

PODROBNÉ PŘEDSTAVENÍ PROGRAMŮ

Nové a inovované programy podpory bydlení

NV 284/2011 Sb.

NV 468/2012 Sb.

NV 370/2004 Sb.


SMBD z pověření SFRB

Datum, místo



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 m² - 90 m²**
- 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 VÝSTAVBU NÁJEMNÍCH BYTŮ

metodika - dokumenty



Potřebné dokumenty k programu úvěrů na výstavbu nájemních bytů podle dosavadního znění NV č. 284/2011 Sb.

Podle rozhodnutí Vlády ČR o přijetí a rozsahu námi navrhovaných změn vás budeme neprodleně informovat e-mailem a zašleme vám kompletní metodiku podle novelizace NV č. 284/2011.

Současné dokumenty ke stažení obsahují pravidla a pokyny podle dosud platného NV č. 284/2011. Výzva programu pro příjem žádostí bude otevřena po novelizaci NV.

<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu.html>

✓ **Praktická příručka, pro snadnou orientaci v programu:**

<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/prirucka-pro-zadatele/>

✓ **Kompletní seznam formulářů pro obě části Žádosti:**

<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/formulare-a-metodicke-pokyny/>

✓ **Slovníček pojmů:**

<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/slovnicek-pojmu/>

✓ **Nejčastější otázky:**

<http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/nejcastejsi-otazky/>

ÚVĚRY NA VÝSTAVBU NÁJEMNÍCH BYTŮ

postup vyřizování žádosti o poskytnutí úvěru

1. Předložení žádosti – kontrola úplnosti případně výzva k doplnění náležitostí žádosti (zpravidla do 30 dní)
2. Posouzení žádosti a předložení odborné, nezávislé komisi
3. Konečné rozhodnutí – vedení SFRB (podle počtu posuzovaných žádostí, 3 - 4 týdny)

Expertíza žádosti – hlavní kritéria

- bonita žadatele
- zhodnocení projektu – lokalita, absorpční kapacita, uvažované nájemné, počet a velikost bytů
- návrh úrokové sazby



Členové komise:

Ing. Milan Taraba, předseda Svazu nájemníků ČR

RNDr. Zdeněk Pernes, předseda Svazu Seniorů ČR

Ing. Miloslav Mašek, generální ředitel Svazu podnikatelů ve stavebnictví

Hana Pejpalová, vedoucí Oddělení administrativy národních programů a IOP

DISKONTNÍ A REFERENČNÍ SAZBY

podle oznámení EK

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



RATINGOVÁ STUPNICE

pro stanovení bonity klienta SFRB

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	Velmi vysoká pravděpodobnost úpadku		
	CI	D			
	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 používání 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*



Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

(NV č. 468/2012 Sb.)

- program otevřen 11. ledna 2013
- finanční zdroje 210 mil. Kč pro rok 2013 + případné navýšení alokace podle poptávky
- **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. 468/2012 Sb.)

- **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 bytových domů

Podrobné podmínky:

- Úroková sazba – již od referenční sazby EK – od ledna 2013 je stanovena na 1,09%
- Doba splatnosti – až 30 let
- Úvěr můžeme poskytnout až do 90 % výdajů uvedených
- Žadatel musí splnit podmínku veřejné podpory, tzv. de minimis
- Podmínkami nařízení je vázán minimálně po dobu splácení úvěru nejméně však po dobu 5 let (bytový dům či byt musí sloužit k bydlení a nemůže být minimálně po tuto dobu změněn např. na kancelářské či jiné prostory)
- Úvěr musí být dostatečně zajištěn
- Písemná žádost o úvěr musí být podána před zahájením oprav a modernizací



Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

Program klade důraz na komplexnost oprav, aby nedocházelo pouze k dílčím zásahům, pokud dům potřebuje komplexní statické či konstrukční opravy a modernizace.

Program je využitelný:

- pro opravy poruch domů
- pro snížení energetické náročnosti domů
- modernizaci bytových jader
- opravy společných prostor

Podmínkou poskytnutí úvěru je provedení základních oprav a modernizací, podle potřeb a stavu bytového domu:

- sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
- sanace statických poruch nosné konstrukce
- oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště
- oprava lodžií nebo balkónů včetně zábradlí
- zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště
- náhrada vnějších otvorových výplní - tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály
- opravy a zateplení střech včetně nástaveb, jako jsou například strojovny, pergoly...
- vyregulování otopné soupravy
- oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu



Úvěry na opravy a modernizace bytových domů

V rámci jednotlivých bytů lze žádat o úvěr na opravu nebo modernizaci bytového jádra což zahrnuje:

– příčky, rozvody, pevně zabudované zařizovací předměty (příslušenství, kuchyň).

Ale musí být splněna podmínka, že ostatní, komplexní opravy na celém domě již byly provedeny nebo nejsou potřebné (Příloha č. 1, nařízení vlády 468/2012 Sb., část A.).

