

Model nákladového nájemného

Teplice n. M.

ON

Varianty výše nákladového nájemného

Východiska

- Z původního záměru rekonstrukce stávajících objektů bylo přistoupeno k novostavbě na místě současného objektu
- Je zpracována architektonická studie, na kterou byla získána dotace z programu 4.1.3 – Finanční podpora na přípravu projektů
- Studie navrhuje realizaci **13 bytů** v objektu „A“ a **5 řadových rodinných domů** v objektu „B“
- Studie nezavazuje k výstavbě, obec je ale rozhodnuta čerpat prostředky z programu 2.10 – Dostupné nájemní bydlení a projekt realizovat
- **Dle podkladů studie činí předběžné náklady realizace 81,9 mil. Kč při variantě C a 83,7 mil. Kč při variantě D**



Východiska – varianta 1

Základní parametry

Počet bytů	18
Podlahová plocha bytů 1kk bez příslušenství	36,6 m ²
Podlahová plocha bytů 2kk bez příslušenství	62,6 + 57,0 m ²
Podlahová plocha bytů 3kk bez příslušenství	79,6 + 74,5 m ²
Podlahová plocha bytů 3kk (mezonety) bez příslušenství	80 m ²
Uvažované způsobilé náklady	75 857 656,35 Kč
Uvažované nezpůsobilé náklady	2 000 000 Kč (projektová příprava)
Inflace	2 %
Zvýhodněná úroková sazba (p. a.)	1 %
Uvažovaná doba realizace	2 roky

Uvažované provozní náklady v 1. roce

Správa nemovité věci	30 000 Kč
Pojištění nemovité věci	63 000 Kč
Daň z nemovitých věcí	0 Kč
Zákonem stanovené revize zařízení	42 000 Kč
Dlouhodobé opravy	100 000 Kč*
Krátkodobé opravy	90 000 Kč
Odpisy nepodpořené části investice	702 320,46 Kč
Celkem	927 320,46 Kč

* S dlouhodobými opravami se počítá od 11. roku provozu

Varianta 1

Financování		
Zdroj financí	Podíl z celkových (způsobilých) nákladů	Výše poskytnutých prostředků
Dotace*	40,00 %	31 714 072 Kč
Zvýhodněný úvěr	50,00 %	39 642 590 Kč
Celková výše podpory	90,00 %	71 356 662 Kč
Komerční úvěr	0,00 %	0 Kč
Vlastní zdroje	12,21 % (podíl z celkových N)	9 928 518 Kč
Celkové zdroje výstavby nebo nákup dostupných bytů		81 285 180 Kč
Úroky z úvěru		594 638,85 Kč
Celkové zdroje projektu		81 879 818,85 Kč
Doba splácení úvěru		30 let

