

Státní fond rozvoje bydlení

Programy a nástroje podpory SFRB

Ing. František Hadáček

X. Setkání starostů a místostarostů Jihočeského kraje
29. 1 .2015, Tábor





 **Panel 2013+**
Program revitalizace bytového fondu

 **Program Výstavby**
Nájemní domy

 **Program 150**
Úvěr pro mladé do 36 let za 2%

Program JESSICA
Projekt rozvoje znevýhodněných městských zón



 **Program Živel**
Obnova obydlí po živelní pohromě





Panel 2013+

Program revitalizace bytového fondu



Národní program podpory bydlení – snížení energetické náročnosti, zvýšení životnosti domů

PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

- opravy poruch domů
 - snížení energetické náročnosti domů
 - opravy a modernizace společných prostor
- **pro všechny bytové domy bez rozlišení vlastnictví a technologie výstavby**
- **výše úvěru do 90 % rozpočtových nákladů**
- žádost je podána před zahájením oprav
- žádost lze podávat ve dvou částech

Stav programu:

- v roce 2014 bylo přijato 216 žádostí za více než 842 mil. Kč
- bylo uzavřeno 181 smluv za 631,8 mil. Kč
- poskytnuto 45 příslibů úvěrů ve výši 239,5 mil. Kč, které přechází do roku 2015
- aktivní žádosti, které přechází do roku 2015 - 20 žádostí za 94,5 mil. Kč

Rozpočet na rok 2015 – 600 mil. Kč



PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Úroková sazba – od výše referenční sazby EU, minimálně od 0,75% při dodržení de minimis

doba splatnosti úvěru	výše úroku s fixací na celou dobu splácení
do 10 let	referenční sazba Evropské unie, minimálně však 0,75%
10 - 20 let	referenční sazba Evropské unie, minimálně však 0,75% + 1% p.a.
20 - 30 let	referenční sazba Evropské unie, minimálně však 0,75% + 2% p.a.

- **fixace úrokové sazby - na celou dobu splácení**
- **splatnost až 30 let od podpisu úvěrové smlouvy**



Diskontní a referenční sazby podle oznámení EK

PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů Metoda stanovení referenčních a diskontních sazeb

Na základě ratingu daného podniku a nabízeného zajištění ⁽²⁾ se v zásadě použijí následující marže:

Úvěrové marže v základních bodech			
Ratingová kategorie	Zajištění		
	vysoké	běžné	nízké
Velmi dobrý (AAA-A)	60	75	100
Dobrý (BBB)	75	100	220
Uspokojivý (BB)	100	220	400
Slabý (B)	220	400	650
Špatný/Finanční obtíže (CCC a níže)	400	650	1 000 ⁽¹⁾

V úředním věstníku EU (2008/C 14/02) jsou uvedeny rozsahy ratingů a k nim příslušející marže (rizikové přírážky).



Ratingová stupnice pro stanovení bonity klienta SFRB

PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Moody's	S&P	Fitch	Hodnocení	*EU	**CZ
Aaa	AAA	AAA	Nejvyšší kvalita - investice je bez rizika	AAA-A	A
Aa1	AA+	AA+	Velmi kvalitní - investice je bezpečná		
Aa2	AA	AA			
Aa3	AA-	AA-			
A1	A+	A+	Střední kvalita - vyšší - investice je bezpečná, ale náchylná k vlivům v jednotlivých oborech		
A2	A	A			
A3	A-	A-			
Baa1	BBB+	BBB+	Střední kvalita - nižší - investice je středně bezpečná	BBB	B+
Baa2	BBB	BBB			
Baa3	BBB-	BBB-			
Ba1	BB+	BB+	Spekulativní - investice je spekulativní	BB	B
Ba2	BB	BB			
Ba3	BB-	BB-			
B1	B+	B+	Vysoce spekulativní - investice je vysoce spekulativní s negativním výhledem	B	B-
B2	B	B			
B3	B-	B-			
Caa1	CCC+	CCC+	Značná rizika	CCC a nižší	C
Caa2	CCC	CCC	Extrémně spekulativní		
Caa3	CCC-	CCC-	S velmi nízkou perspektivou		
Ca	CC	CC			
C	C	C			
	CI	D	Velmi vysoká pravděpodobnost úpadku		
	D				

Rating klienta lze vzhledem k bonitě projektu a zajištění úvěru překlasifikovat hodnotící komisí SFRB nebo ředitelem SFRB maximálně o jeden stupeň výše nebo o jeden stupeň níže v rámci ratingové stupnice používaní v České republice.

