

# Koncepce bydlení do roku 2020

**Ing. Miroslav Kalous,**  
místopředseda Výboru  
Státního fondu rozvoje bydlení,  
náměstek ministra  
pro územní a bytovou politiku

**25. října 2012**



# STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

## výchozí situace – poskytnuté podpory

- Opraveno; modernizováno na **440.000 bytů**
- Nově postaveno či pořízeno na **35.000 bytů**  
z toho přes **4.000 bytů pro seniory za 4 mld. Kč**



- Programy na opravy panelových domů, tzv. program **Panel 2001 – 2011** – úrokové dotace v objemu **13,85 miliard Kč** – úrokové dotace generovaly **60 mld. Kč soukromých zdrojů** vlastníků bytového fondu
  - Podpora mladých – možnost pořízení vlastního bydlení, tzv. **Úvěr 300**  
Od roku 2004 – 2011 bylo prostřednictvím tohoto programu poskytnuto přes **7 miliard Kč** pro mladé, které se **ročně vrátí ve výši cca 700 milionů Kč**  
+ 100 milionů Kč ročně na snižování jistiny k uzavřeným úvěrům za narozené dítě
- + řešení následků **povodní** – jen z programů SFRB bylo vydáno přes **800 milionů Kč** formou nízkouročených úvěrů (1% - 2% podle typu programu)

### **Multiplikační efekt** programů SFRB při investicích do bydlení:

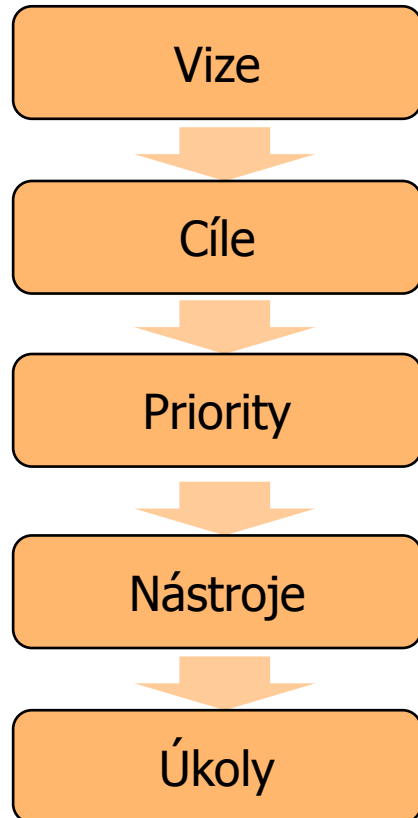
1 miliarda investovaná do bydlení = 1.000 pracovních míst = 5 mld. Kč soukromých investic = 1,1 mld. Kč přínos do státního rozpočtu na odvodech z příjmů, DPH a dalších poplatků!

# Koncepce bydlení ČR do roku 2020

→ schválena 13. 7. 2011 usnesením vlády č. 524

→ **Hlavní principy koncepce:**

- Ekonomická přiměřenost
- Udržitelnost veřejných i soukromých financí
- Odpovědnost státu za vytváření podmínek



