

Programy Výstavba pro obce a Brownfieldy

Ing. Lukáš Žežulka

5. května 2022



Program Výstavba pro obce

Úvod k programu Výstavba pro obce

- Program Výstavba pro obce je program spravovaný SFPI byl vytvořen na základě nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů
- Účel programu: podpora investiční akce v oblasti pořízení sociálních nájemních bytů určených pro domácnosti, které se nacházejí v bytové nouzi a které jsou kriticky ohroženy bezdomovectvím, a dále pořízení dostupných nájemních bytů pro potřeby obce tak, aby docházelo k sociálnímu mixu v dané lokalitě.

Rozpočet na rok 2022:

- dotace: 391 mil. Kč
- úvěry: 108 mil. Kč

Do vyhlášených průběžných výzev v programu Výstavba pro obce je možné stále podávat žádosti o dotaci i žádosti o úvěr.

Oprávnění žadatelé

Žadatelé:

- obec
- dobrovolný svazek obcí
- městský obvod nebo městská část (jsou-li k tomu oprávněny)

Počet žádostí městských částí nebo obvodů jednoho města o dotaci nebo úvěr není limitován.

Druhy podpory

Dotace lze využít na pořízení:

- **sociálního bytu**

- podlahová plocha dosahuje alespoň **23 m²** a nepřesahuje **120 m²**
- má alespoň základní vybavení a je určený k pronájmu způsobilé domácnosti

- **sociálního domu**

- **4 až 12** sociálních bytů
- místnost pro domovníka nebo sociálního pracovníka a samostatná místnost s WC a umyvadlem (pokud je v domě 6 a více sociálních bytů)

- **části smíšeného domu**

- výhradně sociální a dostupné byty;
- z celkového počtu bytů v domě alespoň **20 %** sociálních bytů a nejméně **1** dostupný byt;
- místnost pro domovníka nebo sociálního pracovníka a samostatná místnost s WC a umyvadlem (pokud je v domě 12 a více sociálních bytů).

Druhy podpory

Úvěr lze využít na pořízení:

- **dostupného bytu**

- podlahová plocha dosahuje alespoň **23 m²** a nepřesahuje **120 m²**
- určený k pronájmu jakékoliv domácnosti za nájemné v místě obvyklé.

- **dostupného domu**

- bytový dům s výhradně dostupnými byty.

- **části smíšeného domu**

- výhradně sociální a dostupné byty;
- z celkového počtu bytů v domě alespoň **20 %** sociálních bytů a nejméně **1** dostupný byt;
- místnost pro domovníka nebo sociálního pracovníka a samostatná místnost s WC a umyvadlem (pokud je v domě 12 a více sociálních bytů).

Jak pořídit sociální a dostupné byty

- Pořízením se rozumí *výstavba, modernizace nebo koupě*

Výstavba

1. Novostavba

- sociální, smíšený nebo dostupný dům;

2. Stavební úprava prostor určených k jiným účelům než k bydlení

- sociální, smíšený nebo dostupný dům nebo sociální nebo dostupný byt;
(pozn. způsobilým nákladem je vznik bytů z původně nebytových prostor)

3. Nástavba nebo přístavba

- sociální, smíšený nebo dostupný dům nebo sociální nebo dostupný byt;
(pozn. nejvýše 12 sociálních bytů)

4. Stavební úprava bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení

- sociální, smíšený nebo dostupný dům;
(pozn. posudek o nezpůsobilosti, stavební úpravou musí vzniknout bytový dům)

Jak pořídit sociální a dostupné byty

- Pořízením se rozumí *výstavba, modernizace nebo koupě*

Modernizace

- sociální, smíšený nebo dostupný dům
(pozn. ke dni podání žádosti využíván k bydlení, nelze využít u stavebních úprav rod. domu)

Koupě

- sociální, smíšený nebo dostupný dům nebo sociální nebo dostupný byt
(pouze v obci se SVL, seznam obcí je zveřejněn na webových stránkách programu)

Podmínky pro poskytnutí podpory

Podmínky poskytnutí dotace:

