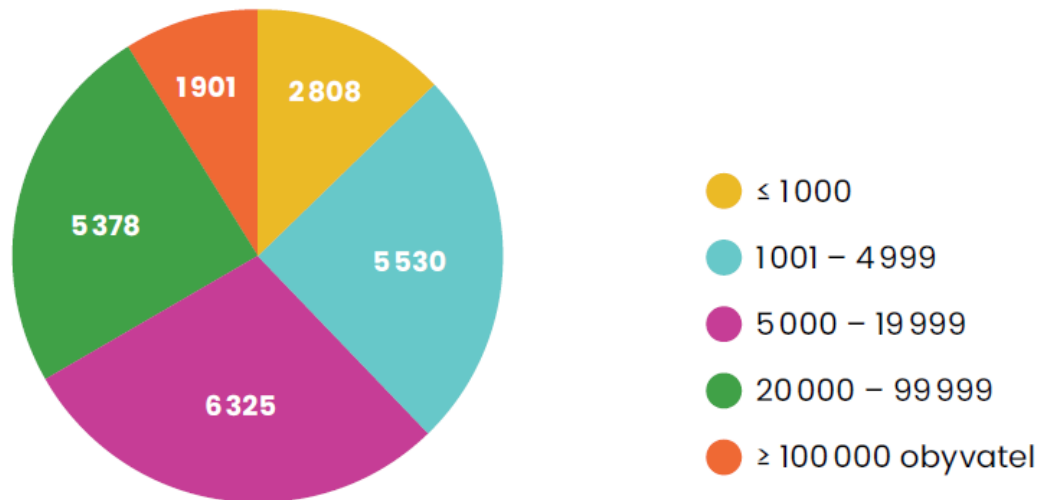
Dostupné nájemní bydlení

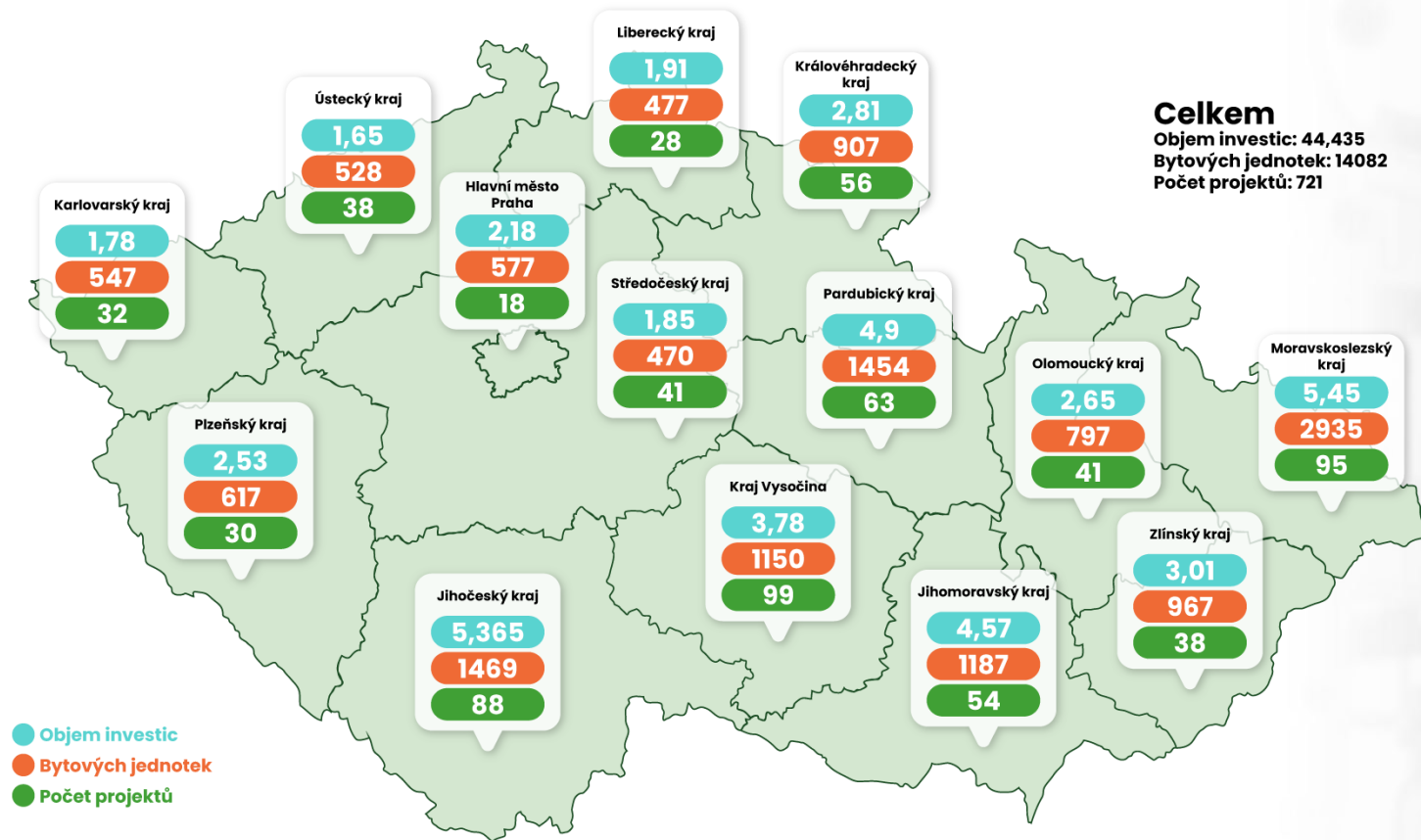
- Největší zájem je mezi obcemi **do 10 tis. obyvatel** (75 % identifikovaných projektů), kde neexistuje žádná nabídka soukromého sektoru => program DNB zasáhl správně cílovou skupinu:
 - obce, kde nejsou aktivní developéři,
 - obce, kde chybí nabídka kvalitního bydlení pro potřebné profese (lékaře, pedagogy...),
 - obce, kde by bez programu DNB žádné byty nevznikly.
- Typický projekt (mediány):
 - Velikost obce: **3.000 obyvatel**,
 - Velikosti projektu: 10 bytových jednotek s odhadovanou výší investice 30 mil. Kč.



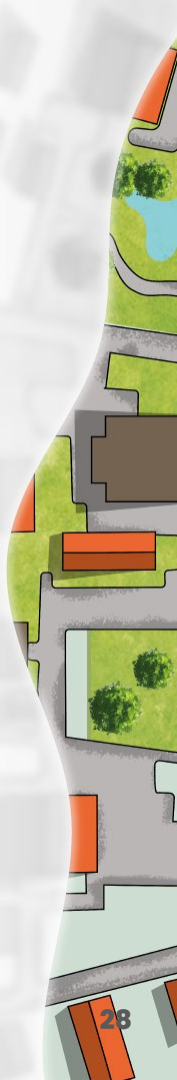
Projekty v databázi RC	Obce nad 10 tis.	Podíl na celku	Celke
Objem mld. Kč	31,11	45,5 %	68,
Počet b.j.	10 572	48,2 %	219
Počet projektů	283	24,7 %	11

Absolutní počet bytových jednotek v připravovaných projektech podle velikosti obce:

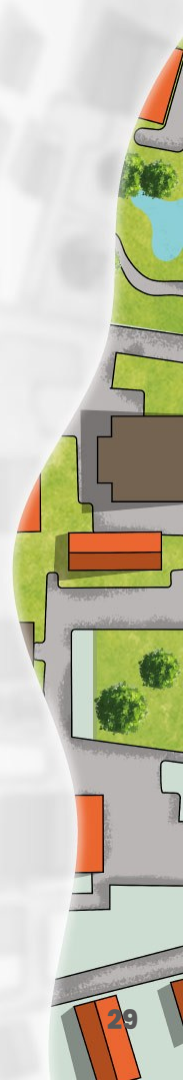




kraj	Počet z Evidenční číslo	Součet z Požadovaná výše podpory	Součet z Požadovaná výše úvěru	Součet z Požadovaná výše dotace	Součet z Počet bytů celkem
Hlavní město Praha	3	280 024 684,59 Kč	165 660 868,84 Kč	114 363 815,75 Kč	78
Jihočeský kraj	35	1 695 260 815,21 Kč	1 109 636 551,85 Kč	585 624 263,36 Kč	469
Jihomoravský kraj	36	2 733 090 467,42 Kč	1 805 331 656,32 Kč	927 758 811,10 Kč	1111
Karlovarský kraj	8	360 644 453,97 Kč	208 085 170,27 Kč	152 559 283,70 Kč	140
Kraj Vysočina	17	1 093 308 703,22 Kč	730 778 068,12 Kč	362 530 635,10 Kč	197
Královéhradecký kraj	25	1 291 364 353,17 Kč	750 543 494,67 Kč	540 820 858,50 Kč	640
Liberecký kraj	11	839 495 956,05 Kč	494 245 050,48 Kč	345 250 905,57 Kč	307
Moravskoslezský kraj	46	2 134 539 614,85 Kč	1 245 386 529,89 Kč	889 153 084,96 Kč	850
Olomoucký kraj	25	1 650 455 488,49 Kč	1 022 570 627,94 Kč	627 884 860,55 Kč	479
Pardubický kraj	19	612 916 444,64 Kč	418 290 641,14 Kč	194 625 803,50 Kč	170
Plzeňský kraj	10	1 153 745 399,00 Kč	737 900 395,23 Kč	415 845 003,77 Kč	294
Středočeský kraj	32	1 491 201 012,20 Kč	988 518 570,64 Kč	502 682 441,56 Kč	395
Ústecký kraj	15	907 797 012,30 Kč	525 161 672,38 Kč	382 635 339,92 Kč	283
Zlínský kraj	27	2 406 948 842,13 Kč	1 510 555 176,05 Kč	896 393 666,08 Kč	613
(prázdné)	17	1 387 701 631,34 Kč	819 555 011,83 Kč	568 146 619,51 Kč	358
Celkový součet	326	20 038 494 878,58 Kč	12 532 219 485,65 Kč	7 506 275 392,93 Kč	6384



Způsob vzniku	Byty	CAPEX C	APEX/byt
• Výstavba	2 306	12,85 mld. Kč	5,57 mil. Kč/byt
• Rekonstrukce	1 568	6,14 mld. Kč	3,91 mil. Kč/byt
• Koupě	416	0,93 mld. Kč	2,24 mil. Kč/byt



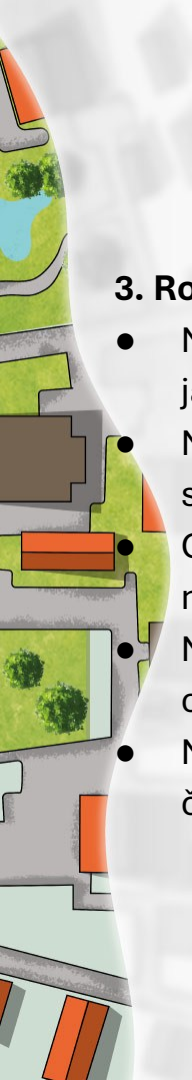
Nejčastější chyby v dostupném nájemním bydlení

1. Právní a vlastnické nesrovnalosti

- Existence zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení, což je v rozporu s podmínkami programu (nutné vymazání nebo doložení odpovídající smlouvy).
- Nedostatečné doložení právních vztahů k pozemkům a nemovitostem
- chyby ve smlouvách o smlouvě budoucí kupní nebo kupních smlouvách.
- Neaktuální čestná prohlášení o střetu zájmů nebo chybějící údaje o zmocněncích a statutárních zástupcích.
- Chybějící doklady o neexistenci dluhů vůči státním institucím (např. ČSSZ, daňová správa).