- Žádost musí být vždy podána před zahájením prací, z úvěru nelze hradit již proplacené faktury.
- Záruka, kterou bude Fond požadovat, bude vždy v takové formě, aby ji byl schopen splnit sám žadatel bez pomoci nějaké finanční instituce. Většina úvěrů bude zajištěna ručitelským prohlášením.

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





Ručení za úvěry na výstavbu nájemních bytů

(NV č. 370/2004 Sb. - novelizace)

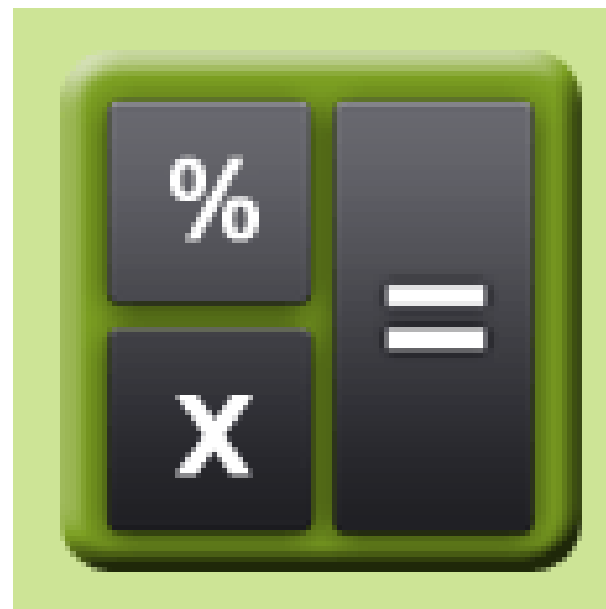
- program otevřen - pro výstavbu nájemních bytů v roce 2004
 - pro opravy a modernizace v prosinci 2012
- určeno **pro bytové domy** bez rozlišení vlastnictví
- zpřístupnění a zlevnění bankovních úvěrů
- kryjí až **70% nesplacené jistiny úvěru**
- **ručení až na 30 let**
- nízký poplatek



Příklady nízkouročených úvěrů SFRB

- výstavba
- rekonstrukce

Podle NV 284/2011 Sb.,
468/2012 Sb.,
+ FN JESSICA



ÚVĚRY NA VÝSTAVBU NÁJEMNÍCH BYTŮ

VÝSTAVBA

Příklad I: Výstavba bytového domu (NV 284/2011 Sb.)

- velikost - 10 bytových jednotek o celkové podlahové ploše 550 m²
- celkové stavební náklady včetně DPH 14% → 14,4 mil. Kč (cena stavby 23.000 Kč na m²)
- **maximální výše zvýhodněného úvěru 70 % → 10 mil. Kč**
- měsíční odpis při 30ti-letém odepisování (pro porovnání s výší splátek) → 40 058,- Kč

úroková sazba	splatnost úvěru	celkový úrok 6% banka	úrok SFRB	úspora na úroku SFRB	měsíční splátka úvěru						
					celkem	na m ²	na byt o podlahové ploše				
							25 m ²	35 m ²	55 m ²	70 m ²	90 m ²
% p.a.	v letech	Kč	Kč	Kč							
2	30	11 583 818	3 306 294	8 277 524	36 962	67	1 680	2 352	3 696	4 704	
3,5		11 583 818	6 165 738	5 418 080	44 904	82	2 041	2 858	4 490	5 715	7 348
2	20	7 194 346	2 141 202	5 053 144	50 588	92	2 299	3 219	5 059	6 438	
3,5		7 194 346	3 919 030	3 275 316	57 996	105	2 636	3 691	5 800	7 381	9 490
2	10	3 322 460	1 041 608	2 280 852	92 014	167	4 182	5 855	9 201	11 711	
3,5		3 322 460	1 866 301	1 456 159	98 886	180	4 495	6 293	9 889	12 585	16 181

Služby navíc

- poskytnutí a správa našich podpor je bez poplatků

Plus

- poradenství
- školení
- konzultace
- metodika
- informační pomoc

Pro odbornou veřejnost, žadatele, zájemce z řad soukromých subjektů i veřejného sektoru

Metodická podpora žadatelům

- kompletní **metodiku** proškolují pracovníci Fondu
- **pro obce – zdarma**
- modelové příklady



Informace na: www.sfrb.cz

Dotazy na: komunikace@sfrb.cz

ONLINE KALKULAČKA SFRB

- speciální výpočet státního úvěru vs. běžný bankovní
- jediná, která sleduje výši veřejné podpory (de minimis)

Dostupná na titulní stránce:

www.sfrb.cz

Nechte si spočítat úvěr na míru, kontaktujte nás:

podpory@sfrb.cz





Děkujeme za pozornost