- pověření výkonem služby obecného hospodářského zájmu nejméně 20 let
- **sociální byt** bude sloužit k bydlení způsobilé domácnosti po dobu výkonu služby obecného hospodářského zájmu
- žadatel zajistí nejméně po dobu pověření SOHZ v sociálních domech a ve smíšených domech s více než 12 sociálními byty domovní služby a v sociálních bytech dostupnost sociální práce

Podmínky poskytnutí úvěru:

- úvěr je dostatečně zajištěn ve prospěch Fondu alespoň do jeho nesplacené výše a žadatel prokáže schopnost úvěr splácet
- **dostupný byt** bude sloužit k nájemnímu bydlení po dobu splácení úvěru, nejméně 20 let

Podmínky pro čerpání podpory

Způsobilými náklady jsou

- koupě pozemku, jehož součástí je stavba;
- zařízení staveniště;
- pozemní úpravy a stavební práce;
- materiál a jeho doprava;
- demoliční práce včetně uložení na skládce (v případě kompletní demolice uznáno ve výši 30 % z nákladu);
- stavební a technický dozor;
- revize a zkoušky;
- základní vybavení (záchod, umyvadlo, sprcha nebo vana, kuchyňská linka a sporák nebo varná deska);
- daň z přidané hodnoty (s výjimkou části daně z přidané hodnoty, u níž obci, jako plátcí vznikne nárok na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty).

Podmínky pro čerpání podpory

Nezpůsobilé náklady

- zpracování posudků a odhadů;
- zpracování projektové dokumentace;
- vypracování žádosti o podporu;
- koupě nemovité věci (pokud ji obec v posledních 10 letech přede dnem podání žádosti převedla na někoho jiného);
- dluhy smluvně převzaté nebo ze zákona přešlé, související s kupovanou nemovitou věcí;
- garáže, komerční prostory a jiné prostory, jejichž užívání nesouvisí s bydlením.

Způsobilé náklady se určí

- podle rozpočtových položek

nebo

- poměrnou částí podlahových ploch sociálních nebo dostupných bytů k podlahové ploše všech bytů v domě.

Režim a výše veřejné podpory

Režim podpory - dotace:

1. de minimis SOHZ (nařízení Komise č. 360/2013)

- maximálně 500 tis. € v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, sčítá se s podporou de minimis dle nařízení Komise č.1407/2013);

2. vyrovnávací platba SOHZ (rozhodnutí Komise č. 2012/21/EU)

- rozdíl mezi vynaloženými náklady a příjmy z poskytování SOHZ soc. bydlení.

Výše dotace:

- součin celkového počtu m² podlahové plochy sociálních bytů a
- **v případě novostavby** průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech,
- **v případě stavebních úprav, nástavby nebo přístavby** průměrných nákladů výstavby na 1 m² užitkové plochy bytu v nástavbách, vestavbách a přístavbách k bytovým domům,
- **v případě modernizace** polovina průměrných nákladů na výstavbu na 1 m² užitkové plochy bytu v bytových domech

Průměrné náklady na výstavbu – rok 2020 ¹	
Způsob pořízení	Maximální výše dotace přepočtená na 1m ² (Kč)
a) novostavba, koupě	40 300,00
b) stavební úpravy, nástavba, přístavba	27 200,00
c) modernizace	20 150,00

Režim a výše veřejné podpory

Režim podpory - úvěr:

1. **de minimis** (nařízení Komise EU č. 1407/2013)

- maximálně 200 tis. € v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, sčítá se s podporou de minimis dle nařízení Komise č. 360/2013);

2. **bloková výjimka** (nařízení Komise EU č. 651/2014)

- maximální výše podpory = celkové způsobilé náklady – dosažený provozní zisk.

Podmínky úvěru:

- až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru;
- **úroková sazba** ve výši základní referenční sazby EU - 0,5 p.b., minimálně však 1 % p.a., **aktuálně 4,35 % p.a.** (pozn. od 1. 5. 2022: je základní sazba EU ve výši 4,85 %)
- **splatnost až 30 let;**
- nutné zajištění úvěru.