* V úředním věstníku Evropské unie (2008/C 14/02) jsou uvedeny rozsahy ratingů a k nim příslušející marže (rizikové přírážky)

** Ratingové stupně používané v České republice



Národní program podpory bydlení – snížení energetické náročnosti, zvýšení životnosti domů

PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Novelizace nařízení vlády č. 468/2012 Sb. k datu 8.8.2014 novým nařízením vlády č. 144/2014 Sb.

- dle schválené notifikace

- výše úvěru do 75%
- maximální intenzity podpory:
 - 25% obecně
 - 35% střední podnik (pod 250 zaměstnanců, aktiva pod 43 mil. EUR)
 - 45% malá podnik (pod 50 zaměstnanců, aktiva pod 10 mil. EUR)

-úprava přílohy č. 1 způsobilé výdaje



PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Na co lze žádat?

Část A

1. Odstranění poruch základů domů a opravy hydroizolace spodní stavby
 2. Odstranění statických poruch nosné konstrukce
 3. Oprava obvodového pláště a oprava styků dílců obvodového pláště
 4. Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí, **výměna původních balkónů za nové balkóny nebo přebudování balkónů na lodžie i s případným zvětšením užitné podlahové plochy nového balkónu nebo lodžie v souvislosti s použitou stavební technologií**
 5. Provedení dodatečné tepelné izolace neprůsvitného obvodového pláště
 6. Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
 7. Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, komíny atd.
 8. Vyregulování otopné soustavy
 9. Oprava nebo výměna hromosvodů, hlavních rozvodů elektřiny (silnoproud, slaboproud), zdravotně-technických instalací a plynu včetně výměny měřičů spotřeby
- **Pokud bytový dům nevyžaduje nebo již má opravy uvedené v části A realizovány, je možné žádat o úvěr na dílčí opravy a modernizace podle následující části B**



PANEL 2013 + Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Část B

10. **Zřízení nového balkónu nebo lodžie**, zasklení stávajícího balkónu nebo lodžie
11. Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby
12. Oprava protipožárních zařízení a konstrukcí
13. Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí
14. Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah, stěn a stropů ve společných prostorách, na chodbách, oprava schodišť a vstupního prostoru včetně schránek a osvětlení
15. Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy, modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie, která může být spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles a výměnou nebo instalací nových měřičů spotřeby tepla
16. Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody včetně instalace měřičů spotřeby
17. **Výstavba nové kotelny pro potřeby domu**
18. Instalace termosolárních panelů sloužících k výrobě tepla nebo teplé vody domu
19. **Zřízení**, oprava nebo modernizace vzduchotechniky
20. Zřízení nového výtahu, oprava nebo výměna výtahu stávajícího včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty
21. Oprava nebo výměna vstupních dveří do bytu
22. Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotně-technických instalací a plynu
23. **Opravy nebo modernizace v bytě – výměna rozvodů, oprava podlah, stěn, stropů a výměna dveří**
24. Náklady na projektové práce, nutné posudky, revize, průkazy, audity, technický dozor stavebníka



Modelové příklady

Příklad: 16 bytů, 300.000,- Kč nákladů na byt, celkové náklady 4 800 000,- Kč, úvěr 90% = 4 320 000,- Kč, doba oprav 5 měsíců

Porovnání úrokových sazeb					na byt		
dobu úvěru / počet splátek	úrok %	měsíční splátka Kč	celkový úrok Kč	rozdíl úroků Kč	měsíční splátka	rozdíl splátek	celková úspora
10/115	0,75	38 964	160 838	447 573	2435	243	27 974
10/115	2,75	42 856	608 411		2679		
20/235	1,75	21 778	797 751	494 508	1361	132	30 903
20/235	2,75	23 882	1 292 259		1493		
30/355	2,75	17 889	2 030 253		1118		

Porovnání doby splatnosti					na byt	
dobu úvěru / počet splátek	úrok %	měsíční splátka Kč	celkový úrok Kč	rozdíl úroků Kč	celková úspora	
10/115	0,75	38 964	160 838	0		
20/235	1,75	21 778	797 751	636 913	39 807	
30/355	2,75	17 889	2 030 253	1 869 415	116 838	