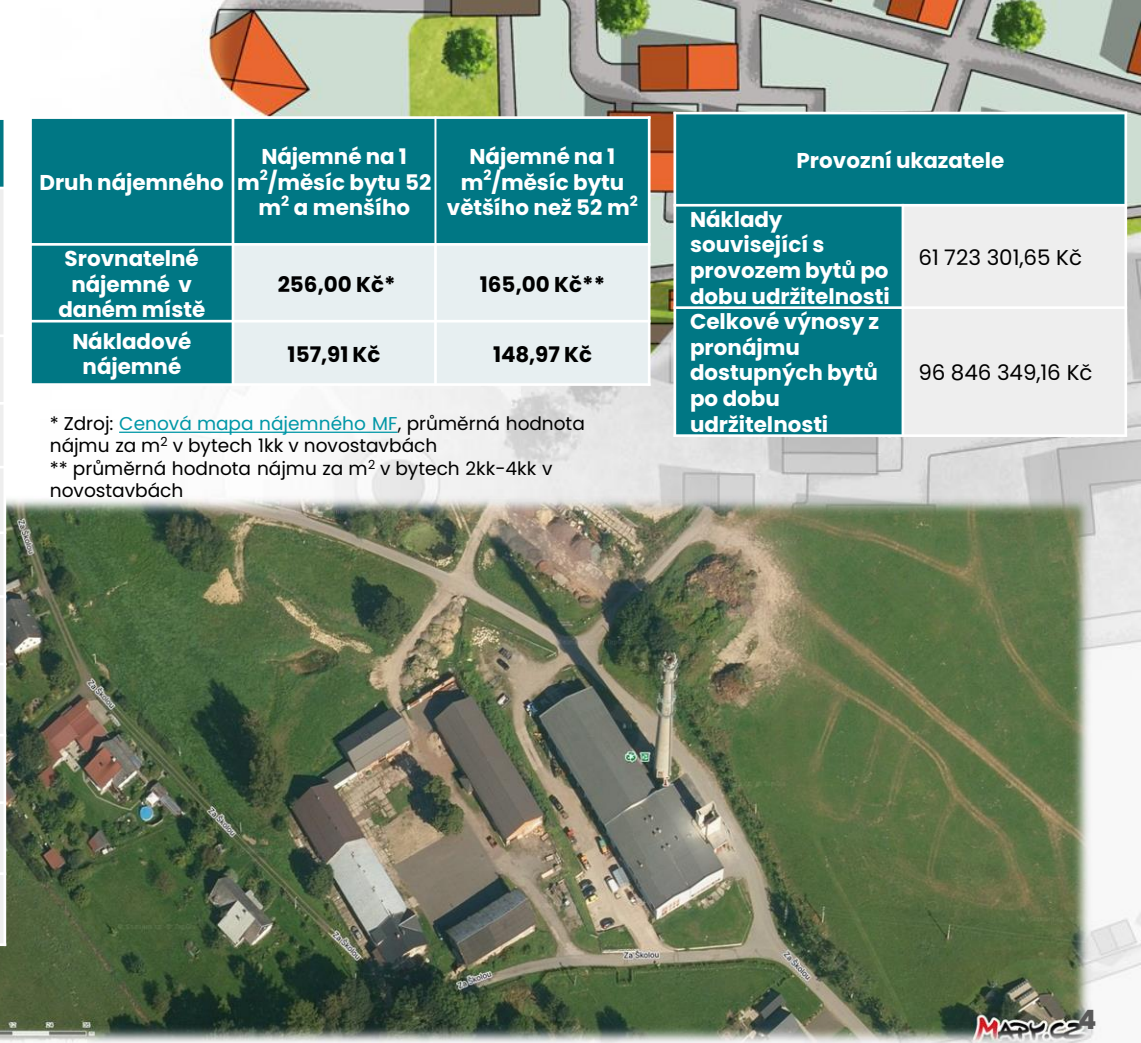
* Nejvyšší možná míra dotace díky 10% podílu bytů + objekt má spotřebu energie nejméně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby energie v souladu s vyhláškou č. 264/2020 Sb. (zohledněno ve vyšších nákladech stavebních konstrukcí) + obec leží v HSOU

Druh nájemného	Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu 52 m ² a menšího	Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu většího než 52 m ²
Srovnatelné nájemné v daném místě	256,00 Kč*	165,00 Kč**
Nákladové nájemné	157,91 Kč	148,97 Kč

* Zdroj: [Cenová mapa nájemného MF](#), průměrná hodnota nájmu za m² v bytech 1kk v novostavbách

** průměrná hodnota nájmu za m² v bytech 2kk-4kk v novostavbách

Provozní ukazatele	
Náklady související s provozem bytů po dobu udržitelnosti	61 723 301,65 Kč
Celkové výnosy z pronájmu dostupných bytů po dobu udržitelnosti	96 846 349,16 Kč