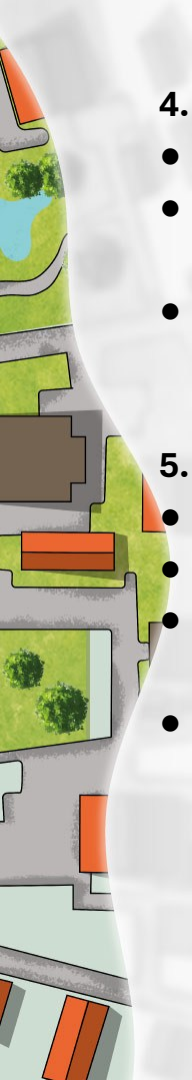
2. Nedostatky v projektové dokumentaci

- Nejasně definovaný investiční záměr – chybí popis ekonomického a technického provozu bytů, výběrová kritéria pro nájemce nebo způsob řízení projektu.
- Nesoulad mezi projektovou dokumentací a žádostí – rozdílné podlahové plochy bytů, společných prostor a příslušenství.
- Chybějící rozlišení mezi způsobilými a nezpůsobilými prostory – nesprávně zařazené kanceláře, společenské místnosti, zázemí apod.
- Chybějící nebo nekompletní projektová dokumentace – nedoložené architektonicko-stavební řešení, půdorysy nebo autorizované titulní strany.



3. Rozpočtové a finanční nesrovnalosti

- Neúplné rozpočty – chybějící předběžné souhrnné rozpočty nebo položkové rozpočty, nezahrnuté položky jako technická infrastruktura či parkovací stání.
- Nesprávné zařazení nákladů – některé náklady, např. na venkovní úpravy či nezpůsobilé prostory, nebyly správně vykázány.
- Chybné stanovení způsobilých nákladů – nesprávné započtení parkovacích stání, mobiliáře nebo jiných nebytových prostor do podporované části projektu.
- Neodpovídající výše úvěru – požadovaná výše úvěru je vyšší než stanovená hodnota zajištění v posudku o obvyklé ceně nemovitosti.
- Nesprávné údaje o DPH – rozdíly mezi sazbami DPH uvedenými v rozpočtech a reálným rozpočtovým členěním.

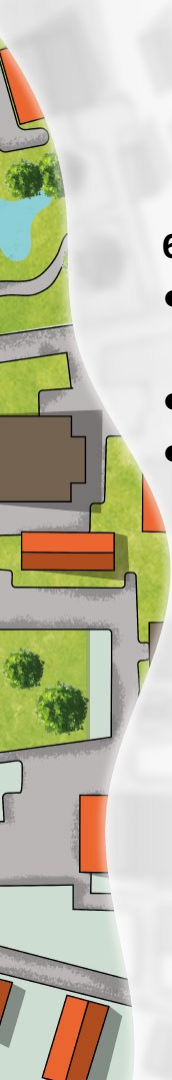


4. Chyby ve znaleckých posudcích a ekonomických modelech

- Chybějící podpis znalce nebo znalecká pečeť – některé znalecké posudky nebyly správně autorizovány.
- Nesrovnalosti ve výpočtu obvyklého nájemného – hodnoty v posudcích neodpovídají modelu nákladového nájemného a veřejné podpory.
- Nedostatečné zohlednění příslušenství bytů a parkovacích míst – nutnost rozlišit způsobilé a nezpůsobilé náklady.

