



Předběžné posouzení finančního nástroje IROP 2021–2027

Specifický cíl 2.3: Podpora přístupu k cenově
dostupnému a udržitelnému bydlení

Projednáno Monitorovacím výborem IROP
dne 21. 5. 2026



Spolufinancováno
Evropskou unií



Ministerstvo
pro místní rozvoj

OBSAH

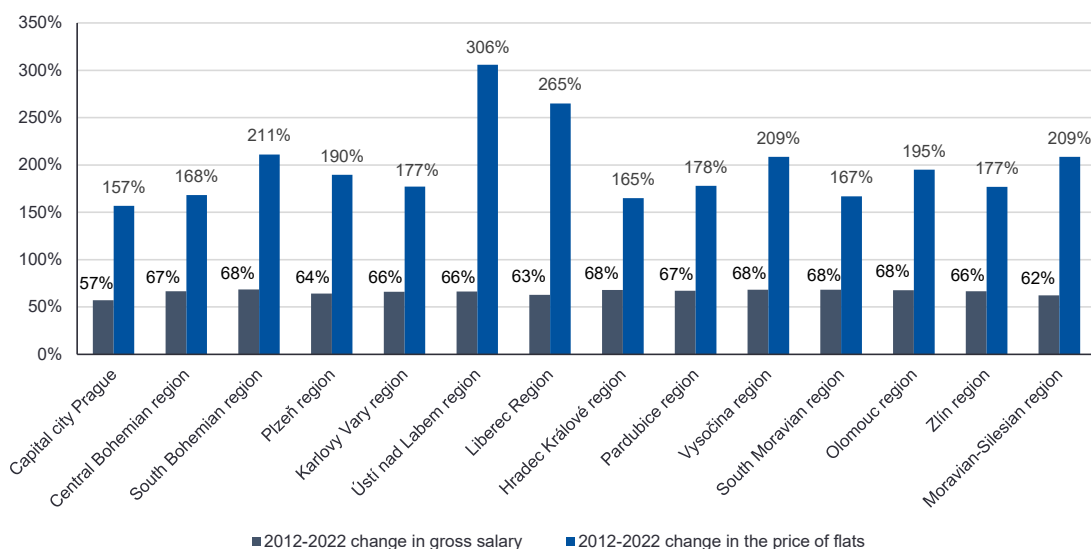
1	Analýza aktuální situace v oblasti bydlení	3
1.1	Úvod: potřebnost dostupného bydlení v ČR	3
1.2	Současná situace na trhu bydlení v České republice	5
1.3	Regionální rozdíly dostupnosti bydlení	9
2	Parametry finančního nástroje.....	10
2.1	Investiční program.....	10
2.2	Kontinuita a změny.....	11
2.3	Financování a absorpční kapacita	13
2.4	Cílová skupina.....	16
2.5	Oprávnění žadatelé.....	18
2.6	Parametry finančního nástroje	18
2.6.1	Prioritizace projektů s vyšším účinkem.....	18
2.6.2	Struktura financování	19
2.6.3	Investiční spoluúčast žadatele	19
2.6.4	Grantová složka	19
2.6.5	Nákladový strop	20
2.6.6	Splatnost a poskytování služby SOHZ	21
2.6.7	Úročení zvýhodněného úvěru.....	22
2.6.8	Dostupné nájemné.....	23
2.6.9	Model veřejné podpory	25
2.6.10	Pákový a multiplikační efekt.....	26
3	Očekávané přispění finančního nástroje k dosažení specifických cílů	28
4	Popis způsobu implementace a návržení vhodného Správce FN.....	29
5	Způsob stanovení poplatku za správu pro Správce FN	31
6	Zkratky	35

1 ANALÝZA AKTUÁLNÍ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ

1.1 Úvod: potřebnost dostupného bydlení v ČR

Dostupnost bydlení patří v poslední dekádě mezi významné socioekonomické výzvy v České republice. V důsledku dlouhodobého růstu cen rezidenčních nemovitostí, nájemného i dalších nákladů spojených s bydlením se finanční dostupnost bydlení pro řadu domácností postupně zhoršuje. Vývoj cen bydlení v posledním desetiletí výrazně převýšil tempo růstu příjmů domácností, což vedlo ke zvýšení podílu výdajů na bydlení na jejich celkových rozpočtech. Pro rostoucí počet domácností se tak získání nebo udržení odpovídajícího bydlení stává finančně náročným.

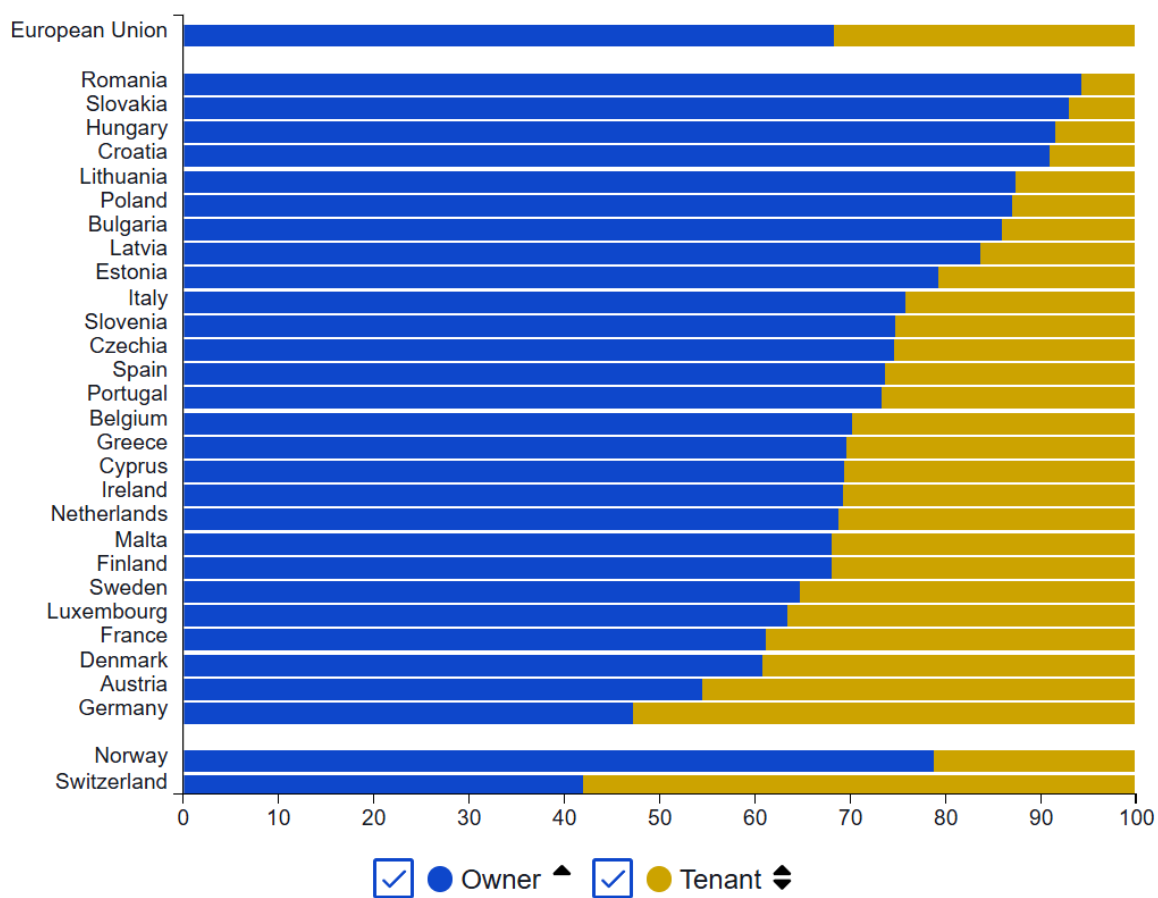
Graf 1: Ceny bytů v porovnání s ročním růstem hrubých mezd (2012-2022)



Zdroj dat: SILC, Deloitte (převzato z EIB 2025)

Nájemní bydlení představuje v této situaci důležitou součást bytového systému, neboť poskytuje flexibilní a často finančně dostupnější alternativu k vlastnickému bydlení. V českém bytovém fondu však nájemní bydlení dlouhodobě tvoří relativně menší podíl než ve většině vyspělých evropských zemí.

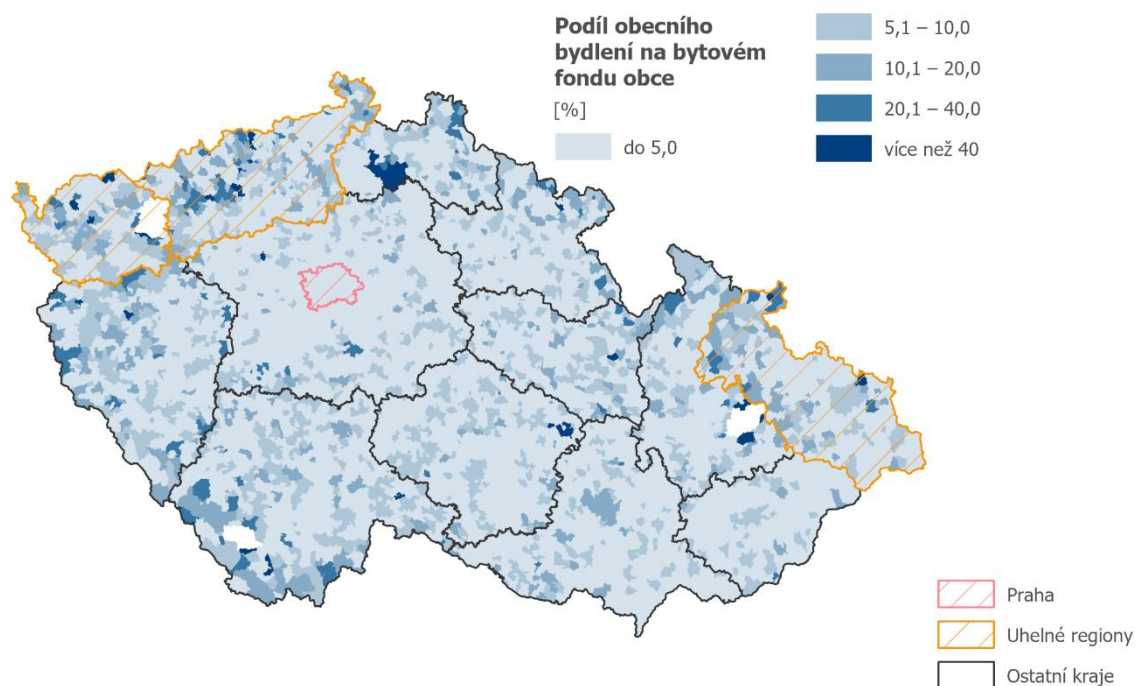
Graf 2: Vlastnické a nájemní bydlení v EU-27 v roce 2024



Zdroj dat: Eurostat 2025

Podíl obecního a veřejného nájemního bydlení je navíc velmi nízký, což omezuje možnosti veřejného sektoru aktivně reagovat na zhoršující se dostupnost bydlení.

Obr. 1: Podíl obecního bydlení na bytovém fondu obce



Zdroj dat: SLBD 2021

V posledních letech se zároveň zvyšuje poptávka po nájemním bydlení, a to mimo jiné v důsledku obtížnější dostupnosti vlastnického bydlení. Tento vývoj vytváří tlak na růst nájemného a postupně zvyšuje finanční zátěž části domácností.

Problémy dostupnosti bydlení přitom nejsou omezeny pouze na jednotlivé lokality, ale projevují se v různých podobách napříč regiony České republiky. Nejvýraznější jsou v metropolitních oblastech, zejména v Praze, ale významné dopady mají také v dalších regionech, včetně strukturálně postižených uhelných regionů (za ty jsou považovány Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj).

1.2 Současná situace na trhu bydlení v České republice

Bytový fond v České republice se vyznačuje velmi vysokým podílem vlastnického bydlení. Nájemní bydlení tak představuje menší část bytového systému než v řadě západoevropských zemí.

