

Zkušenosti státu v oblasti podpory rekonstrukce bytových domů

Ing. Miroslav Urban

Ministerstvo pro místní rozvoj

Miroslav.Urban@mmr.cz

Podpora bydlení v ČR - ZDROJE

- **Přímé nástroje podpory bydlení**
 - Ministerstvo pro místní rozvoj
 - Státní fond rozvoje bydlení

- **Nepřímé nástroje podporující bydlení**
 - MF, MPSV (stavební spoření, sociální aspekty, apod.)

- **Nepřímé nástroje související s bydlením**
 - MPO, ČEA
 - MŽP, SFŽP
 - úspory energie v budovách prostřednictvím různých opatření (podpora OZE, apod..)

- **Další finanční nástroje**
 - komerční finanční nástroje (banky, další subjekty)

Programy podpory bydlení v 2007



Podpory bydlení prostřednictvím subjektu:

- Ministerstvo pro místní rozvoj (www.mmr.cz)
- Státní fond rozvoje bydlení (www.sfrb.cz)

Zaměření:

- **Investice do bytového fondu** (ve smyslu výstavby, koupě nebo pořízení bydlení)
 - **10 typů podpor**
- **Opravy bytového fondu**
 - **9 typů podpor**

Investice do bytového fondu

- ve smyslu výstavby, koupě nebo pořízení bydlení
 - **Podpora výstavby technické infrastruktury** pro výstavbu bytových a rodinných domů
 - **Podpora výstavby nájemních bytů** ve vlastnictví obcí pro nízkopříjmové osoby
 - **Podpora výstavby podporovaných bytů** pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení.
 - **Podpora výstavby družstevních nájemních bytů**
 - **Podpora výstavby nájemních bytů** a bytů v domech s pečovatelskou službou
 - **Podpora výstavby nájemních bytů** ve vlastnictví právnických a fyzických osob pro nízkopříjmové osoby
 - **Podpora úvěrů** na pořízení bydlení a výstavbu

Opravy bytového fondu

- podpora oprav havarijních vad panelových bytových domů (**NV č. 63/2006 Sb.**)
 - podpora je v režimu „de minimis“ – od ledna 200 tis. EUR během 3 let jednomu příjemci.
 - Příjemci vlastníci bytových domů (družstvo, obec ..)
 - Dotace : max. 55 000 Kč/byt a to do výše 40 % skutečně vynaložených nákladů
 - poskytovatel : SFRB www.sfrb.cz

Programy podpory 2007



- podpora komplexní regenerace panelových bytových domů – program PANEL (**NV č. 299/2001 Sb.**)
 - úroková dotace max. 4 %, 15 let.
 - příjemce: vlastník
 - poskytovatel : SFRB www.sfrb.cz

- podpora regenerace panelových sídlišť (**NV č. 494/2000 Sb.**)
 - Dotace poskytovaná až do výše 70 % rozpočtových nákladů
 - Poskytovatel: MMR www.mmr.cz

Programy podpory 2007



- Úvěry obcím a jejich prostřednictvím vlastníkům bytového fondu na území obce na opravy a modernizaci bytového fondu; podpora oprav po povodních (**Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.**)
 - Min. výše úvěru 100 tis. Kč, max. je 25 mil. Kč, úrok 3 % p.a., splatnost do 10 let; dotace 200 až 700 tis. Kč, max 70 % nákladů na opravy po povodních
 - Poskytovatel: SFRB www.sfrb.cz

Programy podpory 2007



- Úvěry na modernizaci bytu i družstevního osobám mladším 36 let; úvěry fyzickým osobám na opravy následkem povodně. (**Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.**)
 - Úvěr ve výši max. 150 000 Kč, 2 % p.a., splatnost 10 let
 - Poskytovatel: SFRB www.sfrb.cz

Programy podpory 2007



- Podpora oprav „nepanelových“ bytových domů
 - podpora je v režimu „de minimis“ – od ledna 200 tis. EUR během 3 let jednomu příjemci.
 - Příjemci vlastníci bytových domů (družstvo, obec ..)
 - Dotace : max. 55 000 Kč/byt a to do výše 40 % skutečně vynaložených nákladů
 - poskytovatel : SFRB www.sfrb.cz
 - **Návrh nařízení vlády, rozeslán v květnu 2007 do připomínkového řízení**

Programy podpory 2007



- a využití fondu ERDF – prostředky EU (**OP – IOP**)
- **nový podpůrný finanční nástroj**
 - revitalizace veřejných prostranství problémových částí měst
 - podpora oprav a modernizace bytových domů v problémových částech měst
 - primárně zaměřen pro komplexní řešení velkých celků, nikoliv malých projektů

Podpora bydlení - ostatní

.. další finanční nástroje

■ **Podpory poskytované jinými resorty**

- MPSV (podpora bydlení v sociální oblasti)
- MF (stavební spoření, daňové úlevy ..)