Východiska – varianta 2

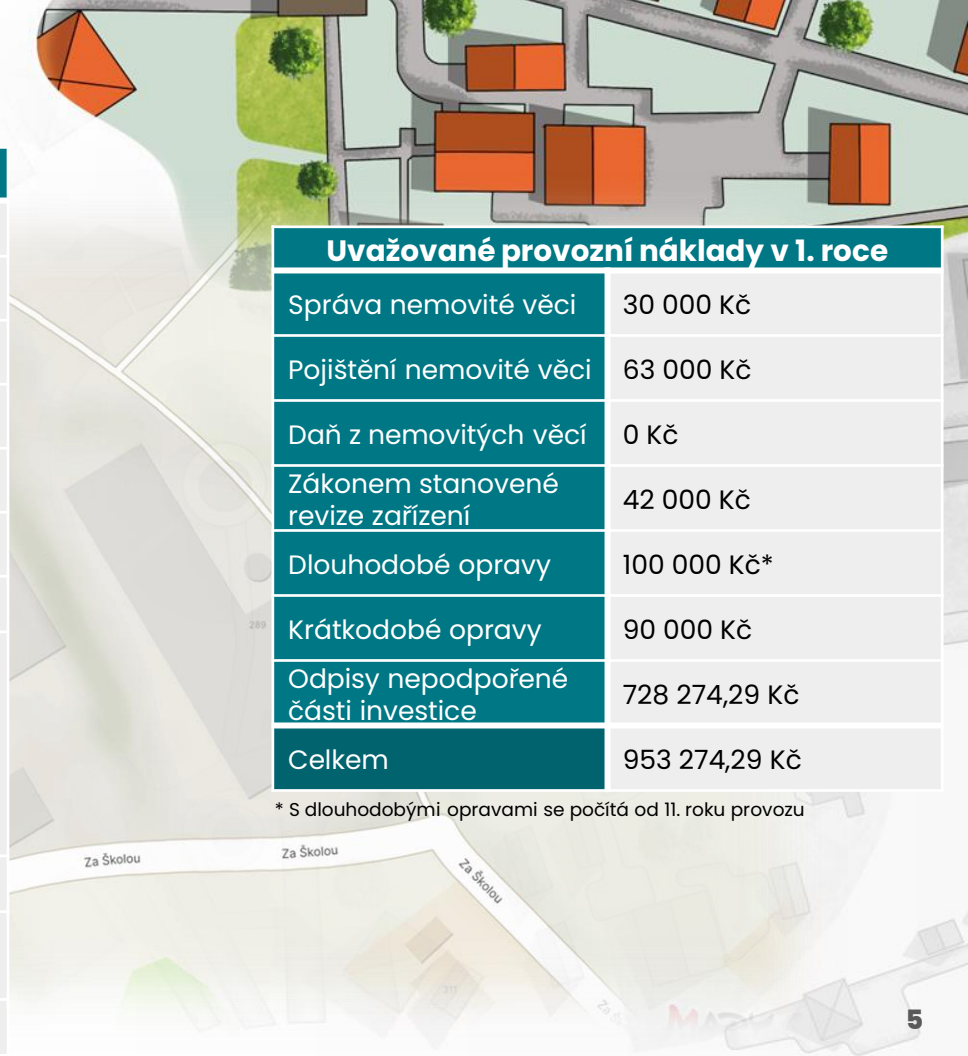
Základní parametry

Počet bytů	18
Podlahová plocha bytů 1kk bez příslušenství	36,6 m ²
Podlahová plocha bytů 2kk bez příslušenství	62,6 + 57,0 m ²
Podlahová plocha bytů 3kk bez příslušenství	79,6 + 74,5 m ²
Podlahová plocha bytů 3kk (mezonety) bez příslušenství	80 m ²
Podlahová plocha bytů 4kk (mezonety) bez příslušenství	100 m ²
Uvažované způsobilé náklady	79 285 180 Kč
Uvažované nezpůsobilé náklady	2 000 000 Kč (projektová příprava) 1 853 845 Kč (plochy nad 80 m ² + poměrná část spol. ploch + venkov. úpravy)
Inflace	2 %
Zvýhodněná úroková sazba (p. a.)	1 %
Uvažovaná doba realizace	2 roky

Uvažované provozní náklady v 1. roce

Správa nemovité věci	30 000 Kč
Pojištění nemovité věci	63 000 Kč
Daň z nemovitých věcí	0 Kč
Zákonem stanovené revize zařízení	42 000 Kč
Dlouhodobé opravy	100 000 Kč*
Krátkodobé opravy	90 000 Kč
Odpisy nepodpořené části investice	728 274,29 Kč
Celkem	953 274,29 Kč