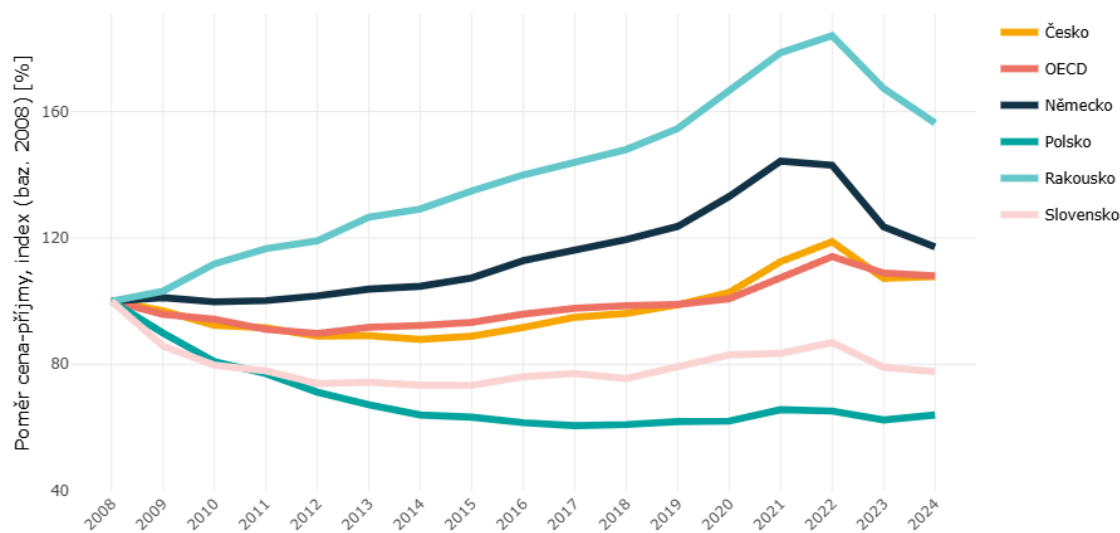
Současná struktura trhu je z velké části výsledkem privatizace bytového fondu v 90. letech, která výrazně snížila podíl veřejného a obecního bydlení. Významnou část nájemního trhu dnes tvoří drobní soukromí pronajímatelé, kteří vlastní pouze omezený počet bytů. Institucionální nájemní bydlení je naopak zastoupeno pouze v omezené míře.

Z hlediska regionů je nejvyšší podíl nájemních bytů v Praze (28,3 %), dále v uhelných regionech (20,5 %) a nejnižší je v součtu ostatních krajů (13,6 %).

Nájemní bydlení přitom představuje důležitou součást bytového systému, protože umožňuje flexibilní formu bydlení a podporuje mobilitu pracovní síly. Zároveň může sloužit jako dostupnější alternativa k vlastnickému bydlení zejména pro mladší domácnosti nebo domácnosti s nižšími příjmy.

V posledním desetiletí dochází v České republice k výraznému růstu cen bydlení i nájemného. Dynamika růstu cen rezidenčních nemovitostí patří v evropském kontextu k nejvyšším.

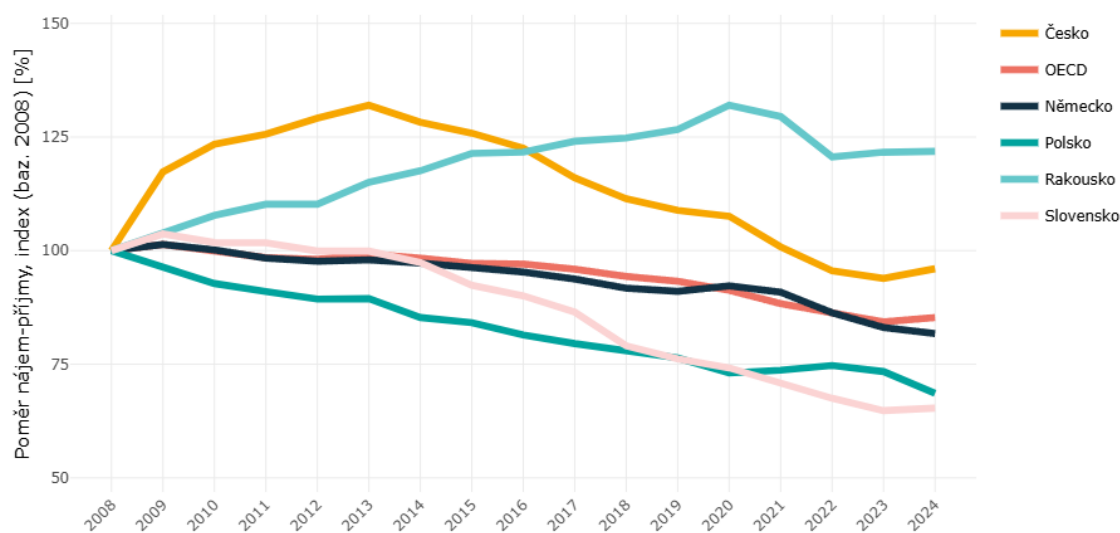
Graf 3



Zdroj dat: OECD 2025

Podobný trend lze pozorovat také na trhu nájemního bydlení.

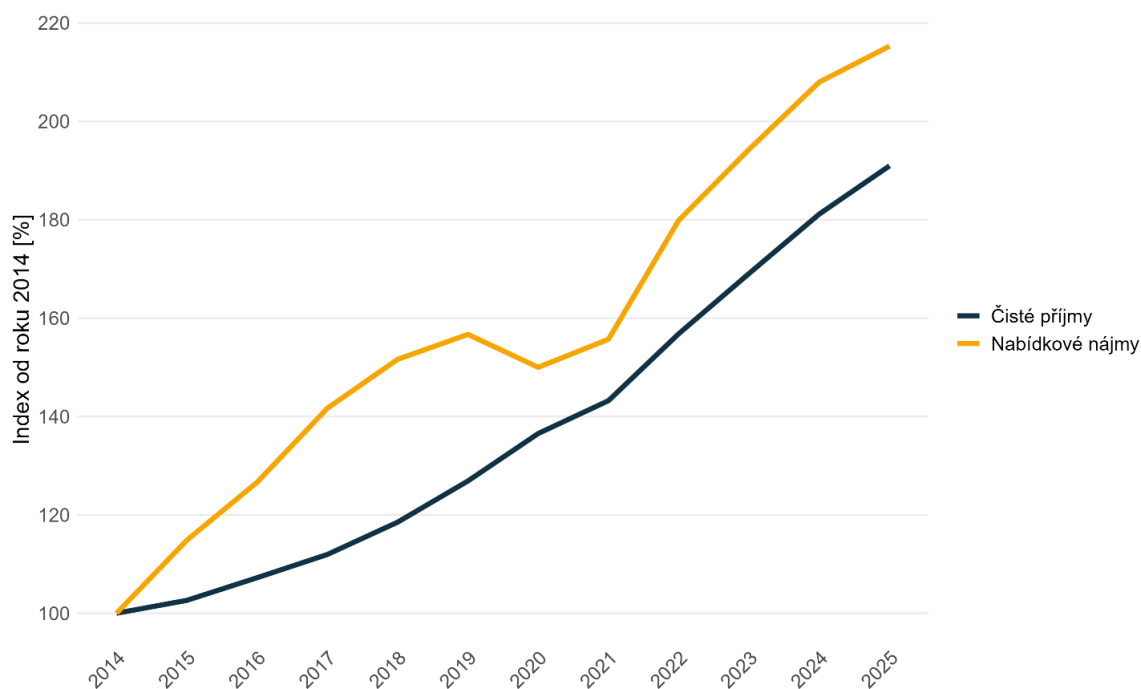
Graf 4



Zdroj dat: OECD 2025

Nabídkové nájem v krajských městech vzrostly mezi lety 2014 a 2025 přibližně na 215 % původní úrovně, zatímco čisté příjmy domácností vzrostly na přibližně 191 % úrovně roku 2014. Nájemné tak v dlouhodobém horizontu roste rychleji než příjmy domácností.

Graf 5



Zdroj dat: Deloitte 2025

Tento vývoj je ovlivněn kombinací faktorů, mezi které patří zejména silná poptávka po bydlení ve velkých městech, omezená nabídka nových bytů, rostoucí náklady na výstavbu a investiční poptávka po rezidenčních nemovitostech.

Jedním z nejdůležitějších ukazatelů dostupnosti bydlení je podíl nákladů na bydlení na příjmech domácností. Za hranici zvýšené finanční zátěže se obvykle považuje situace, kdy domácnost vydává na bydlení více než 35 % svého disponibilního příjmu¹.

Domácnosti, které se nacházejí nad touto hranicí, se dostávají do situace, kdy pro ně trh s bydlením není schopen zajistit dostupné bydlení za běžných tržních podmínek.

¹ Definice dostupného bydlení jsou různé a z hlediska výdajů na bydlení se pohybují od 30 do 40 %. V souladu s nejnovější studií Evropské investiční banky uvádíme hranici 35 %. (EIB (2025): Market Assessment Report - Advisory support for developing the affordable housing sector in the Czech Republic, EIB, Luxembourg.)

Podle dostupných dat vydává v České republice více než 35 % svých příjmů na bydlení přibližně 721 tisíc domácností, což představuje 15,7 % všech domácností (ve všech typech bydlení).

Regionální rozdíly jsou přitom značné (v tabulce jsou data za 2025):

Tab. 1

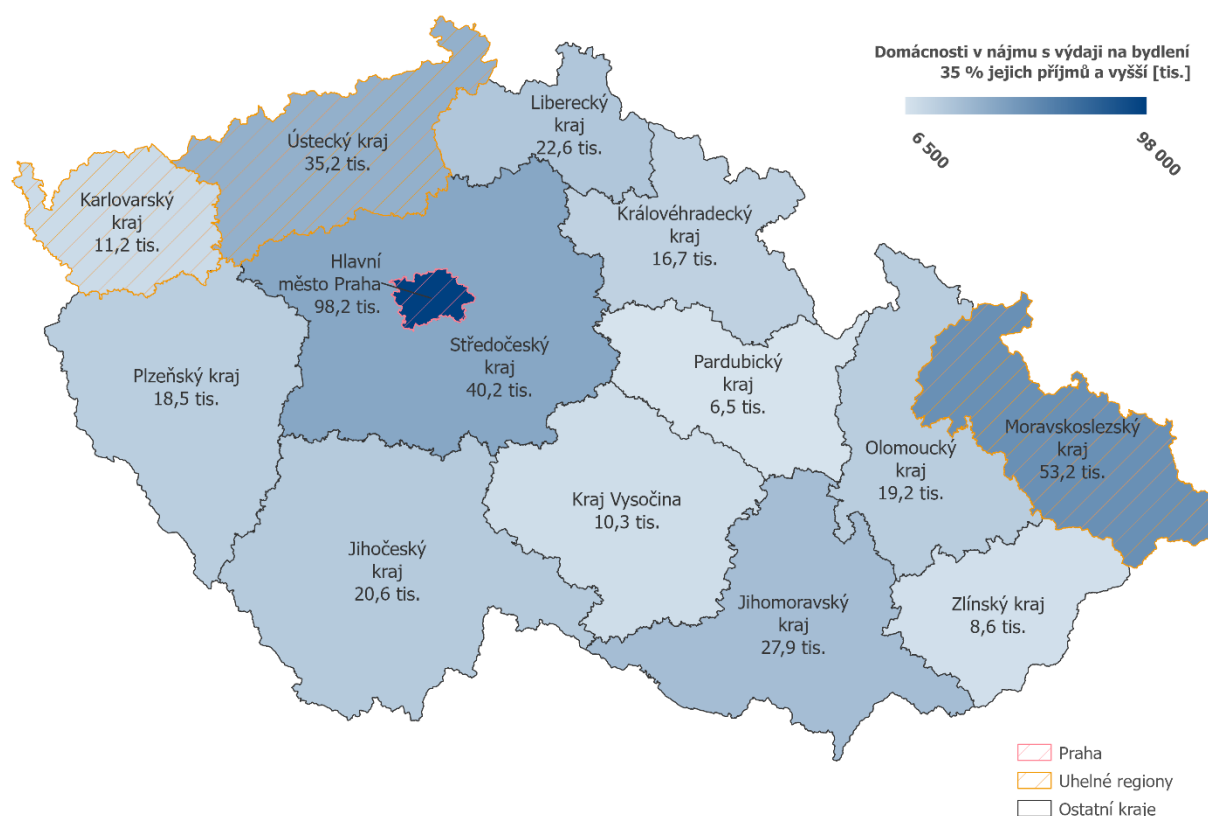
Území	Podíl domácností [%]	Počet domácností
Praha	24.3	153.464
Uhelné regiony	16.9	168.280
Ostatní regiony	13.5	400.072
ČR celkem	15.7	721.816

Zdroj dat: SILC 2025

Tato data ukazují, že problém dostupnosti bydlení je nejvýraznější v Praze, ale zároveň se týká velkého počtu domácností i v ostatních regionech České republiky.

Pokud se zaměříme specificky na domácnosti žijící v nájemním bydlení, cca 389 tis. jsou nájmem nepřiměřeně zatíženy. Podrobné regionální údaje jsou v následujícím kartogramu.