■ **Podpory primárně zaměřené na úspory energie**

- MŽP (SFŽP), MPO (ČEA)

■ **Ostatní**

- Banky, komerční subjekty, atd ..

Výhled pro 2007-2013 (Panelová sídliště)



- Nikoli „léčba“, ale předcházení důsledkům segregace a sociálního vyloučení.
- Evropský fond regionálního rozvoje – části měst ohrožené chátráním a sociálním vyloučením - např. panelové sídliště.
- Komplexní projekt regenerace sídliště, zahrnující různé „měkké“ i „tvrdé“ aktivity ... a také opravy domů včetně domů bytových, nejen panelových.
- Veřejné plochy i samotné domy - bez ohledu na charakter vlastníka domu.

IOP oblast intervence – zlepšení prostředí problémových sídlišť

- **Revitalizace veřejných prostranství problémových částí měst**
 - Návrh IOP – cca 400 mil. Kč (přímá dotace)
- **Podpora oprav a modernizace bytových domů v problémových částech měst**
 - Návrh IOP – 300 mil. Kč (přímá dotace)

Integrovaný operační program - IOP



■ Podporované aktivity:

- **revitalizace veřejných prostranství** - úpravy sídlištního prostoru
- **regenerace bytových domů** - ekologické a energeticky efektivní sanace bytových domů
- **renovacích stávajících nebytových budov** na formu sociálního bydlení,
- 5-10 pilotních projektů - návaznost regenerace domů v problémových sídlištích obydlených zčásti sociálně vyloučenými romskými domácnostmi na aktivity v oblasti sociálního začleňování, lidských zdrojů a zaměstnanosti.

■ Příjemci podpory

- vlastníci bytových, popř. nebytových domů;
- obce (pro revitalizaci prostředí veřejných prostranství sídlišť)
- nutnost notifikace u oblasti **regenerace bytových domů** podle „Pokynů k regionální podpoře na období 2007-2013 (2006/C 54/08)“;
- de minimis, která se od roku 2007 řídí nařízením Komise (ES) č.1998/2006 ze dne 15.prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES = **min. 200 000 EUR**

Integrovaný operační program - IOP



■ Žadatelé

projekty v rámci tzv. problémových sídlišť, které musí splňovat následující principy:

- problémové sídliště musí být součástí města s celkovým počtem obyvatel 20 tis. obyvatel a více (tato města zahrnují cca 32.4% z celkového počtu obyvatel ČR),
- města mít zpracovaný Integrovaný plán rozvoje města (viz čl. 7 nařízení č.1080/2006 k ERDF), který doloží problémovost sídlišť
- problémové sídliště - nejméně 500 bytů –cca 1300 obyvatel (pro město s 20.tis. obyvatel znamená tento limit zahrnutí minimálně 6.5% z počtu obyvatel města, horní limit stanoven není),
- město doloží problémovost sídlišť na minimálně třech kritériích uvedených v článku 47 Implementačního nařízení č.1828/2006.

- **Kritéria** na vymezení „problémového sídliště“ :
 - vysoká úroveň chudoby a vyloučení;
 - vysoká úroveň dlouhodobé nezaměstnanosti;
 - rizikové demografické trendy;
 - nízká úroveň vzdělání, významný deficit kvalifikace a velký počet žáků a studentů, kteří předčasně opouštějí školu;
 - vysoká úroveň kriminality a delikvence;
 - obzvláště zhoršené životní prostředí;
 - nízká úroveň ekonomické aktivity;
 - velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků;
 - relativně nízká úroveň ceny bytů;
 - **vysoká energetická náročnost budov.**

Integrovaný operační program - IOP



Uznatelné intervence (BUDOVY):

- Renovace společných částí bytových domů
 - střechy, fasády, oken a dveří ve fasádě
 - schodišť, vnitřních a vnějších chodeb
 - vstupních prostorů a jejich vnějších částí
 - výtahu
 - technických zařízení budovy, nebo opatření ke zvýšení energetické účinnosti.
- KOMPLEXNÍ REKONSTRUKCE (NIKOLIV ČÁSTEČNÉ)
- Vznik kvalitního moderního sociálního bydlení prostřednictvím renovací nebo změny užívání stávajících budov, které jsou ve vlastnictví obce nebo neziskových pronajímatelů.