* S dlouhodobými opravami se počítá od 11. roku provozu



Varianta 2

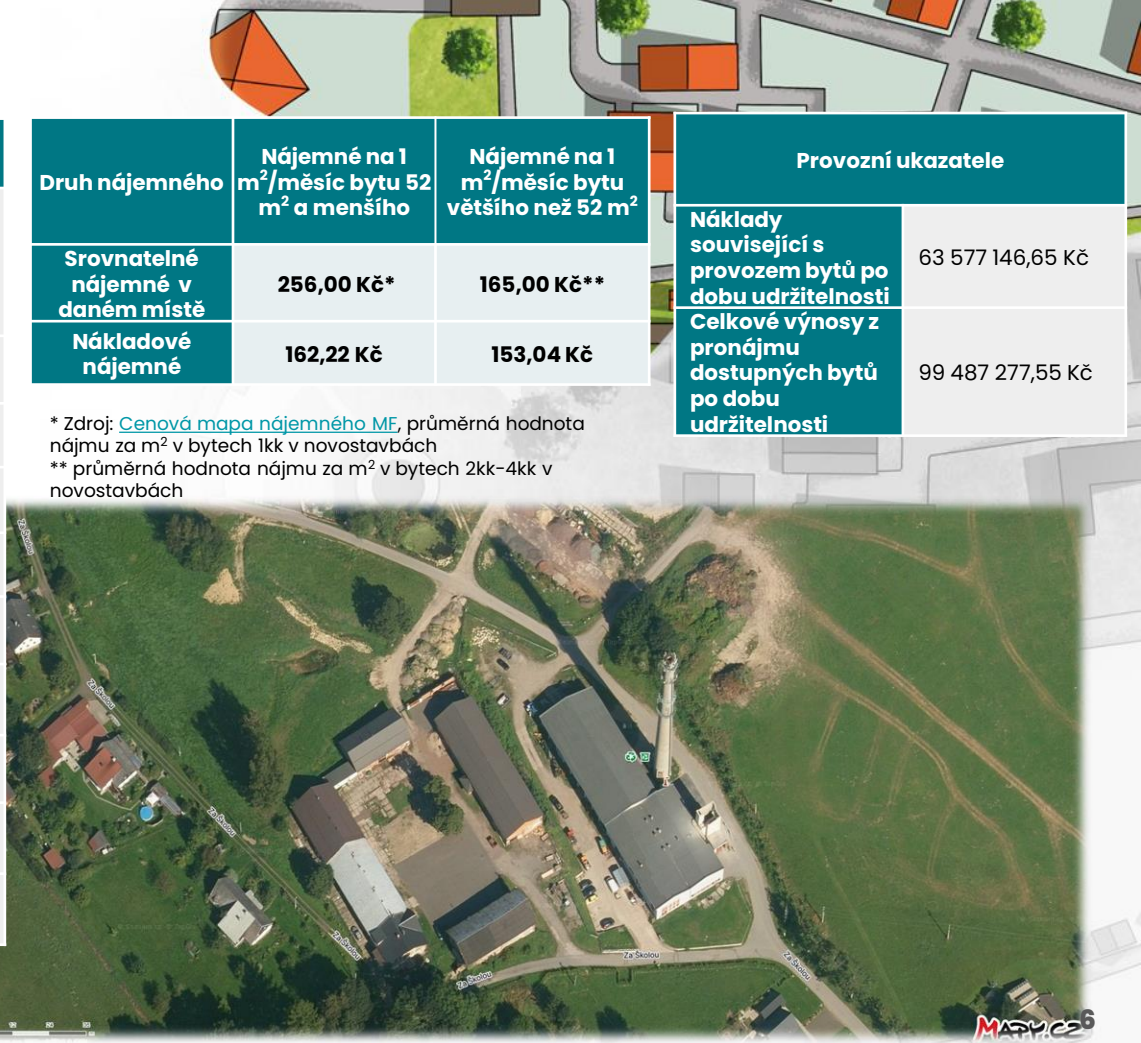
Financování		
Zdroj financí	Podíl z celkových (způsobilých) nákladů	Výše poskytnutých prostředků
Dotace*	40,00 %	31 714 072 Kč
Zvýhodněný úvěr	50,00 %	39 642 590 Kč
Celková výše podpory	90,00 %	71 356 662 Kč
Komerční úvěr	0,00 %	0 Kč
Vlastní zdroje	14,17 % (podíl z celkových N)	11 782 363 Kč
Celkové zdroje výstavby nebo nákup dostupných bytů		83 139 025 Kč
Úroky z úvěru		594 638,85 Kč
Celkové zdroje projektu		83 139 025 Kč
Doba splácení úvěru		30 let

* Nejvyšší možná míra dotace díky 10% podílu bytů + objekt má spotřebu energie nejméně o 20 % nižší než referenční hodnota spotřeby energie v souladu s vyhláškou č. 264/2020 Sb. (zohledněno ve vyšších nákladech stavebních konstrukcí) + obec leží v HSOÚ

Druh nájemného	Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu 52 m ² a menšího	Nájemné na 1 m ² /měsíc bytu většího než 52 m ²
Srovnatelné nájemné v daném místě	256,00 Kč*	165,00 Kč**
Nákladové nájemné	162,22 Kč	153,04 Kč

* Zdroj: [Cenová mapa nájemného MF](#), průměrná hodnota nájmu za m² v bytech 1kk v novostavbách
 ** průměrná hodnota nájmu za m² v bytech 2kk-4kk v novostavbách

Provozní ukazatele	
Náklady související s provozem bytů po dobu udržitelnosti	63 577 146,65 Kč
Celkové výnosy z pronájmu dostupných bytů po dobu udržitelnosti	99 487 277,55 Kč



Vyhodnocení

- Pro účely podpory 2.10 je nutné oba objekty kolaudovat jako bytové domy
- Záleží zejména na rozhodnutí představitelů obce, jakou variantu zvolí
- Finální výpočet nákladového nájemného může být upřesněn po dokončení položkového rozpočtu



Zpracoval:

Ing. Vladimír Neškudla

Specialista Regionálního centra pro
Královéhradecký a Liberecký kraj

neskudla.vladimir@sfpi.cz

+420 720 403 784