Obr. 2



Zdroj dat: SILC 2025

1.3 Regionální rozdíly dostupnosti bydlení

Dostupnost bydlení se v České republice výrazně liší mezi jednotlivými regiony. Tyto rozdíly jsou ovlivněny zejména kombinací cen bydlení, příjmů domácností a kvality bytového fondu.

Praha

Praha představuje region s nejvyšším tlakem na dostupnost bydlení. Poměr nájemného k příjmům zde dosahuje přibližně 32,5 %, což je výrazně nad republikovým průměrem.

Vysoká poptávka po bydlení je zde spojena s koncentrací pracovních příležitostí a omezenou nabídkou nových bytů. Významnou roli hraje také velmi nízký podíl obecního bytového fondu.

Uhelné regiony

Uhelné regiony (Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj) představují odlišný typ problému dostupnosti bydlení. Poměr nájemného k příjmům je zde nižší než v Praze, avšak významnou roli zde hraje příjmová situace domácností a kvalita bytového fondu. Přibližně 78,6 % bytů zde nebylo významně rekonstruováno po roce 2001.

Ostatní regiony České republiky

Ve zbývajících krajích České republiky žije největší počet domácností, které čelí problémům s dostupností bydlení. Přibližně 400 tisíc domácností zde vydává více než 35 % příjmů na bydlení.

Závěr

Vývoj na trhu bydlení v posledních letech ukazuje, že dostupnost bydlení se v České republice postupně zhoršuje a že tento trend má výrazné regionální i sociální dopady. Rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí, nájemného i dalších nákladů spojených s bydlením vedou k tomu, že pro stále větší část domácností je zajištění odpovídajícího bydlení finančně náročné. Tento vývoj se přitom netýká pouze domácností s nejnižšími příjmy, ale stále častěji také domácností střední příjmové skupiny.

Jedním z nejdůležitějších ukazatelů dostupnosti bydlení je podíl nákladů na bydlení na příjmech domácností. Za hranici zvýšené finanční zátěže se obvykle považuje situace, kdy domácnost vydává na bydlení více než 35 % svého disponibilního příjmu. Podle dostupných dat se v této situaci nachází přibližně 721 tisíc domácností, tedy 15,7 % všech domácností v České republice. U těchto domácností lze konstatovat, že pro ně trh s bydlením není schopen zajistit dostupné bydlení za běžných tržních podmínek.

Tato situace souvisí mimo jiné s omezenou nabídkou dostupného nájemního bydlení. Český bytový trh je charakterizován vysokým podílem vlastnického bydlení a relativně nízkým podílem nájemních bytů, zejména v segmentu veřejného nebo institucionálního nájemního bydlení. V důsledku privatizace bytového fondu v minulých desetiletích je navíc podíl obecních bytů relativně nízký, což omezuje možnosti veřejného sektoru aktivně reagovat na vývoj na trhu bydlení.

Současně existují významné bariéry pro investice do dostupného nájemního bydlení. Výstavba nových bytových projektů je spojena s vysokými investičními náklady a dlouhou dobou přípravy, zatímco výnosnost projektů zaměřených na cenově dostupné nájemní bydlení bývá nižší než u projektů orientovaných na vlastnické bydlení nebo na tržní nájemní segment. V důsledku toho soukromí investoři často preferují jiné typy rezidenčních projektů.

Podobným omezením čelí také obce a další veřejní investoři, jejichž finanční a institucionální kapacity pro realizaci bytových projektů jsou omezené. V situaci, kdy značná část domácností nedosahuje na dostupné bydlení, představuje podpora investic do dostupného nájemního bydlení důležitý nástroj veřejné politiky, který může přispět ke zvýšení nabídky nájemních bytů a ke zlepšení dostupnosti bydlení v různých regionech České republiky. Problém přitom není omezen pouze na metropolitní oblasti, ale podle dostupných dat se týká významného počtu domácností ve všech typech regionů – v Praze, v uhelných regionech i ve zbytku České republiky.

2 PARAMETRY FINANČNÍHO NÁSTROJE

2.1 Investiční program

Smyslem navrhovaného investičního programu financovaného prostřednictvím nově vytvořeného finančního nástroje IROP (dále také „FN IROP DB“) je na základě analýzy aktuální situace v oblasti bydlení v ČR podpořit realizaci projektů cenově dostupného a udržitelného bydlení, a to v souladu s nově definovaným specifickým cílem Evropského fondu pro regionální rozvoj.

Při přípravě návrhu FN IROP DB byly využity zkušenosti z realizace komponent Národního plánu obnovy (dále jen „NPO“) zaměřených na podporu dostupného bydlení v ČR, a to zejména komponenty 2.10 Dostupné bydlení, finančního nástroje NPO Investice 1 – Nástroj pro poskytování zvýhodněných úvěrů (dále jen „NPO DNB“)² a komponenty 4.1. Systémová podpora veřejných investic.

Finanční nástroj NPO DNB kombinující dlouhodobé úvěry (splatnost 20, 25 nebo 30 let) s grantovou složkou (ve výši 25–40 % způsobilých nákladů) vyvolala vysoký zájem. Nastartovaná investiční vlna dostupného nájemního bydlení překonala alokaci ve výši 7 mld. Kč a **Státní fond podpory investic** (dále jen „SFPI“) jako implementační partner programu **eviduje nad rámec alokace dalších 129 způsobilých žádostí projektů s vydaným stavebním povolením s celkovými náklady 10,8 mld. Kč³.**

² Investiční část komponenty 2.10 NPO byla realizovaná formou celkem tří investičních programů s alokací celkem 10,5 mld. Kč zaměřených na podporu dostupného bydlení v ČR.

³ Převís poptávky nad alokací je evidován i v rámci druhého finančního nástroje komponenty 2.10 „Nástroj pro poskytování podřízených úvěrů“, jehož implementačním partnerem je Národní rozvojová banka a který je kvazikapitálovým nástrojem určeným pro sofistikované investory velkých projektů, většinou ve statutárních městech, s úrokovým zvýhodněním ale bez grantové složky, přičemž o možném financování tohoto převisu a jeho případném zdroji nebylo zatím Vládou ČR rozhodnuto.

Komponenta 4.1 NPO byla zaměřena na podporu projektové přípravy veřejných investic. V rámci subkomponenty 4.1.3. byl podpořen k 12. 2. 2026 vznik celkem 211 projektů dostupného nájemního bydlení v celkové výši 14,3 mld. Kč s desetiletým termínovým závazkem pro realizaci.

Navrhovaným finančním nástrojem IROP tak lze mimo jiné navázat na projektovou přípravu iniciovanou výše zmíněnými komponentami NPO, u které se předpokládá, že bude tvořit část absorpční kapacity navrhovaného FN IROP DB.

Podporu cenově dostupného a udržitelného bydlení se navrhuje v rámci IROP zaměřit na území celé ČR, přičemž podpora do uhelných regionů (území krajů: Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) je předpokládána také z připravovaného finančního nástroje OPST (dále také „FN OPST DB“), který prochází samostatným procesem schvalování.

Navrhovaný strategický rámec FN IROP DB:

- Druhá vlna dostupného nájemního bydlení následující po NPO pro území celé ČR ve formě **finančního nástroje IROP** financovaného ze zdrojů realokovaných v IROP, který bude implementovaný **Státním fondem pro podporu investic**.
- Využití vratného finančního nástroje kombinujícího půjčky a granty.
- Důraz na programovou a implementační zvládnutelnost v krátkých časových lhůtách. Investiční projekty bytových domů jsou náročné na přípravu a realizaci a musí být dokončeny ve smyslu čerpání alokací do 31. 12. 2029.
- Předvídatelnost investičního prostředí pro již připravené projekty zajištěním **rámcové kontinuity s NPO DNB**.
- Konceptuální změny pro posílení regionality.
- **Příkladná role státu jako veřejného investora** - i nadále bude žadatelům poskytována investičně poradenská podpora regionálními centry SFPI (podpora stavebních inovací, modularity, energetické účinnosti, nákladové efektivity, certifikace kvality budov).

2.2 Kontinuita a změny

Finanční nástroj NPO DNB implementovaný SFPI kombinoval 10% minimální spoluúčast žadatele, 25% dotační složku, s bonifikacemi až do výše 40 %, a zvýhodněnou půjčku se splatností do 30 let. Investoři pozitivně hodnotí široké nastavení cílové skupiny.

Program ověřil schopnost státu:

- fungovat jako dlouhodobý veřejný investor (*39% podíl 30letých úvěrů*),
- motivovat zapojení financí z obecních i soukromých zdrojů ve veřejném zájmu (*40 % bytů staví soukromí investoři*),
- spojovat sociální cíle s ekonomickou racionalitou (47 % projektů zahrnuje sociální mix. Předpokládané dostupné nájemné v projektech vzroste ze současného obecního ekonomicky neudržitelného průměru 108 Kč/m² na 181 Kč/m², což stále představuje průměrně 70 % úrovně tržních nájmu v novostavbách),

- prosazovat příkladnou roli veřejných investic v podobě motivace kvalitních realizací dostupného bydlení (50 % projektů jsou rekonstrukce, 80 % rekonstrukcí a 66 % novostaveb dle počtu bytů jsou energeticky účinné).

Na druhou stranu, monitoring rozbíhající se investiční praxe NPO DNB včetně konzultací s investory přinesl tyto předběžné kritické poznatky:

- Nákladové nájemné vychází vyšší než tržní zejména mimo Prahu a Brno. Indikuje, že dostupné nájemné nepostačí na úhradu investičních splátek a provozních nákladů rozložených v čase a projekty nejsou finančně udržitelné bez pokračujících dotací. Indikuje závažnou systémovou deformaci trhu a investiční bariéru v sektoru nájemního bydlení (nízká návratnost). V provozní realitě naráží implementace na nepřipravenost a nízkou finanční gramotnost obcí a vyvolává vícenáklady na ekonomické poradce.
- Příliš vysoký rozptyl investičních nákladů u srovnatelných projektů odrážející informační asymetrii v neprospěch obcí v důsledku prudkého růstu technologických nároků na výstavbu.
- Složitost uplatnění principu "Významně nepoškozovat" (Do No Significant Harm, DNSH).

Strategický rámec FN IROP DB se zřetelem k českým a evropským zkušenostem a legislativním změnám vyvolává **změny investičního konceptu** oproti NPO (podrobně rozvedeno v kap. 2.6):

- zvýšení minimální požadované investiční spoluúčasti a tím pákového efektu veřejné investice,
- zastropování maximálních způsobilých nákladů na metr čtvereční podlahové plochy,
- náhrada individuální vazby mezi kvalitou projektu a grantovou složkou za plošnou vazbu podle regionu podpory, ve kterém je projekt realizován,
- zastropování nájemného v závislosti na ekonomické prosperitě území odvozené z cenové mapy nájemného,
- možnost volby rozložení splátek do delšího časového období,
- investice v režimu služeb veřejného hospodářského zájmu EU, které byly aktualizované pro podmínky dostupného bydlení Rozhodnutím Komise (EU) 2025/2630⁴ z 16. 12. 2025 a rovněž v režimu de minimis dle Nařízení Komise (EU) 2023/2832⁵,
- podpora bankovní participace rovnocenného zajištění SFPI a banky podle zásady poměrného uspokojení zajištěných věřitelů.

Investiční koncept dostupného bydlení lze na základě zkušeností, které budou získány z realizace FN IROP DB, dále rozvíjet v období 2028-2034 a implementovat další koncepční témata.

⁴ Rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 ze dne 16. prosince 2025 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu a o zrušení rozhodnutí 2012/21/EU.

⁵ Nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udělenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu.

2.3 Financování a absorpční kapacita

Poptávka po investicích do nájemního nebo obecního bydlení je obecně vysoká a otáčí trend privatizací obecních bytových fondů posledních desetiletí. Kvantifikace rozpočtových nákladů projektů již podaných do NPO za jednotlivé regiony ilustruje stav poptávky k finanční alokaci, kterou se navrhuje vyčlenit na podporu cenově dostupného a udržitelného bydlení v rámci IROP.

SFPI eviduje k 3. 3. 2026 celkem 326 investičních případů (podaných žádostí) dostupného nájemního bydlení o celkové výši způsobilých nákladů 26,1 mld. Kč. Z toho 93 případů již bylo zasmulvněno. Aktuálně se předpokládá, že financováním NPO z alokace 7 mld. Kč pro NPO DNB **nebude pokryto zhruba 129 investičních případů** s celkovými způsobilými investičními náklady 10,8 mld. Kč. Pokud bude aplikováno navrhované zastropování nákladů na metr čtvereční podlahové plochy (viz dále), pak celkové způsobilé investiční náklady těchto projektů budou představovat **8,3 mld. Kč**. Toto saldo bylo očištěno o zamítnuté a zpět vzaté žádosti. Jde o hlavní zdroj investiční poptávky potenciálních žadatelů s vysokou pravděpodobností realizace. Regionální členění:

Tab. 2

	Zdroj financování	Způsobilé náklady podaných projektů upravené o nákladový strop* v Kč	Zdroje ⁶ IROP v Kč
Více rozvinuté regiony (VRR)	IROP	733 765 114	1 134 860 285
Méně rozvinuté regiony (MRR)**	IROP	3 757 989 759	1 078 493 667
Přechodové regiony (PR)	IROP	2 062 543 821	656 302 355
Uhelné regiony* *	OPST	1 710 172 065	

* Aplikován limit stavebních nákladů pro stavebních úpravy ve výši 60 000 Kč/m², 80 000 Kč/m² pro novostavby a koupě a 150 000 Kč/m² pro koupě bytů na území hl. m. Prahy.