## VIZE

- Dostupnost, stabilita a kvalita bydlení

## STRATEGICKÉ CÍLE

### DOSTUPNOST

- Zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení

### STABILITA

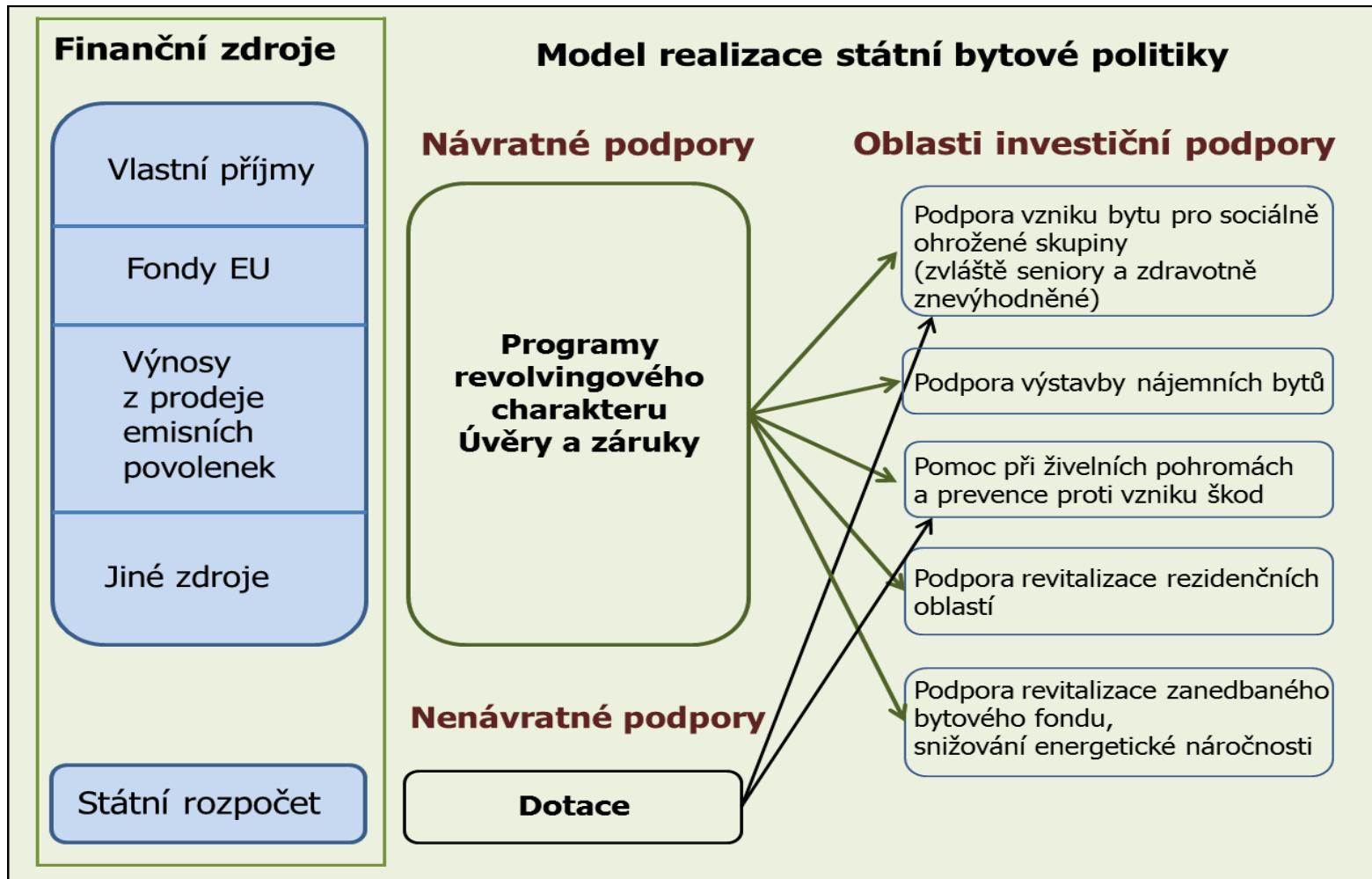
- Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením

### KVALITA

- Snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

# Strategie naplňování Koncepce

**Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.**



# PRINCIPY PODPOR

Transformace forem podpor dle Koncepce bydlení

## Podpory SFRB

~~Dotace~~

### Nenávratné podpory

poskytování je závislé  
na příjmech  
státního rozpočtu

**proto**

jsou dotace dostupné  
jednorázově a pouze  
pro omezený  
okruh příjemců

Nízkoúročené úvěry

Záruky za úvěry

### Návratné podpory

nezatěžují přímo státní rozpočet; zhodnocují vstupní zdroje  
**proto**

jsou trvale dostupné pro všechny; umožňují kombinaci  
různých druhů podpor; (úvěr SFRB, hypotéka, stavební spoření,  
odpočty úroků ze základů daně ...)

jsou využitelné opakovaně

**jsou preferované EU**

**Nízkoúročené úvěry:** zpřístupňují finanční zdroje

**Záruky:** zpřístupňují bankovní úvěry;

zvyšují bonitu žadatele; zlevňují bankovní úrok


**SFRB nabízí nejlevnější produkty na trhu**

**Návratnost finančních prostředků – hlavní princip poskytování státní podpory!**



### Úvěry na výstavbu nájemních bytů

(NV č. 284/2011 Sb.)