Příklady z praxe

Město Dobříš (okres Příbram) – 8960 obyvatel

smíšený bytový dům, 15 sociálních a 14 dostupných bytů



Příklady z praxe

Obec Branka u Opavy (okres Opava) – 1076 obyvatel

sociální bytový dům, 12 sociálních bytů



Příklady z praxe

Obec Lichkov (okres Ústí nad Orlicí) – 533 obyvatel

vestavba 2 sociálních bytů do podkroví



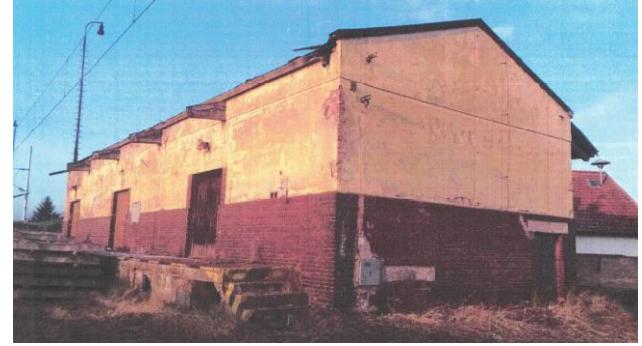
Příklady z praxe

Městys Peruc (okres Louny) – 2 326 obyvatel

vestavba 2 sociálních bytů do podkrovní



Program Brownfieldy



Co je brownfield z pohledu programu

Program Brownfieldy revitalizace území se starou stavební zátěží pro jiné než hospodářské využití
NV 496/2020 Sb.

brownfield = území se starou stavební zátěží

- sestává se z pozemků a nemovitých staveb
- součet zastavěné plochy území dosahuje výměry alespoň 300 m²
nebo
podíl zastavěné plochy území dosahuje 20 % z celkové výměry
- stavby nejsou způsobilé sloužit svému účelu a ke dni podání žádosti nejsou využívány (s výjimkou pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, oplocení, opěrné zdi a inženýrské sítě)

Podporu lze využít na

revitalizaci, která vždy zahrnuje:

- odstranění (i částečné), opravu, stavební úpravu, přístavbu nebo nástavbu stavby;

dále může zahrnovat:

- odstranění (i částečné), opravu, stavební úpravu nebo jinou změnu podzemní stavby, která je součástí území;
- odstranění (i částečné), opravu nebo jinou změnu zařízení, které je součástí území;
- provedení stavby nebo zařízení;
- terénní úpravu nebo úpravu zeleně;
- odstranění (i částečné) pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, inženýrské sítě, oplocení nebo opěrné zdi;
- vybudování, umístění nebo úpravu inženýrské sítě, účelové komunikace, chodníku, veřejného osvětlení, laviček, odpadkových košů a jiných prvků městského mobiliáře, opěrné zdi nebo oplocení;
- koupi území brownfieldu nebo jeho části, má-li být toto území revitalizováno za použití podpory.

Co má vzniknout revitalizací brownfieldu

občanské vybavení: veřejně přístupný park a stavby, zařízení nebo pozemky, které jsou určeny pro:

- **vzdělávání, výchovu nebo sport** – např. škola, školka, dům dětí a mládeže, klubovna pro volnočasové aktivity, sportovní hala, stadion, sportovní či školní hřiště apod.;
- **kulturu** – např. knihovna, kulturní dům, muzeum, skanzen, botanická zahrada apod.;
- **společenské účely** – např. obecní dům, obřadní síň, smuteční síň apod.;
- **sociální služby nebo péči o rodinu** – např. azylový dům, denní stacionář, zařízení poskytující poradenství v obtížných životních situacích, jako je domácí násilí a úmrtí v rodině apod.;
- **potřeby složky integrovaného záchranného systému nebo pro ochranu obyvatelstva** – např. výjezdová základna zdravotnické záchranné služby, služebna Policie ČR, hasičská zbrojnice, stálý kryt určený k ochraně obyvatelstva apod.;
- **plnění úkolů v rámci veřejné správy** – např. budova s kanceláři obecního úřadu, služebna obecní policie, obecní sklad, zázemí pro obecní techniku apod.

Kdo může žádat o podporu

Žadatel:

- samostatný správní celek – obce, kraje, městské části

Žadatel musí splňovat:

- je jediným vlastníkem území se starou stavební zátěží (nebo bude jediným vlastníkem v případě koupě území);
- nemá evidován nedoplatek u orgánů finanční správy, celní správy, na zdravotním pojištění ani na sociálním zabezpečení a na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti;
- hospodařil tak, že výše jeho dluhů nepřekročila k rozvahovému dni 60 % průměru jeho příjmů za poslední 4 rozpočtové roky;
- není osobou, proti které je veden výkon rozhodnutí.