Program JESSICA

Projekt rozvoje znevýhodněných městských zón

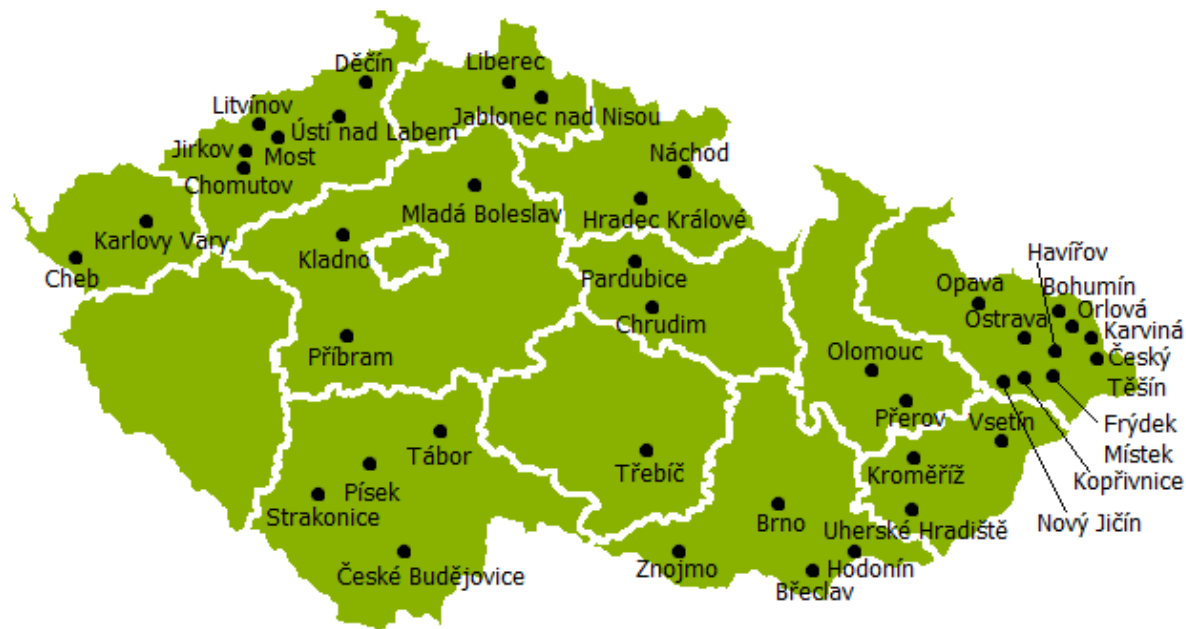
Určení programu JESSICA

- Rekonstrukce a modernizace bytových domů
 - Zateplení obvodového pláště
 - Odstranění statických poruch nosných konstrukcí
 - Rekonstrukce technického vybavení domu
 - Výměny nebo modernizace lodžii, balkonů, zábradlí
- Podpora zajištění moderního sociálního bydlení
 - Alokace 50 mil. Kč určená pro obce a neziskové organizace
 - Renovace nebo změna využití stávajících budov
- Celková alokace: 550 mil. Kč do 31. 12. 2015
- Financování až do 90% uznatelných nákladů
- Určeno pro města s Integrovaným plánem rozvoje měst (IPRM)

- **Nízkoúročené úvěry dle referenční sazby EU od 0,52% p.a.**
 - Referenční sazby EU: http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html
 - Fixace úroku po celou dobu splácení
 - Doba splatnosti až 30 let
 - Pro města, bytová družstva, společenství vlastníků, právnické a fyzické osoby
- Zahájení příjmu žádostí o úvěr: 1. 1. 2014
- Výše úvěru: 1 mil. Kč – 50 mil. Kč (max. 120 mil. Kč na uživatele)
- Úvěry jsou poskytované prostřednictvím Správce FRM, kterým je Komerční banka, a.s.
- Žadatel: SVJ, BD, municipality, NNO, ostatní vlastníci bytových domů (PO i FO)

Realizace finančního nástroje JESSICA

Součást koncepce Společné evropské podpory udržitelných investic do městských částí
Program financován z Evropských strukturálních fondů



IROP – integrovaný regionální operační program

Programovací období 2014 -2020

Prostředky ze strukturálních fondů EU

Předpoklad čerpání 2015 – 2022

Celková předpokládaná alokace 17 mld. Kč

Forma podpory - finanční nástroj (úvěr) + případná kombinace s dotací

Podpora je zaměřena výhradně na činnosti vedoucí k energetickým úsporám





Program **Výstavby**

Nájemní domy



Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.