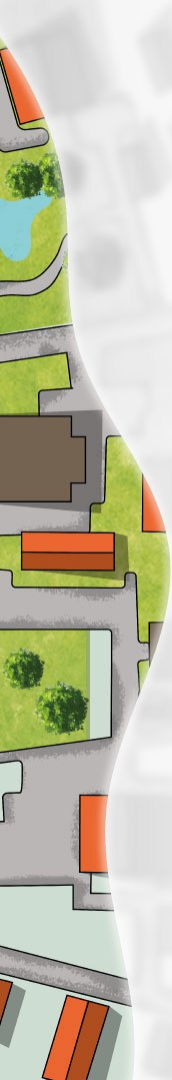
5. Administrativní a procesní chyby

- Chybně vyplněné formuláře – nesprávné údaje o žadateli, termínech projektu nebo finančních zdrojích.
- Neodpovídající termíny výstavby – nesoulad mezi harmonogramem a reálnou dobou realizace.
- Chybějící souhlasy a stanoviska – např. souhlas vodoprávního úřadu v případě výstavby v záplavovém území.
- Neaktuální úroková sazba – některé žádosti neobsahují aktualizované údaje o základní úrokové sazbě.



6. Nedostatky ve zprávě o plnění zásady DNSH

- Neodpovídající plán nakládání se stavebním odpadem – nesplnění požadavku minimálně 70% odklonu odpadů od skládkování.
- Nesprávně vyplněné tabulky o ochraně biodiverzity – chybějící opatření na ochranu přírody.
- Chybějící potvrzení o dodržení ekodesignu – např. u kotlů a jiných energetických zařízení.



Projekty nájemního bydlení obcí podané ve Zlínském kraji

Obec Velké Karlovice - výkup č.p. 844 (7 bytů) - náklady dle kupní smlouvy 40 346 460,00 Kč vč.
DPH, dotace 12 014 368,86 Kč, úvěr 24 028 737,72 Kč

Obec Velké Karlovice II - výkup č.p. 840 (6 bytů) - náklady dle kupní smlouvy 34 725 430,93 Kč vč.
DPH, dotace 10 322 828,85 Kč, úvěr 20 645 657,71 Kč

Obec Oznice

Zlínský kraj

Obec Valašská Bystřice

Město Slavičín

Město Brumov - Bylnice - bytové domy Družba I

Město Brumov - Bylnice - bytové domy Družba II

Obec Březolupy

Statutární město Zlín

Město Luhačovice

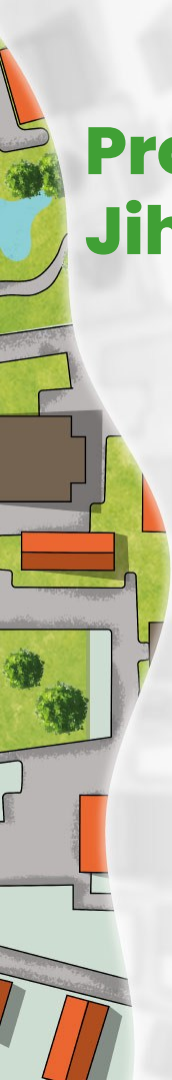
Obec Korytná

Město Holešov

Obec Prakšice

Obec Lačnov

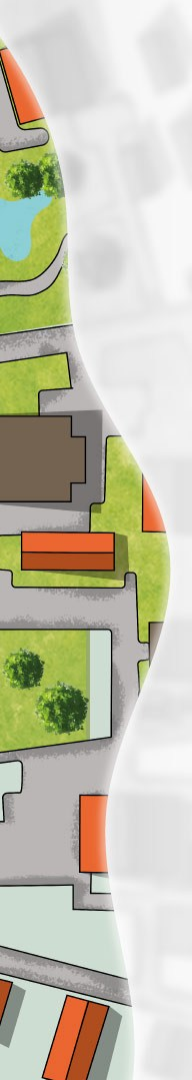
Obec Martinice



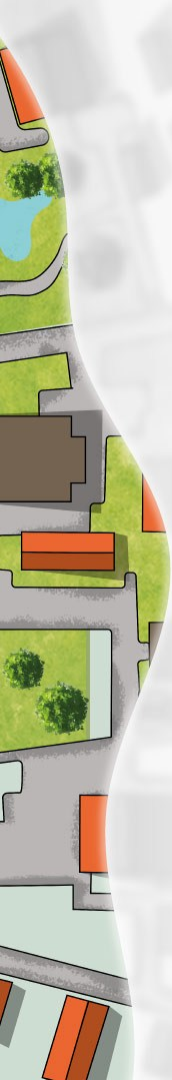
Projekty nájemního bydlení obcí podané ve Jihomoravském kraji