- program otevřen dne **23.8.2012**
- finanční zdroje: 280 mil. Kč pro rok 2012  
400 mil. Kč pro rok 2013
- **program využitelný pro:**
  - novou výstavbu
  - nástavba nebo přístavba
  - stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt
  - rozdělení stávajícího bytu na menší
- nájemní byty 
  - pro vymezené osoby
  - pro jakékoliv fyzické osoby
- podlahová plocha bytu **25 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>**
- z každých započatých 5 bytů 1 byt upravitelný





### Úvěry na výstavbu nájemních bytů

(NV č. 284/2011 Sb.)

- **vázací doba podmínek úvěru** minimálně po dobu **10 let**
- **dokončení výstavby do 3 let** od uzavření smlouvy o úvěru
- úroková sazba - od **2%** p.a. pro byty vymezeným osobám
  - od **3,5%** p.a. pro byty ostatní
- fixace úrokové sazby - na celou dobu splácení
  - na 5 let
- **splatnost až 30 let** od podpisu úvěrové smlouvy
- **výše úvěru do 70 % rozhodných výdajů**
- investor předkládá žádost ve II částech





### Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

(NV č. 299/2001 Sb. - novelizace)

- program bude otevřen **v prosinci 2012**
- finanční zdroje 210 mil. Kč pro rok 2013
- **program využitelný:**
  - pro opravy poruch domů
  - pro snížení energetické náročnosti domů
  - modernizaci bytových jader
  - opravy společných prostor
- určeno **pro bytové domy** bez rozlišení vlastnictví
- důraz na komplexnost oprav







### Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

(NV č. 299/2001 Sb. - novelizace)

- **vázací doba podmínek úvěru** minimálně po dobu **5 let**
- úroková sazba – minimálně ve výši referenční sazby EU
- fixace úrokové sazby - na celou dobu splácení
- **splatnost až 30 let** od podpisu úvěrové smlouvy
- **výše úvěru do 90 % rozpočtových nákladů**
- žádost je podána **před zahájením oprav**
- investor předkládá žádost ve II částech



### **Úvěry na opravy a modernizace a povodňové úvěry pro obce a občany**

(NV č. 396/2001 Sb., NV č. 396/2002 Sb., NV č. 28/2006 Sb.)

#### - **pro obce**

- až 50% nákladů na opravy
- úroky 3% p. a. až 10 let
- pro pomoc při odstraňování škod  
**po povodních pouze 1% p. a. až 10 let**

#### - **pro občany – pomoc po povodních**

- na opravy bydlení 150.000 Kč – 2% p.a.
- na pořízení bydlení 850.000 Kč – 2% p.a.
- až na 10 let



### **Úvěry na opravy a modernizace bytového fondu dle NV č. 396/2001 Sb.**



poplatek za	SFRB	Banka
zpracování žádosti o úvěr	zdarma	0,5 % z výše úvěru min. 5 000,- Kč
změnu podmínek ze strany klienta (prolongace čerpání)	zdarma	5 000,- až 10 000,- Kč
rezervaci zdrojů	bez poplatku	0,5% - 0,9% z nečerpané výše úvěru
vedení úvěrového účtu	zdarma	200,- až 400,- Kč
pohyb na úvěrovém účtu	zdarma	10,- Kč
výzvu k zaplacení dlužné částky	zdarma	50,- až 500,- Kč
mimořádnou splátku	zdarma	zpoplatněno
předčasné splacení úvěru	zdarma	zpoplatněno
povrzení o zůstatku jistiny úvěru (kdykoliv v průběhu roku)	zdarma	zpoplatněno
konzultace	zdarma	zpoplatněno