** Pro účely zhodnocení absorpční kapacity byly samostatně vyčleněny způsobilé náklady podaných projektů v rámci tzv. uhelných regionů, ve kterých je předpokládáno také financování z připravovaného FN OPST DB. FN OPST DB prochází samostatným procesem schvalování. V rámci IROP nebude pro uhelné regiony vyčleněna samostatná alokace.

Pro vyhodnocení absorpční kapacity vůči navrhované alokaci je nutné aplikovat na způsobilé náklady také příslušnou míru spolufinancování (viz níže).

Nad rámec projektových žádostí, které eviduje SFPI v rámci FN NPO DNB a které z důvodu omezené alokace nelze pokrýt plně ze zdrojů NPO, existuje další latentní projektový rezervoár. Zejména se jedná o projektovou přípravu dostupného bydlení podpořenou z NPO v rámci subkomponenty 4.1.3. Vzhledem k tomu, že u těchto projektů je nastaven desetiletý termínový závazek pro realizaci, lze odhadovat, že v rámci období 2026-2029 (období implementace finančního nástroje IROP) budou

⁶ Uvedené částky představují maximální hodnotu alokace, která bude v IROP na FN vyčleněna. Pro zjednodušení je tak zahrnuta i částka, která bude následně určena i pro úhradu poplatku za správu FN.

uskutečněny z tohoto okruhu projekty ve výši 1,5 mld. Kč, tj. 10 % investičního objemu. Jde o značně konzervativní odhad, podle průzkumu správce subkomponenty třetina příjemců/investorů již aktivně poptává financování. Jde o technologicky vyspělé portfolio se specifikací nad rámec legislativního minima a obvyklého průměru.

Další projektové záměry s vysokou mírou připravenosti a realizace jsou evidovány Magistrátem hl. m. Prahy. U těchto projektů je nezbytné posouzení energetické kvality po specifikaci požadavků DNSH a také ověření naplnění definice cílové skupiny (viz dále).

Projektovou poptávku, která však není pro další posouzení absorpční kapacity kvantifikována, mohou tvořit také připravené projektové žádosti nepodané v termínu výzvy NPO DNB (1. 4. 2024 – 30. 6. 2025). U těchto projektů je vysoká pravděpodobnost uplatnění, nelze je však přesně kvantifikovat (SFPI sleduje cca 1 000 projektových záměrů). Je možné očekávat zájem i z okruhu investorů, jejichž připravené projektové žádosti nebudou moci být vzhledem k omezené alokaci podpořeny z finančního nástroje komponenty 2.10 „Nástroj pro poskytování podřízených úvěrů“, jehož implementačním partnerem je Národní rozvojová banka. Další investiční záměry byly identifikované rovněž EIB v průběhu poradenského mandátu pro MMR a MF v letech 2024-2025 (133 větších projektů větších měst za 115,7 mld. Kč, avšak v příslušném období nedostatečně zakotvené do rozvojových strategií a nedostatečně připravené).

Pro posouzení absorpční kapacity se pracuje v rámci předběžného posouzení s následujícími hypotézami:

- Realizace 100 % již podaných 129 projektů SFPI, které nezískají podporu z NPO. Všichni investoři přijmou upravené podmínky programu a energetické požadavky. V tomto případě uplatněn nejlepší scénář.
- Projekty komponenty 4.1.3 NPO – pouze 10 % těchto projektů bude realizováno ve lhůtě 2026–2029 (tzn. předpoklad, že vzhledem k desetiletému závazku pro realizaci budou některé projekty zahájeny investory až v pozdějším období z jiných zdrojů).
- Pouze 50 % projektů identifikovaných Magistrátem hl. m. Prahy a dle předpokladu splňujících energetická kritéria bude realizováno s podporou IROP.

Je třeba zdůraznit, že v rámci posouzení absorpční kapacity jsou uvedeny pouze dosud známé a kvantifikovatelné údaje, ale nejsou zohledněny další možné okruhy potencionálních žadatelů, a to nejen rámcově vymezené výše, ale i další, o kterých nejsou v době zpracování předběžného posouzení dostatečně přesné údaje. Lze tedy očekávat reálně vyšší zájem ze strany možných žadatelů.

Tab. 3: Sloučená poptávka po dostupném nájemním bydlení

Zdroj	Identifikovaná projektová poptávka			
	Více rozvinuté regiony (Praha)	Uhelné regiony ¹⁾	Přechodové regiony	Méně rozvinuté regiony
Podané projekty nepokryté alokací NPO DNB				
Počet projektů	13	19	49	48
Počet bytů	269	377	620	1118
Celkové způsobilé náklady (ZN) v Kč	1 159 453 572	2 132 525 572	2 801 863 027	4 715 499 957
ZN upravené o nákladový strop ²⁾ v Kč	733 765 114	1 710 172 065	2 062 543 821	3 757 989 759
Možná výše podpory ³⁾ v Kč	550 323 836	1 453 646 255	1 546 907 865	2 818 492 319
Další zdroje poptávky				
Projekty evidované hl. m. Praha (50 %) ⁴⁾ v Kč	403 350 000	NA	NA	NA
Projekty komponenty 4.1.3 (10 %) ⁵⁾ v Kč	104 370 950	108 093 374	259 826 455	266 570 599
Projekty evidované Regionálními centry SFPI nepodané do NPO DNB ⁶⁾ v Kč	NA	1 405 424 000	NA	NA

1) Pro účely zhodnocení absorpční kapacity byly samostatně vyčleněny způsobilé náklady projektů v rámci tzv. uhelných regionů, ve kterých je předpokládáno také financování z připravovaného FN OPST DB. V IROP nebude pro uhelné regiony vyčleněna samostatná alokace.

2) Způsobilé náklady omezené nákladovým stropem 60 000 Kč/m² v případě stavebních úprav, resp. 80 000 Kč/m² v případě novostaveb a koupí a v případě koupě na území hl. m. Prahy 150 000 Kč/ m².

3) Uplatněn maximální limit financování 75 % ve regionech IROP a 85 %, v uhelných regionech (jedná se o předpokládanou míru financování v OPST. V IROP nebude pro uhelné regiony vyčleněna samostatná alokace a bude uplatněn limit dle kategorie příslušného regionu).

4) Zahrnuto dle výše definované hypotézy pouze 50 % projektových záměrů naplňujících dle předpokladu energetická kritéria a cílovou skupinu a zároveň omezeno na podporu ve výši 60 % (viz poznámka č. 3).

5) Zahrnuto dle výše definované hypotézy pouze 10 % projektů a zároveň omezeno na podporu ve výši 60 %, 65 % a 85 % (viz poznámka č. 3).

6) Omezeno na podporu ve výši 75 % a 85 % (viz poznámka č. 3).

Tab. 4: Bilance poptávky a financování dle regionu

	Více rozvinuté regiony (Praha)	Uhelné regiony ¹⁾	Přechodové regiony	Méně rozvinuté regiony
Souhrnná poptávka dle regionů v Kč ²⁾	1 058 044 786	2 967 163 629	1 806 734 320	3 085 062 918
Alokace IROP v Kč ³⁾	1 134 860 285	Financování rovněž zdroji OPST	656 302 355	1 078 493 667
Převis poptávky	0,93x		2,75x	2,86x

1) Pro účely zhodnocení absorpční kapacity byly samostatně vyčleněny způsobilé náklady projektů v rámci tzv. uhelných regionů, ve kterých je předpokládáno také financování z připravovaného FN OPST DB. V IROP nebude pro uhelné regiony vyčleněna samostatná alokace.

2) Součet možné výše podpory projektů (dle míry spolufinancování) z tabulky sloučené poptávky. Např. za více rozvinuté regiony (Praha) je částka tvořena hodnotami: 550 323 836 + 403 350 000 + 104 370 950 Kč.

3) Uvedené částky představují maximální hodnotu alokace, která bude v IROP na FN vyčleněna. Pro zjednodušení je tak zahrnuta i částka, která bude následně určena i pro úhradu poplatku za správu FN (převis poptávky tak bude vyšší).

Analýza agregovaného projektového zásobníku indikuje možné rizikové faktory pro absorpční kapacitu:

- částečná závislost na soukromých investorech s vyšším rizikem odstoupení, rizikem realizace nebo úvěrového defaultu,
- připravenost a ochota žadatelů realizovat projekty v závislosti na náročnosti stanovených energetických parametrů a dalších podmínek a postupů DNSH, v případě odlišností od NPO,
- podstatný počet menších projektů s počtem bytových jednotek 10 a méně (47 % všech projektů) s podílem na investiční hodnotě 11 %.

Na základě výše uvedené analýzy a rizik je pro bezpečnější krytí alokací poptávkou doporučeno motivovat také další dosud nezmapované potenciační žadatele.

2.4 Cílová skupina

Program navazuje na legislativní⁷ vymezení osvědčeného konceptu široké cílové skupiny nájemníků, které je v souladu s novými pravidly SOHZ pro dostupné bydlení a umožňuje investorům nabízet bydlení optimálnímu sociálnímu mixu nájemníků dle místních poměrů.

Nájemní smlouvy budou moci být uzavřeny se třemi okruhy fyzických osob na základě příjmového testu (1.), na základě zaměstnání v potřebných profesích (2.), nebo osob ohrožených domácím násilím (3.). Na území hlavního města Prahy, kde se bytová nedostupnost zásadně dotýká i středně příjmových skupin, jsou cílovou skupinou osoby vykonávající potřebné profese, jejichž dostupné bydlení je nezbytné pro zajištění základních funkcí metropole. Je zohledněna skutečnost, že na území hlavního

⁷ Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic.

města vykonává preferované profese nejvíce osob z důvodu koncentrace velkých nemocnic, úřadů a dalších veřejných služeb, přičemž pro řadu těchto klíčových profesí je nezbytné, že musí být fyzicky dostupní i v režimu nepravidelných služeb a dlouhé dojíždění z regionů může snižovat dostupnost služeb, zvyšovat fluktuaci a riziko personální poddimenzovanosti, které lze v některých profesích již identifikovat.

Po skončení doby udržitelnosti 5 let se navrhuje umožnit také na území hl. m. Prahy ubytovat osoby z ostatních cílových skupin dostupného nájemného bydlení stanovených zákonem o SFPI, a to v závislosti na aktuálních potřebách.

První skupina osob (1.) ke dni počátku nájmu nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (např. družstevní podíl), přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby. Zároveň musí být členem domácnosti:

- jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 8. příjmovém decilu všech domácností, nebo
- jejíž členové dosáhli jednotlivě věku nejvýše 36 let (k datu uzavření nájemní smlouvy) a zároveň průměrný čistý příjem domácnosti nepřesahuje příjem domácností nacházejících se v 9. příjmovém decilu všech domácností.

Druhá skupina osob (2.) musí být zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy. Tyto osoby nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (např. družstevní podíl), pouze na území kraje, ve kterém se nachází nájemní byty dostupného bydlení, přičemž tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti této fyzické osoby.

Osoby – oběti domácího násilí (3.), nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt (např. družstevní podíl), s výjimkou spoluvlastnictví v případech, kdy je druhý spoluvlastník pachatelem domácího násilí.

2.5 Oprávnění žadatelé

V souladu s Rozhodnutím Komise (EU) 2025/2630⁸ ze dne 16. prosince 2025, resp. jeho přílohou, musí být cenově dostupné bydlení jako služba obecného hospodářského zájmu přístupné za rovných podmínek všem poskytovatelům, kteří jsou schopni službu poskytovat, bez ohledu na jejich právní postavení a/nebo veřejnou či soukromou povahu. Okruh oprávněných žadatelů FN IROP DB proto nebude omezen a bude tvořen na základě principu rovného zacházení veřejnými i soukromými investory projektů dostupného nájemního bydlení.⁹

2.6 Parametry finančního nástroje

2.6.1 Prioritizace projektů s vyšším účinkem

Prioritizace projektů s vysokým účinkem bude dosažena zavedením minimálního limitu počtu bytových jednotek na projekt, a to alespoň čtyř jednotek na projekt. Aplikace limitu povede k poklesu celkové absorpční kapacity o 1 %. Dopad tohoto opatření na absorpční kapacitu tak bude zanedbatelný. Očekáváme však několik pozitivních efektů, které budou s aplikací limitu spojeny. Především umožní efektivnější využití veřejných prostředků, protože podpora bude cíleně směřována na projekty s vyšším objemem bytové výstavby, a tím i s větším přínosem z hlediska počtu vzniklých bytů na jednotku vynaložené veřejné podpory.