- **Skalice nad Svitavou**
- **Pohořelice I**
- **Pohořelice II**
- **Dolní Věstonice**
- **Čejč**

- **Valtice**
- **Višňové**
- **Bučovice**
- **Jevišovice**
- **Lelekovice**
- **Dolní Bojanovice**
- **Pustiměř**



Nájemné je drahé X nákladná výstavba



Příklad

Výstavba 18 bj. v obci Březolupy

- Celková cena stavby s DPH **73 589 412 Kč**
- Předpokládaná plocha zastavěná stavbou 738 m²
- Předpokládaný počet podlaží – 3
- Nosná konstrukce: zděná 60 %, monolitická ŽB 25 %, montovaná ŽB 15 %
- Tvar střechy: plochá 80 %, šikmá 20 %
- **OBESTAVĚNÝ PROSTOR** – střechy 180 m³ , stavby, 5 176 m³, základů 744 m³
- Předpokládaný obestavěný prostor (dle ČSN 73 4055) 6 100 m³

Kalkulačka nákladového nájemného

Investiční náklady

Investiční náklady spojené s dostupnými byty

Kategorie nákladů	Celkové náklady na výstavbu nebo nákupu objektu s byty	
Způsobilé náklady k podpoře		
Způsobilé náklady na výstavbu nebo nákup dostupných bytů	Kč	82 100 252,40
Způsobilé náklady celkem	Kč	82 100 252,40
Nezpůsobilé náklady k podpoře		
Nezpůsobilé náklady na stavbu nebo nákup v případě dostupných bytů přesahujících 80 m2	Kč	-
Nezpůsobilé náklady na připojení pozemku na inženýrskou a dopravní infrastrukturu a na venkovní a sadové úpravy	Kč	125 206,16
Náklady na projektovou přípravu a jiné náklady, které vznikly před podáním žádosti	Kč	684 000,00
Cena pozemku nebo práva stavby v případě výstavby nebo cena budovy v případě rekonstrukce	Kč	-
Odvod za vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu	Kč	-
Administrace projektu (zajištění povolení, podání žádosti apod.) pokud nebyly zadány v žádosti	Kč	-
Úroky při čerpání úvěru SFPI	Kč	903 102,78
Nezpůsobilé náklady celkem	Kč	1 712 308,94
Celkové náklady projektu dostupných bytů	Kč	83 812 561,34

Základní parametry projektu

v2.7

Celková podlahová plocha všech podpořených bytů vč. příslušenství bytu a poměrné části spol. prostor (v m2)			1 432,28	
Podíl podlahové plochy dostupných bytů ku celkové ploše dostupných bytů a všech ostatních místností			100,00%	
Počet bytů velikosti 52 m2 a menších	18	Výměra všech bytů velikosti 52 m2 a menší	759,42	
Počet bytů větších než 52 m2	0	Výměra bytů větších než 52 m2	0,00	
Celkový počet dostupných nájemních bytů	18	Výměra všech dostupných bytů	759	
Odhad (budoucí) hodnoty nemovitostí	Kč	-	Doba udržitelnosti v letech	30
Existují v projektu byty s podlahovou plochou v rozmezí 80 - 120 m2	NE	-	Doba výstavby nebo nákupu v letech	3