# ÚVĚRY NA OPRAVY A MODERNIZACE PRO OBCE

Příklad

**Minimálně 20% z úvěru obec poskytne jiným vlastníkům na území obce – fyzickým osobám, bytovým družstvům, SVJ.**

## Příklad: Opravy objektů bydlení (NV č. 396/2001 Sb.)

- celkové náklady oprav → 10 mil. Kč (8 mil. Kč obecní byty, 2 mil. Kč jiní vlastníci)
- maximální výše zvýhodněného úvěru 50% → 5 mil. Kč (4 mil. Kč obecní byty, 1 mil. Kč jiní vlastníci např. 5 fyzických osob po 200 tis. Kč)

### Obec – oprava bytových domů

výše úvěru	splatnost úvěru	úroková sazba SFRB	úroková sazba banka	celkový úrok 3% SFRB	celkový úrok 4% banka	úspora na úroku	čtvrtletní anuitní splátka SFRB	čtvrtletní anuitní splátka banka
Kč	v letech	% p.a.	% p.a.	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
<b>4 000 000</b>	10	3	4	<b>644 825</b>	872 896	228 071	<b>116 121</b>	121 822
			5		1 107 426	462 601		127 686
			6		1 348 336	703 511		133 708

### Fyzická osoba – oprava rodinného domu

výše úvěru	splatnost úvěru	úroková sazba SFRB	úroková sazba banka	celkový úrok 3% SFRB	celkový úrok 4% banka	úspora na úroku	měsíční anuitní splátka SFRB	měsíční anuitní splátka banka
Kč	v letech	% p.a.	% p.a.	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč
<b>200 000</b>	10	3	4	<b>31 746</b>	42 988	11 243	<b>1 931</b>	2 025
			5		54 557	22 811		2 121
			6		66 449	34 703		2 220

# ÚVĚRY NA OPRAVY A MODERNIZACE PRO OBCE

Realizované projekty



VELKÁ KRAŠ

ŽIDLOCHOVICE

LUKOVÁ

<http://www.sfrb.cz/dobra-praxe/#c476>



### Ručení za úvěry na výstavbu nájemních bytů

(NV č. 370/2004 Sb. - novelizace)

- program otevřen - pro výstavbu nájemních bytů v roce 2004
  - pro opravy a modernizace v prosinci 2012
- určeno **pro bytové domy** bez rozlišení vlastnictví
- zpřístupnění a zlevnění bankovních úvěrů
- kryjí až **70% nesplacené jistiny úvěru**
- **ručení až na 30 let**
- nízký poplatek



