



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 25. 6. 2026

Číslo bodu:	5
Název bodu:	Smlouva o poskytnutí dotace a úvěru - Bytový dům Cementářské sídliště
Předkládá:	Rada města, Hranice
Zodpovídá:	Ing. Alena Macháčková, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i:	Ing. Michaela Syptáková, referent Mgr. Petra Grajcárová, referent Ing. Vladimír Zemek, vedoucí odboru Ing. Petra Birnbaumová, referent Bc. Vlasta Zapatová, vedoucí odboru
Právník:	Mgr. Adriana Machová, referent

usnesení č. ../2026 - ZM 32 ze dne 25. 6. 2026

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

dotaci na projekt "Bytový dům Cementářské sídliště" ve výši 60 956 580,54 Kč a přijetí podmínek uvedených ve Smlouvě o poskytnutí dotace č. 287002411 vydané Státním fondem podpory investic a zároven

schvaluje

čerpání úvěru na tentýž projekt ve výši 76 195 725,69 Kč a přijetí podmínek uvedených ve Smlouvě o poskytnutí úvěru č. 287002412.

Důvodová zpráva:

Státní fond podpory investic vyhlásil dne 19. 9. 2024 výzvu k podávání žádostí o poskytnutí podpory do programu Dostupné nájemní bydlení. Do této výzvy k podávání žádostí o poskytnutí podpory ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupných nájemních bytů Město Hranice připravilo projekt Novostavba bytového domu na Cementářském sídlišti. Zastupitelstvo města Hranice usnesením č. 523/2025 - ZM 23 ze dne 19. 6. 2025 schválilo podání žádosti o dotaci a město Hranice bylo v získání dotace úspěšné.

Shrnutí projektu, podmínek dotace, úvěru a nájemného:

Předmětem projektu je novostavba bytového domu s 28 bytovými jednotkami a podzemním

garážovým stání. Jedná se o běžný standard vybavení objektu pro tento typ staveb. Objekt je osazen výtahem (osobní, 5stanic), dále je objekt vybaven technickou místností, kde probíhá příprava teplé užitkové vody (TUV) a ústředního topení (ÚT). Zdrojem přípravy TUV a ÚT je sestava tepelných čerpadel. Objekt je vybaven na střeše fotovoltaickým systémem (FPV) pro vlastní potřebu. Novostavba bytového domu je navržena na okraji sídliště a tím ho rozšiřuje. Stavba je naprojektována jako 4 podlažní stavba s 1 podzemní podlažím, kde se nachází garážové stání. Poslední patro je zakomponováno do střešní konstrukce, do falešné mansardy. Objekt je zasazen do svahu tak, aby se eliminovaly výkopy a násypy a tím se zmírnil dopad na přesun zeminy. Celý objekt je navržen jako obdélníkový tvar zakončený sedlovou střechou, která je řešena s hřebenem rovnoběžně k přilehlé komunikaci a okolní zástavbě. Jedná se o vysoce prefabrikovanou montovanou konstrukci složenou s nosného železobetonového skeletu a dřevo-prefabrikovaných výplňových dílců s povrchovou úpravou a osazením výplní otvorů, prefabrikovaných koupelen, prefabrikovaný systém balkónů. Střechu tvoří vazníky s plechovou krytinou. Jedná se o objekt s vysokým důrazem na zhotovení jednotlivých stavebních dílců mimo stavbu. Na stavbu jsou pouze dovezeny a smontovány/osazeny. Obestavěný prostor stavby činí cca 13 558m³, zastavěná plocha objektu vytyčena vnější hranou obvodového pláště činí 708,72m². Podlahová plocha jednotlivých podlaží 1PP - 634,62m², 1NP - 569,95m², 2,3,4NP - 572,6m². Výška zástavby od podlahy 1NP je 16,8m. 1NP je podlaha 0,000 volně navazující hlavním vstupem na terén.

Financování projektu bude zajištěno výší dotace, zvýhodněným úvěrem a vlastními finančními prostředky.