- program otevřen dne **23.8.2012**

program využitelný pro:

- novou výstavbu
- nástavba nebo přístavba
- stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt
- rozdělení stávajícího bytu na více menších

- nájemní byty

pro vymezené osoby (seniory 65+, sociálně a zdravotně ohrožené občany)

pro jakékoliv fyzické osoby

- podlahová plocha bytu **25 m² - 90 m²**

- z každých započatých 5 bytů 1 byt upravitelný



Úvěry na výstavbu nájemních bytů

- **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 výstavbu nájemních bytů

Stav programu:

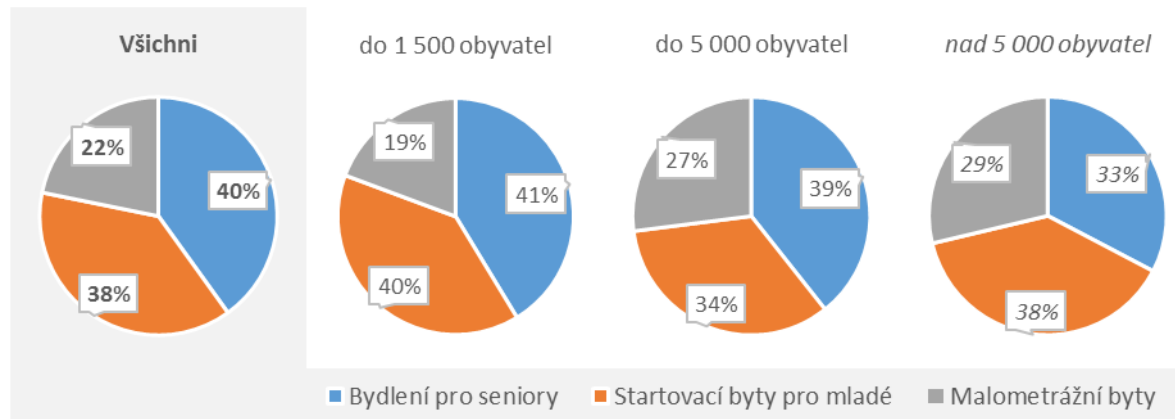
- v roce 2013 uzavřeno 8 smluv za 213 mil. Kč
- v roce 2014 bylo přijato 8 žádostí za více než 413 mil. Kč
- byly uzavřeny 2 smlouvy za 107,7 mil. Kč
- do roku 2015 přechází 3 přísliby úvěrů za 54,9 mil. Kč
- aktivní žádosti, které přechází do roku 2015 - 4 žádosti ve výši 243,6 mil. Kč

Rozpočet na rok 2015 – 300 mil. Kč



Výsledky ankety:

- z výsledků vyplývá, že obce trápí nedostatek bydlení pro seniory (40 % případů)
- na druhém místě dále postrádají tzv. startovací byty pro mladé (38 %).
- chybějící malometrážní byty považuje za velký problém 22 % oslovených obcí



Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Nařízení vlády č. 209/2013 Sb. – zkrácení vázací doby

Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., na výstavbu obecních nájemních bytů
Zkrácení vázací doby z 20 na 10 let od data pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Nařízení vlády č. 104/2003 Sb., na výstavbu bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002

Zkrácení vázací doby z 20 na 10 let od data pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., na výstavbu pro příjmově vymezené osoby

Zkrácení z doby neurčité na dobu 30 let od data pravomocného kolaudačního rozhodnutí.







- Ovládání je intuitivní a informace jsou rozděleny z pohledu **nájemníka, majitele a obce**
- V sekci Zpravodajství spolupracujeme s regiony a přinášíme praktické informace z každého města
- Přes sekci Nástrojů, najdete **Poradnu, Kalkulačky, Zákony a vzory smluv** a další potřebné informace i **dokumenty**

Aktuality

Poradna

Zákony a vzory smluv

Kalkulačky a rozpočty

Formuláře

Kalendář akcí

Cenové mapy

DOTAZNÍK

Dotazník k NOZ

Řekněte nám, jak se vám bydlí podle nových zákonů.

Odpovědět

NÁJEMNÍK

MAJ

Od ledna 2014 se po 50 letech každého z nás. Jak?

Nový občanský zákoník a témata o bydlení právníci z resortu MMR, kteří se podíleli na zákoně i veřejné autority k družstevnímu bydlení.



Děkuji za pozornost.

Speciální kalkulačka, stav programů na www.sfrb.cz