### 600 MILIONŮ KORUN Z FN JESSICA JIŽ OD 2013!

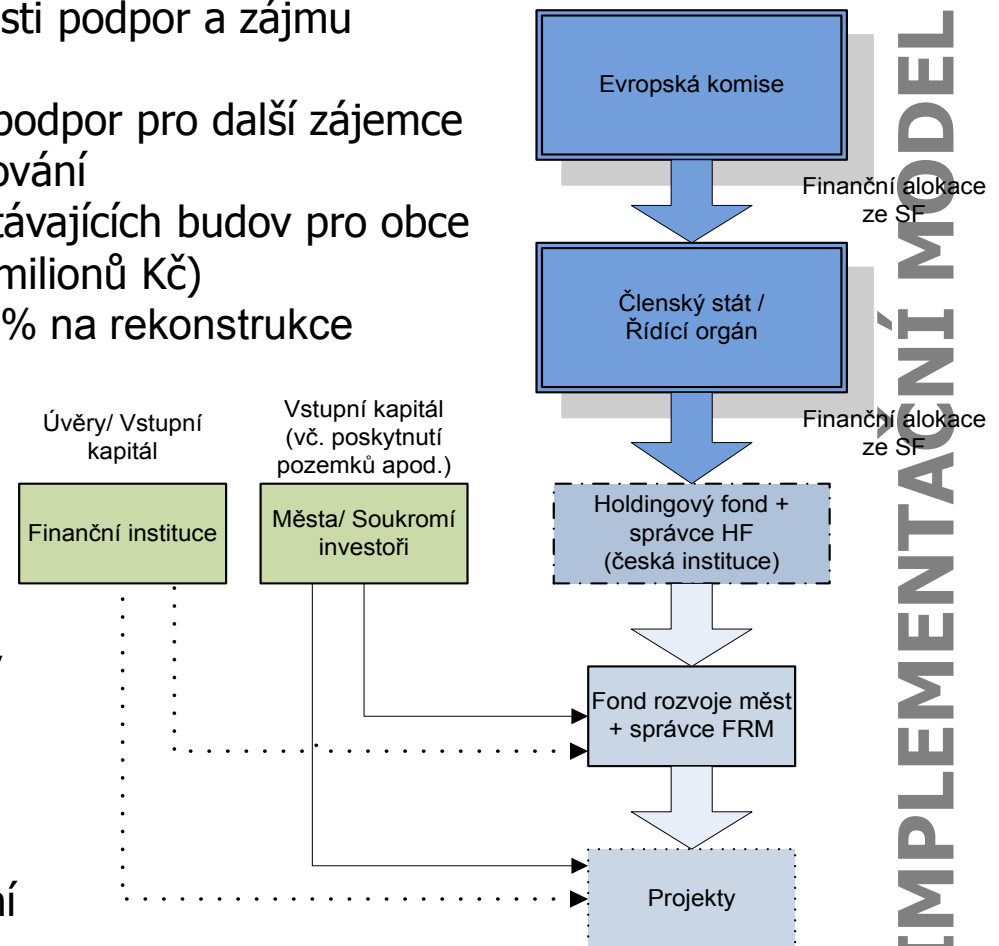
- finanční prostředky z Integrovaného operačního programu pro využití ve městech se schváleným IPRM již příští rok
- startovní objem pro ověření funkčnosti podpor a zájmu vlastníků bytového fondu
- možnost opakovaného poskytování podpor pro další zájemce
- možnost využití prostředků k vybudování **sociálního bydlení**, rekonstrukcí stávajících budov pro obce a neziskové organizace (alokace 50 milionů Kč)
- nízkouročený úvěr s úrokem již od 1% na rekonstrukce a modernizace bytových domů
- výše úvěru až 90% nákladů
- splatnost až 30 let

#### Výchozí stav:

- veřejný prostor je většinou v majetku měst a obcí, bytové domy v majetku soukromých vlastníků

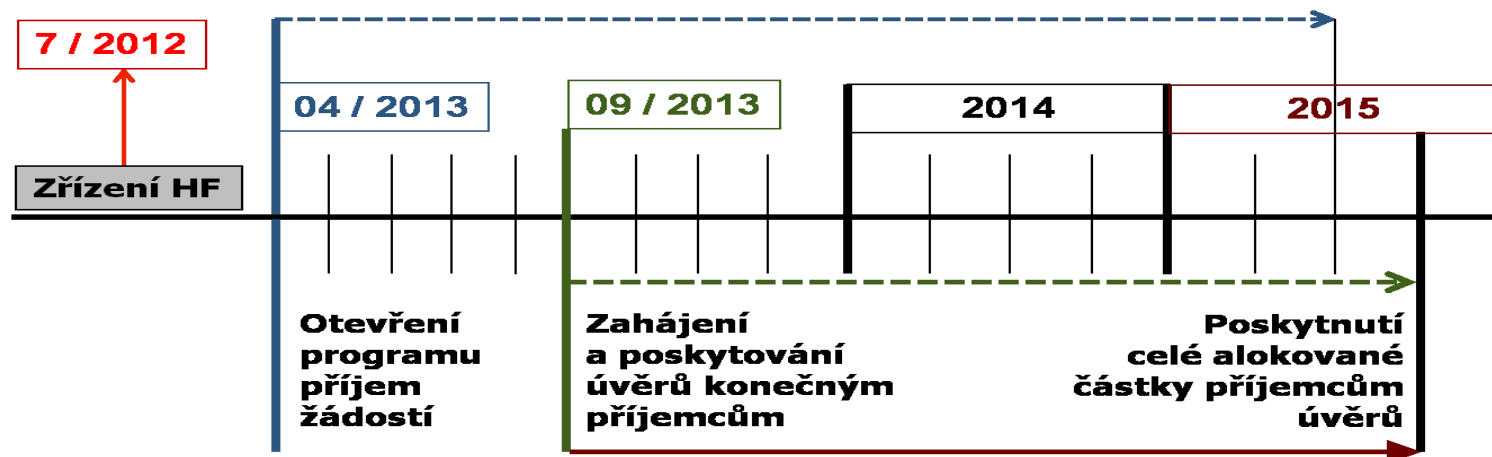
#### Cíl:

- úprava deprivované zóny, díky možnosti více zdrojů financování



## Harmonogram implementace a realizace

	2011												2012												2013		
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3					
Zřízení Řídícího výboru pro implementaci FN JESSICA	█	█																									
Schválení investiční strategie FN JESSICA v IOP			█	█	█	█	█	█																			
Změna zákona o SFRB - nabytí účinnosti od 6.9.2012								█	█	█	█	█	█	█	█												
Zřízení Holdingového fondu													█														
Žádost Benefit pro projekt JESSICA včetně příloh										█	█	█	█	█	█												
Přidělení dotace Fondu																█											
Výběr správce FRM																█	█	█	█	█	█	█					





# MULTIPLIKAČNÍ EFEKT

## a praktické příklady porovnání podpor

**1 mld. Kč** investovaná do bydlení = **1.000** pracovních míst = **5 mld. Kč** soukromých investic = **1,1 mld. Kč** přínos do státního rozpočtu na odvodech z příjmů, DPH a dalších poplatků!

### Původní podpory

#### Panel – úroková dotace

- dotace k úroku bankovního úvěru na opravy a modernizace, až na 15 let
- výše úvěru nesmí překročit 5.500 Kč/ m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu
- výše úrokové dotace 2,5%, 3% nebo 4% podle rozsahu oprav
- při bankovním úroku 6% p. a.

je výsledná výše úroku pro investora:  
**3,5 %, 3% nebo 2 %**

**Příklad: Úvěr 10. mil.; bankovní úrok 6%**

Dotace k úroku:	<b>2,5%</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
Výše slevy v Kč:	<b>1,185 mil.</b>	<b>2,3 mil.</b>	<b>3,016 mil.</b>
Doba:	<b>15 let</b>	<b>15 let</b>	<b>15 let</b>

# X

### Nové podpory

#### Panel 2013+ - nízkouročený úvěr

již od roku 2013

- nízkouročený, dlouhodobý úvěr
- **až 90% nákladů**
- **až na 30 let**
- **úrok již od 2 % p. a.**
- splacené úvěry SFRB poskytuje dalším zájemcům na podporu bydlení

**Příklad: Úvěr 10 mil.; bankovní úrok 6%**

úrok **2%, 15 let** = úspora **3,6 mil. Kč**

Úspora při nejnižší úrokové sazbě **2%** je vyšší než nejvyšší úroková dotace **4%**, kterou dosud mohli někteří žadatelé získat.

**Pro Panel 2013 budeme navrhopvat 2% výši úroku, s dobou splácení až 30 let.**

# PROGRAM ROZVOJE REGIONŮ

podle novely zákona o SFRB č. 211/2000 Sb.

- působnost SFRB rozšířena logicky i na podporu komplementárních oblastí, které mají přímý vliv na vnímanou i reálnou kvalitu života, s důrazem na sídelní rozvoj, občanskou vybavenost.
- příprava podkladů pro zpracování RIA (hodnocení dopadů regulace)
- do konce roku 2012 – návrh programu a příprava legislativního procesu

## Zdroje: další hledání zdrojů ze strukturálních fondů

- Evropský fond pro regionální rozvoj (ERDF)
- Evropský sociální fond (ESF)
- Fond soudržnosti (FS)



+ příslib Evropské investiční banky k participaci na podpoře českých regionů

**Od 2013+ potřebujeme zajistit minimálně 2 miliardy na obnovu podpory bydlení!**

### Pravidlo de minimis

Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli nesmí v kterémkoliv po sobě jdoucím tříletém období přesáhnout ekvivalent 200 000 EUR v přepočtu kursem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou, platným ke dni schválení poskytnutí podpory.