Opatření zároveň upřednostňuje projekty s reálným investičním a systémovým dopadem a omezuje podporu nejmenších, izolovaných záměrů, jejichž příspěvek k rozvoji dostupného nájemního bydlení je omezený.

Dalším přínosem je snížení administrativní zátěže programu, neboť menší počet objemnějších projektů umožňuje efektivnější správu, nižší transakční náklady a lepší využití kapacit správce finančního nástroje.

Větší projekty vytvářejí také lepší předpoklady pro kombinaci veřejné podpory se soukromým financováním, zejména formou bankovních úvěrů. Tím se posiluje pákový efekt veřejných prostředků a umožňuje navýšení celkového objemu realizovaných investic při zachování omezené veřejné alokace.

⁸ Rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 ze dne 16. prosince 2025 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu a o zrušení rozhodnutí 2012/21/EU.

⁹ Poskytovatel uvažuje o zúžení možnosti koupě bytu pouze pro veřejné subjekty, aby nedocházelo ke spekulativním nákupům v rámci soukromého sektoru. Toto omezení však bude konzultováno s ÚOHS, z hlediska posouzení souladu s Rozhodnutím komise (EU) 2025/2630.

2.6.2 Struktura financování

Vychází z ověřené funkční architektury NPO DNB: dlouhodobý úvěr za zvýhodněných podmínek kombinovaný s dotační složkou doplněný zdroji žadatele. Podporu (celkové veřejné financování) z FN IROP DB bude možné poskytnout do úrovně 75 % na území hl. m Prahy i na území méně rozvinutých a přechodových regionů (včetně tzv. uhelných regionů). Finanční prostředky potřebné na krytí nákladů na rámec podpory si žadatel zabezpečí podle vlastních preferencí, tady buď z vlastních prostředků nebo formou komerčního úvěrování.

2.6.3 Investiční spoluúčast žadatele

Ve FN IROP DB doporučujeme zvýšit minimální požadovanou spoluúčast žadatele na financování celkových způsobilých nákladů z aktuálních 10 % aplikovaných v NPO DNB na

- 25 % u projektů na území méně rozvinutých a přechodových regionů a
- 25 % u projektů na území hl. m. Prahy.

Navržené nastavení spoluúčasti žadatele reflektuje cíle finančního nástroje, zejména potřebu efektivního využití disponibilní alokace, posílení pákového efektu veřejných prostředků a zapojení soukromého kapitálu, především bankovního sektoru.

Vyšší míra spoluúčasti oproti programu NPO DNB (kde činila jednotně 10 %) přispívá k odpovědnějšímu nastavení investičních záměrů a posiluje motivaci žadatelů k důkladnému ekonomickému posouzení projektů. Tím se snižuje riziko realizace marginálních nebo málo efektivních projektů a zvyšuje se celková kvalita podpořeného portfolia.

Vyšší podíl vlastních zdrojů v Praze (25 %) a nižší grantová složka podpory (15 %) odpovídá vyšší ekonomické návratnosti projektů a lepším možnostem jejich financování z komerčních zdrojů. Nastavení spoluúčasti pro méně rozvinuté a přechodové regiony (25 %) v kombinaci s 25% grantovou složkou podpory představuje vyvážený kompromis mezi podporou investic a ochranou veřejných prostředků.

Kombinace zvýhodněného úvěru a dotační složky spolu s vyšší spoluúčastí vytváří předpoklad pro zapojení bankovního sektoru, a tím i pro vznik synergického financování projektů. Očekává se, že vyšší vlastní vklad žadatele usnadní přístup ke komerčnímu úvěru a zároveň umožní navýšení celkového objemu realizovaných investic při omezené veřejné alokaci.

Navržený přístup tak podporuje finanční disciplínu, posiluje multiplikační efekt veřejné podpory a přispívá k dlouhodobé udržitelnosti finančního nástroje.

2.6.4 Grantová složka

U grantové složky dojde k rozdílnému stanovení výše grantu oproti programům realizovaným z NPO DNB, kde byla výše grantu stanovena u každého projektu individuálně na základě předem známých kritérií. V tomto ohledu bude způsob stanovení grantové složky zjednodušen a jeho výše bude

jednoznačně předem dána a odvozena od regionu, ve kterém bude projekt realizován. Jednoznačné a předem stanovené nastavení výše grantové složky přispívá k vyšší transparentnosti programu a zajišťuje rovné zacházení se žadateli v rámci jednotlivých regionů podpory. Zároveň významně zvyšuje předvídatelnost podpory pro investory již ve fázi přípravy projektů, což snižuje jejich investiční nejistotu a usnadňuje finanční plánování.

Výše grantu je nastavena na základě analýzy absorpční kapacity v jednotlivých regionech podpory a současně zohledňuje rozdílnou ekonomickou situaci v jednotlivých regionech, kdy v rámci hl. města Prahy může být grantová složka nižší v návaznosti na vysokou poptávku a výši dostupného nájemného, a naopak v méně prosperujících regionech, je stanovena grantová složka vyšší. Cílem je předejít nadměrnému subvencování projektů v území s vyšší tržní návratností a investiční atraktivitou. Zjednodušené nastavení grantové složky rovněž snižuje administrativní náročnost jak na straně žadatelů, tak na straně administrátora programu, a přispívá k rychlejšímu schvalovacímu procesu a efektivnějšímu čerpání alokace.

Grantovou složku navrhujeme stanovit takto:

Tab. 5

Region podpory	Výše grantu % celkových způsobilých nákladů
hl. m. Praha	15
přechodové a méně rozvinuté regiony	25

V každém projektu bude současně splněna podmínka, že úvěrová složka bude vyšší než složka grantová (celková výše podpory pro jednotlivé regiony byla navržena v kapitole 2.6.2).

Ve výsledku pro investory potvrzujeme obdobný interval grantové složky jako u programu NPO DNB (25 – 40 %).

2.6.5 Nákladový strop

Na základě vyhodnocení investiční reality v programu NPO DNB navrhujeme stanovit

- nákladový strop v závislosti na způsobu vzniku nájemních bytů následovně

- ve výši 80 000 Kč¹⁰/m² čisté podlahové plochy (dále jen ČPP)¹¹ bytu v případě novostavby nebo koupě¹² bytu,
- ve výši 150 000 Kč/m² ČPP v případě koupě bytu na území hlavního města Prahy,
- ve výši 60 000 Kč/m² ČPP bytu v případě změny stavby a opravy.

Tímto návrhem je zohledněn princip hospodárnosti, efektivity a účelnosti vynakládání veřejných prostředků. Rozptyly nákladů srovnatelných projektů v NPO DNB byly příliš vysoké a vyžadují korekci. Opatření snižuje mírně absorpční kapacitu, ale strop je nastaven pro novostavby výše než 75 000 Kč/m² v programu Nájemní bydlení 2024 (neosvědčilo se) a než indikují směrné ceny ve stavebnictví. Je třeba vést v patrnosti, že hovoříme o rozpočtových nákladech v okamžiku předložení žádostí. Investiční realita NPO DNB ukazuje, že rozpočtové náklady klesají v průměru o 14 % vlivem výběrových řízení na dodavatele.

Dalším podstatným poznatkem NPO DNB je, že nákladový strop nepodvazuje energetickou kvalitu. Vyhodnocení žádostí v rámci předběžného monitoringu přineslo zjištění, že nákladový diferenciál mezi energeticky účinnými a běžnými rekonstrukcemi bytových domů je marginální (účinné rekonstrukce¹³ jsou o 2,1 % dražší na m²) a v případě novostaveb činí rozdíl v nákladech 15,8 %.

Z důvodu enormně vysokých cen bytů v hlavním městě Praze, jejichž výše je podle Deloitte Real Indexu za Q4 2024¹⁴ téměř dvojnásobná, ve srovnání se zbytkem České republiky, byl stanoven vyšší limit pro způsobilé náklady v případě koupě bytů, a to 150 000 Kč/m² ČPP.

2.6.6 Splatnost a poskytování služby SOHZ

- Úvěry budou nabízeny ve splatnostech 30 nebo 40 let (pro srovnání NPO DNB 20, 25 a 30 let).

Návrh vychází z logiky úvěrové anuity ale i z dosavadní praxe. Zhruba 40 % projektů NPO DNB je odbavována na základě 30letých úvěrů. Z hlediska anuity se prodloužení ze 30 na 40 let propisuje do cca 9% snížení proporce nákladového nájemného oproti tržnímu nájemnému. Zatímco třicetiletý úvěr znamená nákladové nájemné ve výši přibližně 90 % tržního nájemného, prodloužení doby splatnosti na čtyřicet let při zachování ostatních podmínek snižuje tuto úroveň v průměru na 81 %. Na základě modelových propočtů se takové snížení ukazuje jako potřebné zejména v uhelných regionech.

¹⁰ Cena včetně DPH.

¹¹ Podlahová plocha místností uvnitř bytu bez přiček a zastavěných částí bytu a bez příslušenství nacházející se mimo obvodové stěny bytu.

¹² Poskytovatel uvažuje o zúžení možnosti koupě bytu pouze pro veřejné subjekty, aby nedocházelo ke spekulativním nákupům v rámci soukromého sektoru. Toto omezení však bude konzultováno s ÚOHS, z hlediska posouzení souladu s Rozhodnutím komise (EU) 2025/2630.

¹³ V projektu rekonstrukce bude dosažena nejméně 30% úspora neobnovitelné primární energie oproti původnímu stavu.

¹⁴ Dostupné na <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/collections/real-index.html>.

Současně je doba splatnosti v souladu s evropskou praxí, viz rešerše níže.

Tab. 6: Přehled evropské praxe – splatnost veřejných úvěrů pro dostupné nájemní bydlení

Země	Program	Poskytovatel (entita)	Účel	Splatnost
Belgie (Vlámsko)	Financiel System 4 - loan	• EIB • vláda	• Financování nákladů na výstavbu, demolice, renovace a energetické úpravy dostupného a sociálního nájemního bydlení.	33 let
Dánsko	1) Landsbyggefonden	• Landsbyggefonden (tj. Národní stavební fond) - nezávislý neziskový fond ukotvený zákonem a financovaný z povinných příspěvků nájemníků sociálního a dostupného bydlení	• Financování výstavby nebo rekonstrukce dostupných nájemních a sociálních bytů • Příjemci: neziskové nájemní společnosti nebo obce	• Neziskové nájemní asociace: 30 let • Obce: 50 let
	2) Fonden for blandede byer	• Ministerstvo vnitra	• Financování odkupu a transformace stávajícího tržního bydlení na dostupné nájemní či sociální bydlení • Příjemci: neziskové nájemní společnosti	50 let
Finsko	Korkotukilaina asuntojen rakentamiseen	• MuniFin • Centre for State-Subsidised Housing Construction (Varke, dříve ARA)	• Financování nákladů na výstavbu cenově dostupného nájemního a „right-of-occupancy“ bydlení	až 41 let
Francie	1) Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	• Banque des Territoires (dceřinná společnost Caisse des Dépôts et Consignations – Francouzská národní rozvojová banka)	• Financování nákladů na pořízení nájemního bydlení se sníženým nájemným	5–40 let
	2) Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)			5–40 let
	3) Prêt Locatif Social (PLS)			15–40 let
	4) Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)			9–35 let
Irsko	Secure Tenancy Affordable Rental (STAR) Scheme	• Land development agency (LDA) • Housing Finance Agency (HFA)	• Financování nákladů na výstavbu nájemního bydlení s nákladovým nájemným	40 let
Nizozemsko	Woningcorporaties	• Woningcorporaties • Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	• Financování výstavby a obnovy sociálního bydlení prostřednictvím dlouhodobých bankovních úvěrů s veřejnou garancí	41–50 let
Polsko	Inwestycje Pierwsze klucze	• Ministerstwo Rozwoju i Technologii • Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS) a Spoleczna Inicjatywa Mieszaniowa (SIM) • BGK	• Financování nákladů na pořízení cenově dostupného bydlení	30 let
Rakousko	2) Geförderter Wohnbau	• město Vídeň • Wohnservice • Wohnfonds Wien	• Financování výstavby dotovaných nájemních bytů (část je přidělována prostřednictvím města, část k podpoře cenově dostupných nájmu)	až 40 let
Slovensko	Program Slovensko 2021–2027	• Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)	• Financování výstavby, stavební úpravy nebo koupě nájemního bytu se sníženým nájemným pro cílové skupiny domácností	25–40 let

Období, po které bude příjemce povinen poskytovat službu obecného hospodářského zájmu v souladu s nastavenými podmínkami, je pro FN IROP DB navrhováno na 20 let od začátku poskytování služby. Tj. přístup kopíruje program NPO DNB a představuje minimum požadované Rozhodnutí komise (EU) 2025/2630. Toto období nebude možné zkrátit ani při případném předčasném splacení úvěru poskytnutého správcem FN ani v případech schváleného převodu vlastnictví kapacit dostupného bydlení.