Integrovaný operační program - IOP



■ Finanční alokace IOP

- 2007-2013 – **cca 400 + 300 mil Kč/rok**

EFEKTIVNÍ VYUŽITÍ

- NENÍ ŽÁDOUCÍ DROBENÍ DO MALÝCH PROJEKTŮ
- NÁKLADNÁ ADMINISTRACE PROJEKTU !!
- + PŘÍMÁ PODPORA
- + VĚTŠÍ PROJEKTY



Efektivní rekonstrukce - přístup

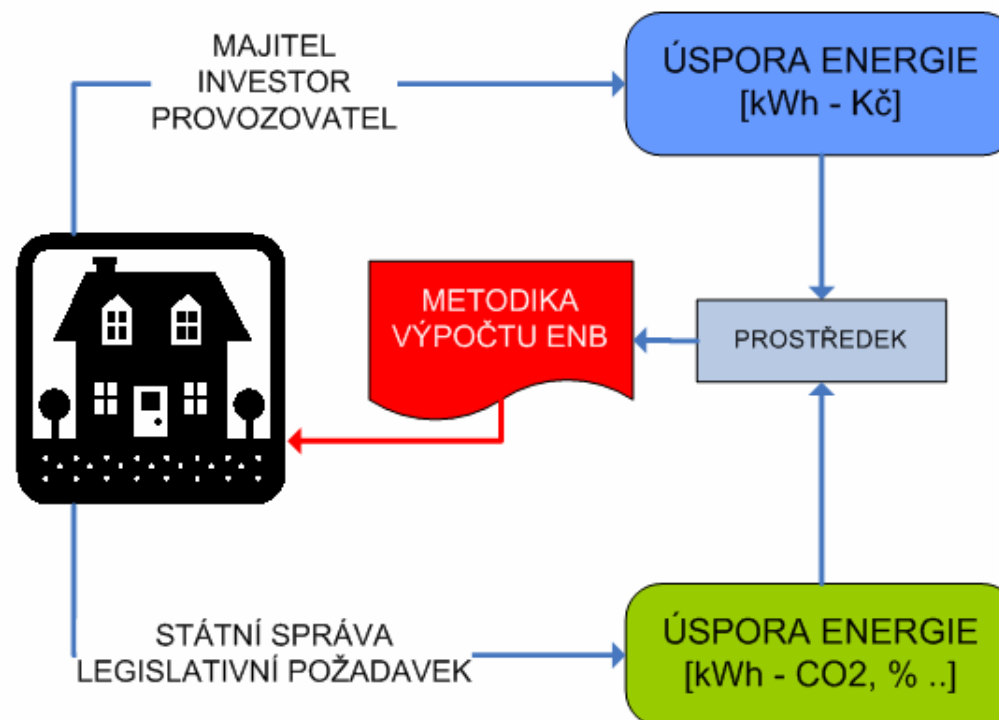


- Nový přístup k budově podle §6a z. 406/2000 Sb.

Úspory energie:

Požadavky **zákona 406/2000 Sb.** v pozdějším znění a **vyhlášky 148/2007 Sb.** efektivně a smysluplně zahrnout do systému podpory bydlení

-**motivační opatření** (s oboustranným ekonomickým a environmentálním efektem)