---

### Bloková výjimka

Jedná se o výjimky ze zákazu veřejné podpory, které mohou být poskytnuty, aniž by podléhaly schválení ze strany Evropské komise. Poskytovatel však má povinnost zaslat Komisi přehled informací týkajících se poskytování veřejné podpory na základě blokové výjimky. Blokové výjimky jsou dány nařízením Komise upravujícím veřejnou podporu určenou malým a středním podnikům, veřejnou podporu na zaměstnanost, veřejnou podporu na vzdělávání, vnitrostátní regionální investiční podporu a další.

---

### Notifikace

Povinnost oznámit Evropské komisi záměr poskytnout novou podporu a dále oznámit změny existující podpory. Oznámení provádí poskytovatel veřejné podpory na oznamovacích formulářích, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a Stálého zastoupení ČR při EK. Veřejnou podporu je poskytovatel oprávněn poskytnout až po schválení Komisí.

### Příklady úvěru – dostupnost podle přípustné veřejné podpory

<b>KOMERČNÍ ÚVĚR</b>	<b>ÚVĚR SFRB</b> (výše úroku fixována po celou dobu splácení)
úrok 4 %  fixace na max. 5 let	<b>MINIMÁLNÍ</b> (podle referenční sazby EK)  <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>úrok 1,72 %</b> - úvěr 17,2 mil. Kč na 30 let - úvěr 24,5 mil Kč na 20 let - úvěr 31,5 mil. Kč na 15 let</li> <li>• <b>úrok 2 %</b> - úvěr 19,8 mil. Kč na 30 let - úvěr 28,8 mil. Kč na 20 let - úvěr 36,5 mil. Kč na 15 let</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>úrok od 2,72%</b> (+ riziková přírážka 1% - pro města, obce, investor s raitingem A)</li></ul> <p><b>(mimo režim de minimis)</b></p>

(v režimu de minimis)

Speciální [webová kalkulačka](#) pro vaše projekty na webu SFRB.

### **Společně s MMR a ÚOHS:**

#### **Předloženy metodiky na výpočet úvěrových i záručních programů Evropské komisi**

- Po odsouhlasení metodik bude přistoupeno k notifikaci programů
- JESSICA – pre-notifikace původního programu podle podmínek Integrovaného operačního programu IOP

Pokud budou získány notifikace pro naše programy, bude SFRB dodržovat pouze Intenzitu veřejné podpory, nikoliv de minimis.

### **Hrubý ekvivalent podpory - HEP**

(veřejná podpora)

Poskytnutím zvýhodněné záruky či zvýhodněného úvěru získává příjemce určitou finanční výhodu. Aby bylo možné ji porovnávat s jinými typy podpor (úvěry, přímá dotace) je nutno ji převést na srovnatelný základ, který se nazývá hrubý ekvivalent podpory.

Hrubý ekvivalent podpory je nezbytný k tomu, aby bylo možné posoudit, zda jsou dodrženy limity stanovené pro poskytnutí podpory.

### **Intenzita podpory**

uvedená v HEP je diskontovaná hodnota podpory vyjádřená jako procentní podíl diskontované hodnoty způsobilých nákladů. Způsobilé investiční náklady se diskontují na svou hodnotu v okamžiku poskytnutí podpory. Úroková sazba, která se použije pro účely diskontování, je referenční sazba platná v době poskytnutí podpory

**Intenzita podpory v ČR: Regionální podpora 40%; Jihozápad 30%; Praha - 0**

[www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)  
[komunikace@sfrb.cz](mailto:komunikace@sfrb.cz)

**Děkuji za pozornost**