2.6.7 Úročení zvýhodněného úvěru

Podobně jako lhůty splatností vychází úročení z kalkulační nezbytnosti minimalizovat dostupné nájemné a současně zachovat finanční udržitelnost projektů tak, aby příjmy z inkasovaného dostupného nájemného, pokud možno pokrývaly náklady financování, tj. splátky investičního úvěru. Způsob stanovení úrokové sazby navazuje na dosavadní evropské zkušenosti (viz tabulka níže). Současně kopíruje postup, který má SFPI již stanoven i v rámci svých jiných úvěrových programů, konkrétně:

- úroková sazba se stanoví ve výši základní sazby EU pro ČR platné ke dni nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory snížené až o 2 procentní body, nejméně však ve výši 1 % a nejvýše ve výši 3 % ročně. Úroková sazba bude fixní po celou dobu splácení úvěru.

Stejně jako v případě splatností se úročení pohybuje v rámci evropské praxe v sektoru.

Tab. 7: Přehled evropské praxe – úročení veřejných úvěrů pro dostupné nájemní bydlení (leden 2026)

Země	Program	Poskytovatel (entita)	Účel	Úrok (2026)
Belgie (Vlámsko)	Financiel System 4 - loan	• EIB • vláda	• Financování nákladů na výstavbu, demolice, renovace a energetické úpravy dostupného a sociálního nájemního bydlení.	-2%. Anuita stoupá z nízkého základu o 2% ročně
Dánsko	1) Landsbyggefonden	• Landsbyggefonden (tj. Národní stavební fond) - nezávislý neziskový fond ukotvený zákonem a financovaný z povinných příspěvků nájemníků sociálního a dostupného bydlení	• Financování výstavby nebo rekonstrukce dostupných nájemních a sociálních bytů • Příjemci: neziskové nájemní společnosti nebo obce	2,80%
	2) Fonden for blandede byer	• Ministerstvo vnitra	• Financování odkupu a transformace stávajícího tržního bydlení na dostupné nájemní či sociální bydlení • Příjemci: neziskové nájemní společnosti	0%
Finsko	Korkotukilaina asuntojen rakentamiseen	• MuniFin • Centre for State-Subsidised Housing Construction (Varke, dříve ARA)	• Financování nákladů na výstavbu cenově dostupného nájemního a „right-of-occupancy“ bydlení	2,30%
Francie	1) Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	• Banque des Territoires (dceřinná společnost Caisse des Dépôts et Consignations – Francouzská národní rozvojová banka)	• Financování nákladů na pořízení nájemního bydlení se sníženým nájemným	1,50%
	2) Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)			2,30%
	3) Prêt Locatif Social (PLS)			2,81%
	4) Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)			3,10%
Irsko	Secure Tenancy Affordable Rental (STAR) Scheme	• Land development agency (LDA) • Housing Finance Agency (HFA)	• Financování nákladů na výstavbu nájemního bydlení s nákladovým nájemným	1,0%
Nizozemsko	Woningcorporaties	• Woningcorporaties • Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	• Financování výstavby a obnovy sociálního bydlení prostřednictvím dlouhodobých bankovních úvěrů s veřejnou garancí	2,79% v roce 2023
Polsko	Inwestycje Pierwsze klucze	• Ministerstwo Rozwoju i Technologii • Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS) a Spoleczna Inicjatywa Mieszaniowa (SIM) • BGK	• Financování nákladů na pořízení cenově dostupného bydlení	2,00%
Rakousko	1) Wohnbauförderung	• spolkové země	• Financování výstavby, nákupu či rekonstrukce bydlení	1,50%
	2) Geförderter Wohnbau	• město Vídeň • Wohnservice • Wohnfonds Wien	• Financování výstavby dotovaných nájemních bytů (část je přidělována prostřednictvím města, část k podpoře cenově dostupných nájmů)	1,00%
Slovensko	Program Slovensko 2021–2027	• Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)	• Financování výstavby, stavební úpravy nebo koupě nájemního bytu se sníženým nájemným pro cílové skupiny domácností	• Obce: 1,00 % • Obce z ekonomicky slabých oblastí: 0 %

2.6.8 Dostupné nájemné

Program přinese implementační zjednodušení pro úpravu předpokládaného dostupného nájemného.

Cílem Programu je nastavit investorům ekonomicky udržitelné podmínky pro investice do dostupného nájemního bydlení. Na jedné straně stojí náklady na pořízení stavby/rekonstrukce, které nemohou zásadně vybočovat z běžných poměrů na stavebním trhu (benchmarku směrných cen apod.), na straně druhé příjmy investiční akce, které tvoří dostupné nájemné a které jsou určeny pro financování závazků z investičního úvěru.

Koncept nákladového nájemného bude zachován jako ekonomický systémový prvek. Odvozuje výši nájemného na základě skutečných nákladů spojených s pořízením podpořených bytů a očekávaných nákladů na provoz a údržbu bytových domů. Jeho primárním smyslem je demonstrovat investorovi ekonomický profil investice a v ideálním případě zajistit samofinancování investičních nákladů cestou pokrytí splátek investičního úvěru příjmy z nájmu a současně zajistit zodpovědnou kumulaci finančních prostředků pro opravy a údržbu v celém životním cyklu budovy.

Poskytuje tím systémový podnět pro ekonomicky odpovědnou správu a řízení rentability bytových fondů. Výpočet nákladového nájemného zároveň vede žadatele k racionálnímu vyhodnocení úvěrových rizik projektu, zda bude v místě poptávka na dané úrovni nákladového nájemného, kdo přesně patří do cílové skupiny nájemníků, jaký produkt bydlení přesně potřebuje daná cílová skupina, jak budou náklady na splácení, údržbu a provoz podpořených bytů zajištěny spolehlivým cashflow z výběru nájmu, zda žadatel hodlá dále investovat do sociálního aspektu, t.j. inkasovat méně než splácet a doplácet na splátky z vlastních zdrojů, strpět nižší nebo negativní rentabilitu, po jak dlouhé období atd. Nutnost odpovědí na tyto otázky objektivně přispívá ke zvyšování kvality posuzování rizik a zvyšování finanční gramotnosti žadatelů.

Pro zajištění implementační jednoduchosti a jako vodítko pro investory při stanovování dostupného nájemného v lokalitách budou v souladu se zákonem o SFPI¹⁵ stanoveny maximální limity dostupného nájemného odvozené od cenových intervalů tržního nájemného dle cenové mapy MF ČR. Bude tím současně posílena vazba na cenové poměry obvyklé v konkrétních lokalitách.

Z analýzy projektů podaných do NPO DNB se při aplikaci navrhovaných parametrů podpory jeví jako optimální stanovit limity následujícím způsobem:

- pro projekty realizované v oblastech s tržním nájemným nižším než 250 Kč/m² ČPP stanovit limit dostupného nájemného na výši 99 % tržního nájemného,
- v oblastech s tržním nájemným vyšším než 350 Kč/m² ČPP bude stanoven dostupný nájem ve výši 80 % tržního nájmu,
- v oblastech s tržním nájmem vyšším než 250 Kč/m² a zároveň nižším než 350 Kč/m² ČPP pak bude z důvodu plynulosti změny dostupného nájemného toto určeno výpočtem popsaným vzorcem $coef.r = RedMin + \frac{RedMax - RedMin}{TNMax - TNMin} * (TNMax - TNAct)$, kde
 - coef.r je koeficient, kterým bude vynásobena výše tržního nájemného v daném místě;
 - RedMin je minimální procento (80 %) používané k určení dostupného nájemného v krajích s maximálním tržním nájmem TNMax, které je roven 350 Kč/m²;
 - RedMax je maximální procento (99 %) používané pro určení dostupného nájmu v oblastech s nejmenším tržním nájemným TNMin, jež je rovno 250 Kč/m² a
 - TNAct je pak aktuální tržní nájemné v daném místě.

¹⁵ Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších změn.

Tab. 8

Maximální přípustná výše dostupného nájemného v lokalitě dle intervalu	Interval tržního nájemného
99 % tržního nájemného dle cenové mapy	<250 Kč/m ²
$coef.r = RedMin + \frac{RedMax - RedMin}{TNMax - TNMin} * (TNMax - TNAct)$	250–350
80 %	>350

Pozn. RedMin = 80 %, RedMax = 99 %, TNMin = 250 Kč/m², TNMax = 350 Kč/m²

V souladu s Rozhodnutí komise (EU) 2025/2630 bude stanoven rovněž spodní limit dostupného nájemného, a to jako nejvyšší hodnota nájemného v Kč/m², při které je pro definovanou cílovou skupinu ještě splněno kritérium cenové dostupnosti ve smyslu bodu 2c přílohy Rozhodnutí Komise 2025/2630.

Jako referenční příjmová skupina byl zvolen první decil hrubých platů v podskupině CZ-ISCO 9112 (Uklízeči a pomocníci v hotelích, administrativních, průmyslových a jiných objektech), která patří mezi nízkopříjmové potřebné profese ve veřejných službách a veřejné správě a v roce 2025 zahrnovala přibližně 25 tisíc zaměstnanců. Pro modelovou domácnost jednotlivce s příjmem výhradně ze zaměstnání a prostorovým standardem 40 m² (převzato z výzkumu SGH Warsaw School of Economics, 2026, vycházejícího ze standardů Eurostatu) a při hranici 25 % čistého příjmu vynaloženého na nájem (odvozeno od hranice 35 % pro celkové výdaje na bydlení dle studie Evropské investiční banky, 2025) vychází spodní limit dostupného nájemného na 122 Kč/m². Tato hodnota odpovídá prvnímu decilu hrubého měsíčního platu 23 087 Kč, čistému příjmu 19 513 Kč a maximálnímu měsíčnímu výdaji na nájem 4 878 Kč.

Takto stanovený spodní limit zajišťuje, že podpořené nájemné neklesne pod úroveň nezbytnou k zajištění cenové dostupnosti pro způsobilé domácnosti, a tím brání nepřiměřenému narušení hospodářské soutěže na trhu s nájemním bydlením. V oblastech, kde je tržní nájemné nižší než tento spodní limit, nedochází k tržnímu selhání a není potřeba vzniku dostupných nájemních bytů.

2.6.9 Model veřejné podpory

Veřejnou podporou se pro potřeby finančního nástroje dostupného nájemního bydlení rozumí součet poskytnuté dotace a v případě úvěru tzv. hrubého grantového ekvivalentu (HGE) podpory. HGE se pak rozumí diskontovaný rozdíl mezi úrokem, který by příjemce zaplatil při úrokové sazbě odpovídající základní sazbě stanovené Evropskou komisí pro Českou republiku ke dni uzavření smlouvy o poskytnutí podpory, zvýšené o příslušnou rizikovou přírážku, a úrokem, který je příjemci skutečně účtován.

Pro podporu v rámci FN IROP DB budou bez nutnosti individuální notifikace u Evropské komise využity dva režimy veřejné podpory:

1. Veřejná podpora poskytnutá v režimu vyrovnávací platby za službu obecného hospodářského zájmu (SOHZ)

Prvním režimem veřejné podpory, který bude možné použít, je režim podle Rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 ze dne 16. prosince 2025 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu a o zrušení rozhodnutí 2012/21/EU.

V režimu SOHZ lze nově poskytovat veřejnou podporu i na tzv. cenově dostupné bydlení, kdy v Rozhodnutí Komise (EU) 2025/2630 je v odst. 16 uvedeno, že cenově dostupným bydlením se rozumí zajištění bydlení pro domácnosti, které sice nejsou sociálně znevýhodněné, ale vzhledem k podmínkám na trhu nemají přístup k bydlení za dostupné ceny. Dále je v odst. 25 a 26 uvedeno, že toto cenově dostupné bydlení by měli mít možnost provozovat všichni účastníci trhu bez omezení, provozováno by mělo být až na stanovené výjimky nejméně po dobu 20 let, aby se zabránilo spekulacím. Výše uvedené parametry FN, jako je okruh možných příjemců, definice cílové skupiny, výše nájemného a minimální délka poskytování dostupného bydlení, jsou tedy plně v souladu s uvedeným Rozhodnutím Komise (EU) 2025/2630. K plnění těchto povinností budou příjemci zavázáni prostřednictvím pověřovacího aktu, který bude uzavřen se všemi příjemci, jimž bude podpora v režimu SOHZ poskytnuta.