Jiné než hospodářské využití

veřejná podpora: program je poskytován mimo rámec veřejné podpory

- občanské vybavení nesmí být provozováno pro hospodářské využití

hospodářské využití občanského vybavení (které není obvyklým zázemím občanského vybavení), je možné, je-li

- neoddělitelně spojeno s jiným než hospodářským využitím občanského vybavení nebo nezbytné pro jiné než hospodářské využití občanského vybavení
- ve vztahu k jinému než hospodářskému využití občanského vybavení pouze vedlejší – podíl tohoto hospodářského využití na celkové roční kapacitě občanského vybavení nepřesáhne 20 %

hospodářské využití revitalizovaného území (k zajištění obvyklého zázemí občanského vybavení) je možné, pokud:

- nepřesáhne 10 % kapacity tohoto území
- příjemce podpory zajistí, že po dobu 10 let hospodářské využití neovlivní obchod mezi členskými státy EU podle čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské unie.
- hospodářské využití revitalizovaného území musí být prováděno za běžných tržních podmínek po dobu 10 let
- náklady vynaložené na hospodářské využití revitalizovaného území, které neodpovídají výše uvedeným podmínkám, nejsou způsobilé

Vyhlášené výzvy v programu Brownfieldy

Výzva č. 1:

- 1/496/2021,
- oprávněným žadatelem o podporu je územní samosprávný celek nacházející se v Karlovarském, Moravskoslezském a Ústeckém kraji,
- alokace 200 000 000 Kč,
- podpora formou dotace, úvěru nebo kombinace dotace a úvěru,
- výše podpory 400 000 Kč až 50 000 000 Kč,
- výše dotace 30 % - 50 % celkových nákladů na revitalizaci,
- výše úvěru až 40 % z celkových nákladů na revitalizaci,
- ve výzvě č. 1 přijato 15 žádostí v celkové hodnotě 257 887 726,00 Kč,
- schváleno bylo 9 žádostí v celkové hodnotě 193 160 965,00 Kč,
- zamítnuto bylo 6 žádostí v celkové hodnotě 64 726 761,00 Kč.

Vyhlášené výzvy v programu Brownfieldy

Výzva č. 2:

- 2/496/2021,
- oprávněným žadatelem o podporu je územní samosprávný celek nenacházející se v Karlovarském, Moravskoslezském a Ústeckem kraji,
- alokace 300 000 000 Kč,
- podpora formou dotace, úvěru nebo kombinace dotace a úvěru,
- výše podpory 400 000 Kč až 50 000 000 Kč,
- výše dotace 30 % - 50 % celkových nákladů na revitalizaci,
- výše úvěru až 40 % celkových nákladů ne revitalizaci,
- ve výzvě č. 2 přijato 53 žádostí v celkové hodnotě 886 269 379,32 Kč,
- schváleno bylo 10 žádostí v celkové hodnotě 302 541 073,00 Kč,
- zamítnuto bylo 43 žádostí v celkové hodnotě 583 728 306,32 Kč.

Co nás čeká v brzké době

Národní plán obnovy (podpora poskytnutá z fondů EU)

- KOMPONENTA Č. 2.8: REVITALIZACE ÚZEMÍ SE STAROU STAVEBNÍ ZÁTĚŽÍ
konečným cílem: 1. zlepšit energetickou účinnost renovovaných nebo rekonstruovaných budov
2. postavit nové energeticky účinné budovy, pokud by renovace nebyla možná, ani účinná
3. vytvořit přirozené propady uhlíku
- Investice č. 1: Investiční podpora regenerace specifických brownfieldů
- Investice č. 2: Investiční podpora regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití

Program Brownfieldy (podpora z národních zdrojů)

- Nová výzva v programu Brownfieldy realizovaný Státním fondem podpory investic
- Pravděpodobně podle stávajícího nařízení 496/2020 Sb.

Děkuji za Vaši pozornost

www.sfpi.cz

komunikace@sfpi.cz

zezulka.lukas@sfpi.cz