Financování projektu

Financování			Úvěr	
Zdroj financí	Podíl z celkových (v případě podpory způsobilých) nákladů	Výše poskytnutých prostředků	Základní úroková sazba EU pro ČR (% p.a.)	3,69%
Dotace	35,00%	Kč 28 735 088,34	Úrokové zvýhodnění	2,69%
Zvýhodněný úvěr	55,00%	Kč 45 155 138,82	Zvýhodněná úroková sazba (% p.a.)	1,00%
Celková výše podpory	90,00%	Kč 73 890 227,16	Riziková přírážka (v procentních bodech)	0,60%
Komerční úvěr	0,00%	Kč -	Požadovaná doba splacení úvěru (v letech)	30
Vlastní zdroje	10,88%	Kč 9 019 231,40	Úroková sazba komerčního úvěru	
Celkové zdroje výstavby nebo nákup dostupných bytů		Kč 82 909 458,56	Splatnost komerčního úvěru (v letech)	
Vlastní zdroje nepodpořené části		Kč 903 102,78	Komerční úvěr na nepodpořenou část	Kč -
Celkové zdroje projektu		Kč 83 812 561,34	Jiná dotace na nepodpořenou část projektu	Kč -

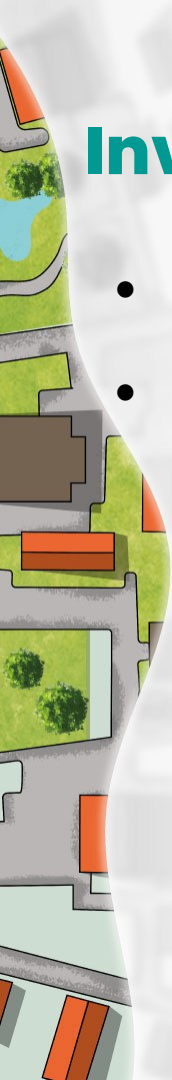
Následný provoz

Rok provozu

Provozní zisk	Celkem	2029	2030
Provozní náklady celkem	83 053 793,00 Kč	1 703 628,62 Kč	2 805 178,08 Kč
Náklady související s provozem dostupných bytů	83 053 793,00 Kč	1 703 628,62 Kč	2 805 178,08 Kč
<u>Správa nemovité věci</u>	8 446 320,00 Kč	281 544,00 Kč	281 544,00 Kč
<u>Pojištění nemovité věci</u>	1 512 000,00 Kč	50 400,00 Kč	50 400,00 Kč
<u>Daň z nemovitých věcí</u>	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
<u>Zákonem stanovené revize zařízení</u>	1 602 000,00 Kč	53 400,00 Kč	53 400,00 Kč
<u>Dlouhodobé opravy</u>	10 800 000,00 Kč	360 000,00 Kč	360 000,00 Kč
<u>Krátkodobé opravy</u>	2 700 000,00 Kč	90 000,00 Kč	90 000,00 Kč
<u>Energie a voda spojené s údržbou a provozem společných prostor, pokud není součástí vyúčtování služeb</u>	2 916 000,00 Kč	97 200,00 Kč	97 200,00 Kč
<u>Technické zhodnocení nemovité věci</u>	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
<u>Finanční náklady nefinancované z podpory</u>	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
<u>Odpisy nepodpořené části investice</u>	55 077 473,00 Kč	771 084,62 Kč	1 872 634,08 Kč

Dostupné nájemné

Druh nájemného	Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu 52 m ² a menšího		Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu většího než 52 m ²	
1. Srovnatelné nájemné v daném místě	Kč	250,00		
2. Nákladové nájemné počítané z údajů zadaných do tohoto modelu	Kč	367,15	Kč	-
3. Dostupné nájemné stanovené jako nižší z hodnot v řádku 1. nebo 2.	Kč	250,00	Kč	-