Maximální výše veřejné podpory poskytnuté v režimu SOHZ bude v souladu s Rozhodnutím Komise (EU) 2025/2630 stanovena formou vyrovnávací platby. Toto vyrovnání nesmí přesáhnout částku nezbytnou k pokrytí všech nebo částí nákladů vynaložených na plnění závazků veřejné služby, se zohledněním příslušných příjmů a přiměřeného zisku. V souladu s odst. 42 a článkem 7 odst. 2 bude vyrovnávací platba stanovena pouze předem na základě věrohodného obchodního plánu. Pro její stanovení bude využit přizpůsobený finanční model pro výpočet veřejné podpory, který SFPI již použilo v programu NPO DNB.

2. Veřejná podpora poskytnutá v režimu SOHZ de minimis

Druhým režimem, ve kterém bude možné veřejnou podporu poskytnout, je režim podle Nařízení Komise (EU) 2023/2832 ze dne 13. prosince 2023 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu. Podpora v režimu SOHZ de minimis bude poskytnuta pouze těm příjemcům, kteří se celkovou výší poskytnuté veřejné podpory vejdou do limitu 750 000 EUR pro jeden podnik. Výše podpory bude stanovena v souladu s články 3 a 4 nařízení Komise (EU) 2023/2832. Poskytnutá podpora bude ze strany SFPI zveřejňována v Centrálním registru podpor malého rozsahu.

2.6.10 Pákový a multiplikační efekt

V souladu s poznatky EIB z celoevropské analýzy zdrojů financování v sektoru dostupného nájemního bydlení je participace bankovních zdrojů ve finančním mixu nízká (Polsko, Finsko, Francie, Německo 0 % - 10 %), a v zemích s vyšším podílem (Rakousko 50 %), byl na počátku vstup bank do sektoru

podmíněn portfoliovou zárukou státu a specifickou strukturou nadačního vlastnictví klíčových bank. Dominantní roli nadále sehrávají národní investiční rozvojové instituce.

Stanovení hodnoty pákového efektu je níže provedeno v souladu s Pokyny Evropské komise pro výklad čl. 37(2)(c) Obecného nařízení pro období 2014-2020¹⁶ (dále jen Pokyn), a to s ohledem na skutečnost, že pro období 2021-2027 obdobná metodika k dispozici není, EK neinformovala o změně v přístupu k výpočtu a Národní orgán pro koordinaci uvedený Pokyn považuje i nadále za relevantní.

Základní podmínky výpočtu v souladu s uvedeným Pokynem jsou následující:

- vzorec pro výpočet je:

$$\text{očekávaný pákový efekt} = \frac{\text{celková očekávaná částka pro KP}}{\text{částka prostředků ERDF vložená do FN}}$$

- pákový efekt je počítán souhrnně pro celý FN,
- z důvodu zjednodušení je vyčíslen v nominálních hodnotách, tj. na předpokládané budoucí peněžní toky není aplikována diskontní sazba,
- nejsou započítány znovu použité prostředky, tj. prostředky ze splátek, které budou opakovaně využity,
- do celkové očekávané částky pro KP nejsou započítány vlastní zdroje konečného příjemce,
- očekávané národní spolufinancování (veřejné nebo soukromé) v rámci programu lze do celkové očekávané částky pro KP započítat pouze v případě, že je předem deklarováno a uvedeno v Programovém dokumentu IROP,
- do celkové očekávané částky pro KP je započítána hodnota úvěrové a grantové složky, tj. bez započtení částky určené na poplatek za správu,
- do celkové očekávané částky pro KP lze započítat očekávané příspěvky od ostatních investorů, tj. příspěvků mimo program.

Z hlediska státu jako veřejného investora je důležitá míra spolufinancování ze strany žadatelů. Tuto participaci však nelze zohlednit pro výpočet pákového efektu v souladu s uvedeným Pokynem.

Stejně tak nelze započítat předpokládanou spoluúčast hl. m. Prahy na projektech městských částí, neboť nebude předem přesně vyčíslena a deklarována v Programovém dokumentu IROP. Na základě poznatků z programu NPO DNB a s přihlédnutím k vyšší povinné spoluúčasti žadatelů lze očekávat, že

¹⁶ Guidance for Member States on Article 46 - reporting on financial instruments and on Article 37(2)(c) - leverage effect. Dokument se vztahuje k Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1303/2013 ze dne 17. prosince 2013 o společných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti, Evropském zemědělském fondu pro rozvoj venkova a Evropském námořním a rybářském fondu, o obecných ustanoveních o Evropském fondu pro regionální rozvoj, Evropském sociálním fondu, Fondu soudržnosti a Evropském námořním a rybářském fondu a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 1083/2006.

banky poskytnou financování spoluinvestice ve výši minimálně 10 % z výše podpory tedy cca 270 mil. Kč¹⁷. Tyto dodatečné zdroje byly zahrnuty do výpočtu předpokládaného pákového efektu.

Po odečtení poplatku za správu ve výši 7 % lze do bilance zahrnout celkem 2 935 658 402 Kč.

$$\text{Očekávaný pákový efekt IROP} = \frac{2\,935\,658\,402}{2\,869\,656\,307} = 1,02$$

Podmínky Programu budou motivovat vyšší zapojení bankovního sektoru než v NPO DNB. Bude připravena zásadní inovace zajištění, reagující na požadavky ze strany České bankovní asociace a bankovního sektoru.

Současná úprava úvěru SFPI v NPO DNB je, že SFPI je v postavení jediného seniorního věřitele. To mj. znamená, že má ve svůj prospěch zřízen příslušný zápis v katastru zástav a bez souhlasu SFPI nemůže dlužník rozšířit financování o další věřitele. V případě realizace pohledávek SFPI např. prodejem bytového domu jsou nároky SFPI uspokojovány prioritně, tzn. v celé výši dlužného úvěru s příslušenstvím (např. i sankčními poplatky, úroky apod.). Teprve až po uspokojení seniorního věřitele se mohou začít řešit nároky dalších věřitelů. Proto je pro banky důležité uspokojování pohledávek nikoli prioritně, ale v proporci k poskytnutým úvěrům banky a SFPI.

Inovací tedy bude možnost rovnocenného (pari passu) seniorního zajištění SFPI a banky podle zásady poměrného uspokojení v první skupině zajištěných věřitelů, a to na základě jednání mezi SFPI a bankou. Výnos z případné realizace zajištění by se dělil podle výše pohledávek vůči klientovi.

Důležitou součástí investic do nájemního bydlení je rovněž multiplikační efekt, s jakým investované prostředky podporují návaznou agregátní poptávku. Ministerstvo financí ČR uplatňuje u investic do dostupného nájemního bydlení multiplikátor 3 a fiskální koeficient 0,22. V praxi to znamená, že veřejná investice ve výši 2 869 656 307 Kč vytvoří návazný multiplikační národohospodářský efekt ve výši 8,6 mld. Kč a daňové příjmy pro stát ve výši 1,89 mld. Kč. Tyto kalkulace jsou v evropské dobré praxi doplněny kvantifikací pozitivních sociálních dopadů, v ČR však zatím není jednotná metodika pro veřejný sektor.

3 OČEKÁVANÉ PŘÍSPĚNÍ FINANČNÍHO NÁSTROJE K DOSAŽENÍ SPECIFICKÝCH CÍLŮ

Finanční nástroj *Dostupné nájemní bydlení* bude realizován pod nově vytvořeným specifickým cílem IROP 2.3 *Podpora přístupu k cenově dostupnému a udržitelnému bydlení*. Celková alokace tohoto

¹⁷ Pozn: Výpočet je proveden z částky alokace po odečtení poplatku za správu ve výši 7 %.

specifického cíle ve výši 2,8 mld. Kč bude vyhrazena výhradně pro uvedený finanční nástroj. Díky tomu zajistí finanční nástroj stoprocentní příspěví k naplnění stanovených cílů. Konkrétní hodnoty jednotlivých indikátorů, jichž má být realizací FN dosaženo, budou uvedeny v revizi Programového dokumentu IROP.

4 POPIS ZPŮSOBU IMPLEMENTACE A NAVRŽENÍ VHODNÉHO SPRÁVCE FN

Vzhledem k tomu, že připravovaný FN bude zaměřen na dostupné nájemní bydlení, je předpokládáno, že jeho správcem bude Státní fond podpory investic (SFPI). SFPI je institucí s jasným mandátem v oblasti podpory bydlení a dlouhodobě poskytuje úvěrové formy podpory pro investice do bytového fondu. V rámci IROP již v minulosti působil jako správce úvěrového finančního nástroje, prostřednictvím kterého byly poskytovány zvýhodněné úvěry na energetickou modernizaci bytových domů.

SFPI má zároveň aktuální a praktickou zkušenost s podporou dostupného nájemního bydlení prostřednictvím programu Dostupné nájemní bydlení financovaného z Národního plánu obnovy. Tento program funguje na kombinaci dotace a zvýhodněného úvěru a je určen obcím, neziskovým organizacím i dalším právníckým osobám, což je do značné míry obdobná cílová skupina jako u připravovaného FN.

Nespornou výhodou je také skutečnost, že SFPI disponuje vlastním informačním systémem a klientským portálem určeným pro správu poskytovaných podpor, který se již nyní používá pro příjem a administraci žádostí v jednotlivých programech SFPI a významně přispívá k jejich efektivní administraci.

Navíc může SFPI nabídnout žadatelům také zajištění poradenství v oblasti dostupného nájemního bydlení.

S ohledem na výše uvedené a v souladu s příslušným legislativním rámcem lze provádění finančního nástroje přímo svěřit SFPI na základě čl. 59 odst. 3 písm. c) obecného nařízení¹⁸, který umožňuje pověřit prováděním finančního nástroje subjekt ve vlastnictví či pod kontrolou členského státu bez nutnosti využít postup veřejné zakázky za předpokladu, že jsou zároveň splněny následující podmínky:

- i) žádný soukromý subjekt nemá přímou kapitálovou účast s výjimkou kapitálové účasti, s níž není spojeno ovládnání ani možnost blokovat, již v souladu se Smlouvami vyžadují vnitrostátní právní předpisy a jež nezakládá rozhodující vliv na příslušnou banku nebo instituci, a s výjimkou forem soukromé kapitálové účasti, které s sebou nenesou vliv na rozhodování o každodenním řízení finančního nástroje podporovaného fondy

¹⁸ Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2021/1060 ze dne 24. června 2021 o společných ustanoveních pro Evropský fond pro regionální rozvoj, Evropský sociální fond plus, Fond soudržnosti, Fond pro spravedlivou transformaci a Evropský námořní, rybářský a akvakulturní fond a o finančních pravidlech pro tyto fondy a pro Azylový, migrační a integrační fond, Fond pro vnitřní bezpečnost a Nástroj pro finanční podporu správy hranic a vřzové politiky.

SPLNĚNO: SFPI je samostatnou právnickou osobou zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb. o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o SFPI“). S ohledem na uvedený právní status je možnost přímé kapitálové účasti soukromého subjektu vyloučena.

- ii) působí na základě veřejného politického mandátu uděleného příslušným orgánem členského státu na celostátní nebo regionální úrovni, který zahrnuje, výlučně nebo jako součást jiných činností, vykonávání činností v oblasti hospodářského rozvoje, které přispívají k cílům fondů

SPLNĚNO: dle čl. 1 § 1 zákona o SFPI je účelem SFPI a jeho veřejným posláním podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů, bydlení a cestovního ruchu v souladu s veřejným zájmem a koncepcemi, strategickými dokumenty, programy a jinými dokumenty schválenými vládou České republiky.

- iii) výlučně nebo jako součást jiných činností vykonává činnosti v oblasti hospodářského rozvoje, které přispívají k cílům fondů v regionech, oblastech politiky nebo odvětvích, pro něž není obecně dostupný nebo dostatečný přístup k financování z tržních zdrojů

SPLNĚNO: jak je uvedeno v předchozím bodě veřejným posláním SFPI je podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů, bydlení a cestovního ruchu v souladu s veřejným zájmem a koncepcemi, strategickými dokumenty, programy a jinými dokumenty schválenými vládou České republiky. Poskytovaná podpora je vždy předem specifikována v programu schváleném vládou ČR. V případě podpory spolufinancované z evropských strukturálních a investičních fondů (dále jen „ESIF“) musí podpora zároveň naplňovat i jejich cíle a tím i cíle daného operačního programu. Nezbytnost realizace podpory prostřednictvím finančního nástroje financovaného z ESIF je vždy zhodnocena v předběžném posouzení vč. posouzení míry potřeby s ohledem na míru tržního selhání.