Stávající zkušenosti – úspory energie



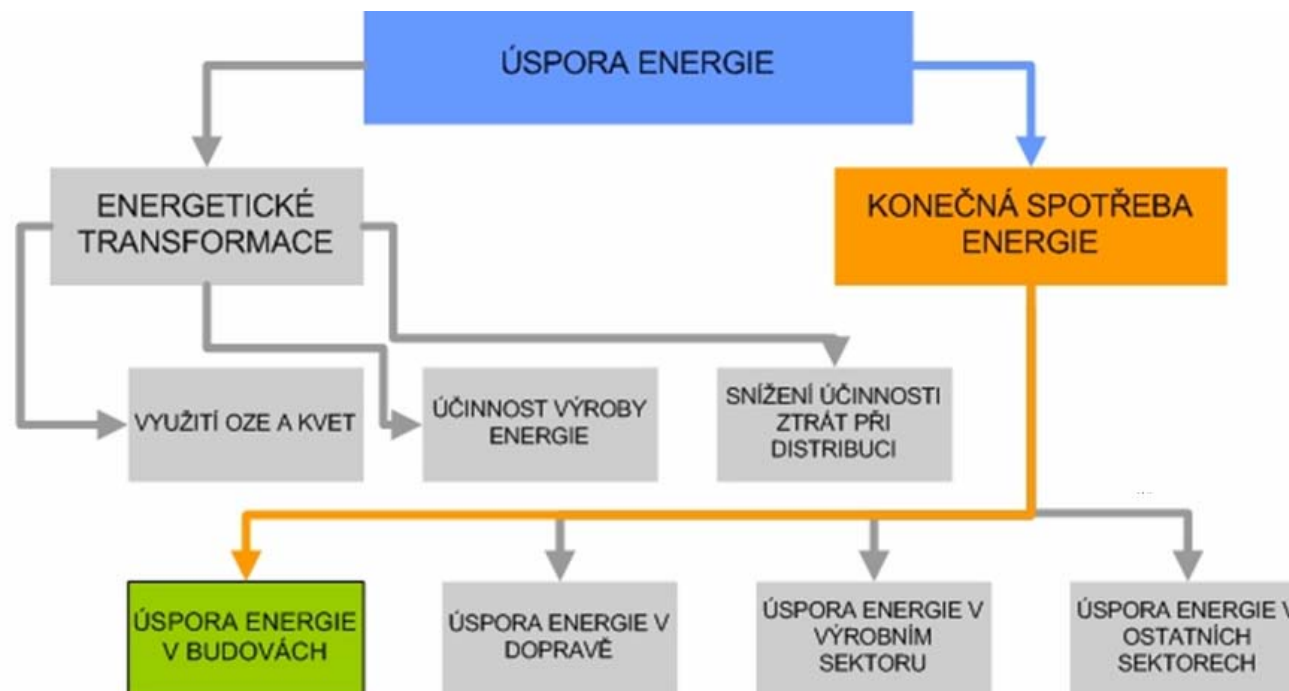
Příklad motivačního opatření – nová výstavba

- nová bytová výstavba podporovaná státem – přísnější energetický standard
- výrazná změna kvality nových projektů podporované výstavby po zavedení motivačního opatření
- výše dotace závislá na výši poměru skutečné měrné spotřeby tepla na vytápění a požadované zruš. vyhláškou 291/2001 Sb.
- jednoduché motivační opatření – výrazný benefit

- ? podobně u rekonstrukcí, nastavení mezních hodnot (benchmarking)
- opora v energetické legislativě (nastavení základu)

Pohled na podporu bydlení - rekonstrukce

- Vztah mezi energetickou efektivností a úsporami energie



Potenciál úspor energie v bytovém sektoru



Podrobná analýza neexistuje .. NA ZÁVĚR NĚKOLIK ÚDAJŮ

- panelové domy - celková investice 225 mld. Kč (potřeba)
- hrubý odhad úspor domácností - 2,2–3,9 mld. Kč/rok (benefit)
- úspora spotřeby energie (pouze tepla na vytápění) - 11,23 PJ (pozn. 11 230 000 GJ) (benefit)

- ročně cca 17 000 regen. bytů (provedeno)
- optimálně 40-60 000 bytů (12-20 let) (předpoklad – nereálný)
- investice 8 – 24 mld. Kč/rok (potřeba)
- úspora domácností 100-200 mil Kč/rok (benefit)

Závěr – podněty, diskuze

?

- dosažitelný a rozumný požadovaný **benefit úspor energie**
- **výše efektivní investice** do úspor energie pro stát
- **revize finančních nástrojů** (MMR, SFRB) z hlediska jejich zaměření a efektivity
- změna limitních opatření nad úroveň splatných požadavků energetické náročnosti budov (př. rekonstrukce jako nízkoenergetický standard)

!

- úspory energie **NEJSOU primárním cílem** podpůrných nástrojů ale sekundárním důsledkem
- revize podpůrných nástrojů a jejich požadavků z hlediska §6a zákona 406/2006 Sb., v pozd. znění

Rekonstrukce bytových domů



DĚKUJI VÁM ZA POZORNOST

Ing. Miroslav Urban
Miroslav.Urban@mmr.cz