Investice do bydlení se státu vyplatí

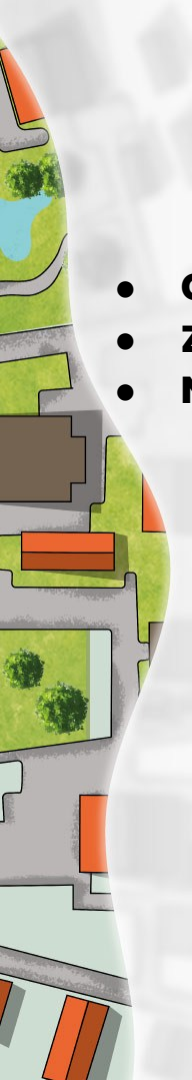
- **Multiplikační efekt od 2,7 – 3,1**
- **Tj. 1 investovaná miliarda státu vygeneruje 3 mld. Kč v ekonomice, čistý fiskální efekt je 20 – 25 % = stát získá 600–750 mil. Kč**

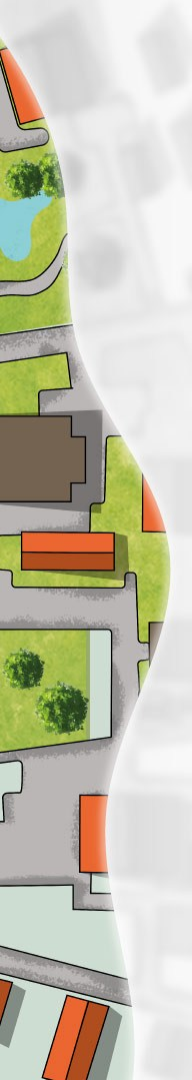
K zamyšlení – příklad



- V roce **2002** – bytové domy Nový Prosek,
 - Developer Skanska
 - Cena stavby 15 000 Kč/m²
-
- **2025** – stavba ve stejných normách po zohlednění inflace by měla stát 31 000 Kč/m²
 - **2025** – Devepolerské projekty Praha – cena stavby na m² – 55 000 Kč/m²

Kde je oněch 24 000 Kč/m²? NÁRŮST O 77 %

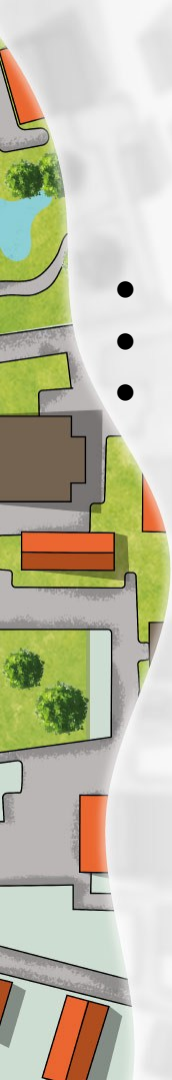
- 
- **Greendead – nárůst o cca 10 000 Kč/m²**
 - **Zpřísnění norem – parkovací místa, dobíjecí stanice, minimální metry apod.**
 - **Náklady na primární zdroje – ložiska kamene a písku (Nimby efekt), energie**



Co se chystá

ELENA – SFPI

- Dotační program z peněz EIB na projektovou přípravu en. úspor bytových domů
- Míra dotace 90 %, max 5 % z ceny díla
- Min. úspora 30 % z primárních neobnovitelných zdrojů
- Žadatel musí následně provést veřejnou zakázku na realizaci
- Možné podání žádosti do NZÚ



Energetické úspory bytových domů

- Vyhlášení – prosinec 2025
- Podpora formou úvěru v de minimis (300 000 Euro) – 1 %
- Převzaty energetické parametry z NZÚ

Děkuji za pozornost



Tomáš Jurčeka

Ředitel regionálního centra pro Zlínský a
Jihomoravský kraj, Obec ON
sekce poradenství SFPI

Jurceka.Tomas@SFPI.cz

Tel. +420 739 719 638

Informace k programům: **www.sfpi.cz**

Informace k poradenství: **www.obecon.cz**



OBEC ON

Přepněte své vize do realizace i vy!

Více na:

www.obecON.cz