- iv) nezaměřuje se primárně na maximalizaci zisku, ale zajišťuje dlouhodobou finanční udržitelnost svých činností

SPLNĚNO: SFPI nefunguje jako komerční podnik, protože je veřejnoprávním fondem zřízeným zákonem za účelem podpory veřejného zájmu, nikoli tvorby zisku. Jeho úkolem je spravovat veřejné prostředky a poskytovat podporu na bydlení a rozvoj území, přičemž dosažené příjmy využívá výhradně k dalšímu financování svých programů. Maximální zisk tedy není jeho cílem – prioritou je dlouhodobá finanční udržitelnost a plnění veřejné funkce. Navíc je třeba konstatovat, že vzhledem k tomu, že nakládá s veřejnými prostředky, tak musí dodržovat zásady hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti, nikoli maximalizaci zisku. Případné příjmy používá zpětně na podporu svých programů, neslouží k vyplácení zisků ani k akumulaci kapitálu jako u podniků.

- v) zajišťuje vhodnými opatřeními v souladu s použitelným právem, aby z přímého zadávání zakázek podle písmene b) nevyplýval žádný přímý ani nepřímý prospěch pro komerční činnosti

SPLNĚNO: Pro tento FN není relevantní, nebudou realizovány žádné komerční činnosti.

- vi) podléhá dohledu nezávislého orgánu v souladu s použitelným právem

SPLNĚNO: SFPI jako státní fond podléhá dohledu a kontrole na několika úrovních. Průběžný dohled nad jeho činností vykonává Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

Hospodaření SFPI dále kontroluje Ministerstvo financí ČR, a to podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů. Tyto kontroly ověřují hospodárnost, efektivnost a dodržování účelu využití veřejných prostředků.

Protože SFPI hospodaří se státními prostředky, podléhá také kontrole Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“), který je podle Ústavy ČR nezávislým kontrolním orgánem státu. NKÚ vykonává vůči SFPI nezávislou kontrolní činnost zcela mimo jeho organizační strukturu, čímž je zajištěn vnější, nezávislý dohled nad nakládáním s veřejnými prostředky.

Na základě zákona o SFPI je rovněž zřízena dozorčí rada SFPI, která kontroluje činnost a hospodaření Fondu a jeho orgánů a schvaluje účetní závěrku Fondu. Zároveň má povinnost neprodleně informovat ministra pro místní rozvoj o závažných nedostatcích zjištěných v činnosti a hospodaření SFPI. Detailní vymezení pravomocí a povinností dozorčí rady je uvedeno ve statutu SFPI. Členy dozorčí rady volí a odvolává Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Tím je zajištěna nezávislost na vedení SFPI.

Dalším orgánem SFPI s částečně dohledovou funkcí je Výbor fondu, který je zřízen v souladu se zákonem o SFPI. Výbor má 7 členů a skládá se ze 4 zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, zástupce Ministerstva financí, zástupce Ministerstva průmyslu a obchodu a zástupce územně samosprávných celků. Předsedou výboru je ministr. Místopředsedu a dalších 5 členů výboru jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra. Činnost a pravomoci výboru jsou vymezeny zákonem o SFPI a statutem SFPI.

Podstatné v této souvislosti je, že zákon o SFPI v § 7 vymezuje podmínky zamezující střetu zájmů, a to nejen pro členy dozorčí rady a výboru, ale i pro zaměstnance SFPI.

Výše uvedené nastavení je v souladu s logikou předchozích implementačních období a podporuje účelné a hospodárné nastavení řízení finančního nástroje.

5 ZPŮSOB STANOVENÍ POPLATKU ZA SPRÁVU PRO SPRÁVCE FN

V souladu s čl. 68 odst. 1 d) obecného nařízení (dále ON)¹⁹ náleží mezi způsobilé výdaje z finančního nástroje i poplatky za správu a náhrady nákladů na správu vynaložené orgány provádějícími finanční nástroj.

¹⁹ Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2021/1060 ze dne 24. června 2021 o společných ustanoveních pro Evropský fond pro regionální rozvoj, Evropský sociální fond plus, Fond soudržnosti, Fond pro spravedlivou transformaci a Evropský námořní, rybářský a akvakulturní fond a o finančních pravidlech pro tyto fondy a pro Azylový, migrační a integrační fond, Fond pro vnitřní bezpečnost a Nástroj pro finanční podporu správy hranic a vízové politiky ve znění pozdějších změn.

Čl. 68 odst. 4 ON dále upřesňuje, že poplatek za správu musí být založen na výkonnosti a stanoví limity jeho výše pro jednotlivé typy FN / holdingových fondů. V případě úvěrového finančního nástroje, v němž je subjekt provádějící zvláštní fond vybrán přímým zadáním zakázky podle čl. 59 odst. 3 ON, částka nákladů na správu a poplatků za správu zaplacená těmito subjekty, které lze vykázat jako způsobilé výdaje, podléhá prahové hodnotě ve výši až 7 % celkové částky příspěvků z programu vyplacených konečným příjemcům formou úvěrů²⁰.

Výše poplatku za správu

Při navrhování výše poplatku bylo postupováno tak, aby poplatek pokrýval náklady na všechny činnosti spojené se správou FN, při současném respektování limitu výše poplatků dle ON.

SFPI jako navrhovaný správce FN předložil kvalifikovaný odhad nákladů spojených se správou FN, který vychází zejména ze zkušeností s realizací FN a dosud známých parametrů a podmínek připravovaného programu. Na tento kvalifikovaný odhad nákladovosti pak byla aplikována prahová hodnota poplatků za správu subjektům provádějící zvláštní fond na základě přímého zadání zakázky podle čl. 59 odst. 3 stanovenou čl. 68 ON 2021/1060.

Tímto postupem navržená částka poplatku představuje 7 % celkové částky příspěvků z programu vyplacených konečným příjemcům.

V odhadu předpokládané nákladovosti zohlednil SFPI všechny očekávané činnosti a náklady spojené se správou připravovaného FN v období realizace 2027–2030 (pozn.: poplatek za správu bude správci FN poskytnut v návaznosti na vyplacené úvěrové prostředky v období časové způsobilosti do 31. 12. 2029, správci však budou vznikat i po tomto datu náklady spojené s realizací FN, neboť realizace podpořených projektů může být ukončena později a část činností správce, zejména hodnotícího a kontrolního charakteru, bude probíhat následně. Z tohoto důvodu je do předpokládaných nákladů zahrnut i rok 2030).

V kvalifikovaném odhadu byly zohledněny jak mzdové, tak i jiné správní a programové náklady, včetně nákladů na IT a kyberbezpečnost. Při stanovení odhadu mzdových nákladů vychází správce z míry zapojení zaměstnanců na základě poměrového rozložení objemu spravovaných programů podpor a z nákladů příslušných typových pozic v daném období. Zohledňuje přitom navýšení mzdových tarifů od 1. 4. 2026 i předpokládaný inflační růst v dalších letech (2 % p. a.).

V kvantifikaci dalších správních a programových nákladů vychází správce z plánu nákupů a schváleného rozpočtu pro rok 2026, v dalších letech je zohledněn předpokládaný inflační nárůst (ve výši 2 % p. a.), přičemž odhady jsou očištěny o výdaje nesouvisející se správou FN (výdaje související se správou bytů ve vlastnictví SFPI, poplatky bankám, které administrují konkrétní programy podpor a dále není zahrnuta rovněž aktivace dlouhodobého nehmotného majetku). Takto stanovené

²⁰Dle upřesnění EK se limit aplikuje na celý objem prostředků vyplacených konečným příjemcům nebo v jejich prospěch v rámci jedné operace dle článku 58, odst. 5 ON, tj. úvěrovou i dotační složku.

správní a programové náklady správce následně přepočeti na průměrné evidenční počty zaměstnanců a stanovil jejich podíl k připravovanému FN.

Do nákladů spojených se správou připravovaného FN byly dále započteny náklady na vývoj a správu SW, včetně odhadu nákladů na budoucí vývoj Integrovaného systému správy podpor (dále jen „ISSP“), náklady na kyberbezpečnost související se zákonem č. 264/2025 Sb., o kybernetické bezpečnosti, ve znění pozdějších změn, ze kterého vyplývá povinnost SFPI realizovat nejvyšší stupeň zabezpečení a náklady na novou spisovou službu propojenou s ISSP a Klientským portálem. Tyto náklady byly započteny v podílu 1/9 dle předpokládaného využití pro připravovaný finanční nástroj.

Ve výpočtu nákladovosti správy finančního nástroje nejsou zohledněny náklady SFPI spojené se správou ve fázi splácení úvěrů. Ke krytí nákladů na správu FN v této fázi mohou být využívány splátky úroků připsané na účet FN IROP, a to v závislosti na nastavení příslušné dohody o financování a příslušné výstupní strategie.

Poplatek se bude vyplácet správci FN na výkonnostním principu, tzn. podílem z objemu vyčerpaných zvýhodněných úvěrů skutečně vyplacených konečným příjemcům v období způsobilosti, tj. do 31. 12. 2029. Detailní způsob stanovení poplatku a jeho vyplacení bude zapracován v příslušné dohodě o financování.

Tab. 9

Podklad pro určení výše poplatku za správu FN IROP (v Kč)

		poplatek 7 %	celkem			
Objem vyplacených úvěrů FN IROP	2 616 822 500	183 177 500	2 800 000 000			
Rok	2026 - 2030	2026	2027	2028	2029	2030
Mzdové náklady zaměstnanců podílejících se na činnostech FN IROP v Kč (dle mzdových nákladů typových pozic)*	126 908 291	16 263 772	31 927 207	33 061 417	28 296 791	17 359 104
Investiční výbor	3 840 000		1 920 000	1 920 000		
Jiné správní a programové náklady přepočtené na zaměstnance podílející se na činnostech FN IROP **	45 736 024	5 153 471	11 701 868	12 166 870	10 491 884	6 221 931
Náklady na IT (podíl 1/9, dle očekávané míry využití) ***	8 394 559	4 500 000	2 200 000	580 000	580 000	534 559
Náklady celkem	184 878 874	25 917 243	47 749 075	47 728 287	39 368 675	24 115 594
Náklady v % objemu celkové alokace	7,07 %					

* Míra zapojení stanovena na základě poměrového rozložení objemu spravovaných programů podpor. Mzdové náklady jsou vyčísleny dle nákladů příslušných typových pozic v daném období. Na realizaci úvěrových programů se podílí nově specialisté na risk management, je zřízen úvěrový a investiční výbor posuzující jednotlivé projekty a kontrolu staveb provádí technický dozor Fondu. Do předpokládaných nákladů je zahrnuto navýšení tarifů od 1.4.2026 a nárůst v dalších letech o 2 % p.a.

** Očištěno o výdaje související se správou bytů ve vlastnictví Fondu, není zahrnuta aktivace DNM ani poplatky bankám, které administrují konkrétní programy podpor. Předpokládané náklady vycházejí plánu nákupů a schváleného rozpočtu pro rok 2026, v dalších letech je navyšováno o předpokládanou inflaci ve výši 2 % p.a.

*** Náklady zahrnují investice do vývoje SW, náklady na kyberbezpečnost související s novým zákonem o kybernetické bezpečnosti (SFPI má povinnost realizovat nejvyšší stupeň zabezpečení), náklady na novou spisovou službu propojenou s ISSP a Klientským portálem. Do výpočtu jsou zahrnuty odhadem náklady do budoucího vývoje systému ISSP, které bude ještě nutné provést, konzultováno s oddělením IT.

6 ZKRATKY

ČPP	čistá podlahová plocha
ČR	Česká republika
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DNSH	Do No Significant Harm („Významně nepoškozovat“)
EIB	Evropská investiční banka
ESIF	Evropské strukturální a investiční fondy
EU	Evropská unie
FN	finanční nástroj
FN IROP DB	finanční nástroj IROP zaměřený na dostupné bydlení
HGE	hrubý grantový ekvivalent
IROP	Integrovaný regionální operační program
ISSP	Integrovaný systém správy podpor
KP	konečný příjemce
MF	Ministerstvo financí ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MRR	méně rozvinuté regiony
NKÚ	Nejvyšší kontrolní úřad
NPO	Národní plán obnovy
NPO DNB	finanční nástroj Dostupné nájemní bydlení financovaný z Národního plánu obnovy
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
OPST	Operační program Spravedlivá transformace
PR	přechodové regiony
SFPI	Státní fond podpory investic
SOHZ	služby obecného hospodářského zájmu
VRR	více rozvinuté regiony