Maximální výše dotace je 40 % celkových způsobilých nákladů. Výši 35% dotace plníme již přípravou projektu v dané energetické třídě budovy a zařazením města Hranice do hospodářsky a sociálně ohroženého území. Zbývajících 5 % dotace získáme za podmínky, že po dokončení bude nejméně 10 % vystavěných bytů vyčleněno pro bydlení domácnosti, jejíž členové nejsou vlastníky nebo spoluvlastníky nemovitě věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt, a jejíž průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se:

- v 6. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou osobami v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohrožené nebo
- v 9. příjmovém decilu všech domácností a jejíž členové jsou studenti prezenčního studia veřejné vysoké školy do věku 26 let.

Plnění této podmínky zajistí po realizaci a po dobu udržitelnosti projektu Odbor majetkový a právní, který bude zodpovědný za pronájem bytových jednotek v novostavbě.

Zde předkládáme **aktualizovaný finanční model** nákladového nájemného po úpravách v rámci výzev k doplnění:

Investiční náklady

Způsobilé náklady	152 391 451,36 Kč
Nezpůsobilé náklady (vyčleněné dotací a námi)	443 031,46 Kč
Úroky při čerpání úvěru SFPI	1 142 935,89 Kč
Celkové náklady projektu	153 977 418,72 Kč

Financování projektu

Výše dotace 40%	60 956 580,54 Kč
Zvýhodněný úvěr 50%	76 195 725,69 Kč
Celková výše podpory 90%	137 152 306,23 Kč
Vlastní zdroje	15 361 155,91 Kč

Vlastní zdroje z nepodpořené části
Celkové zdroje projektu

1 463 956,58 Kč
153 977 418,72 Kč

Dokument Finanční model nákladového nájemného nám mimo jiné vypočítává výši nájemného na bytovou jednotku za měsíc. Tuto hodnotu ovlivňuje doba splácení zvýhodněného úvěru Státního fondu podpory investic (dobu udržitelnosti) a také původ vlastních zdrojů financování. Níže předkládáme **aktualizovanou kalkulaci** výše nájemného v modelu splácení úvěru 30 let za použití vlastních finančních prostředků z rozpočtu města Hranice. Výpočet aplikujeme na byty o výměře 65m², kterých se nachází v bytovém domě, dle projektové dokumentace, převážná většina.

Nájemné v modelu splácení na 30 let vychází na 192 Kč/m², tj. při 65m bytu je výše nájemného 12 480 Kč/měsíc.

Finanční model nákladového nájemného v současné chvíli předkládá předběžné hodnoty, reálná částka nám bude známa po vysoutěžení celé akce.

Pro realizaci projektu Dostupné nájemní bydlení - Bytový dům Cementářské sídliště byl ustanoven projektový tým v následujícím zastoupení:

Projektový manažer - Mgr. Petra Grajcárová
Vedoucí finančního odboru - Ing. Vladimír Zemek
Zástupce vedoucího odboru, rozpočet města - Ing. Petra Birnbaumová
Vedoucí odboru majetkový a právní - Mgr. Dagmar Chmelařová
Ekonom, byty - Šárka Šubrtová
Vedoucí odboru rozvoje a investic - Bc. Vlasta Zapatová
Zástupce vedoucí odboru, investiční technik - Ing. Magda Skácelová

Harmonogram projektu:

- 7/2026 předpokládané zahájení výběrového řízení na zhotovitele akce
- 3/2027 předpokládané zahájení realizace akce
- délka trvání realizace projektu 12 měsíců ode dne předání a převzetí staveniště

Financování akce již bylo schváleno zastupitelstvem města, a to usnesením 523/2025 - ZM 23 ze dne 19. 6. 2025.

Příloha č. 1: [Smluvní dokumentace k dotaci - návrh.pdf](#)

Příloha č. 2: [Smluvní dokumentace k úvěru - návrh.pdf](#)

Příloha č. 3: [Hranice_Model-nakladove-najemne-a-verejna-podpora-vydani-2.8.xlsx](#)

Příloha č. 4: [C.2. Katastrální situace.pdf](#)

V Hranicích 18.06.2026