



MATERIÁL

pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 19. 6. 2025

Číslo bodu:	5
Název bodu:	Dostupné bydlení - Novostavba bytového domu na Cementářském sídlišti
Předkládá:	Rada města, Hranice
Zodpovídá:	Bc. Alena Macháčková, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i:	Mgr. Petra Grajcárová, referent Ing. Michaela Syptáková, referent Ing. Vladimír Zemek, vedoucí odboru Bc. Vlasta Zapatová, vedoucí odboru Mgr. Bc. Klára Nováková DiS., referent

usnesení č. ../2025 - ZM 23 ze dne 19. 6. 2025

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

podání žádosti o dotaci a financování akce ve výši maximálně 154.680.000 Kč dle podmínek dotačního titulu Státního fondu podpory investic, programu Dostupné nájemní bydlení na období 2025-2027 na projekt "Novostavba bytového domu na Cementářském sídlišti" v rámci Výzvy k podávání žádostí o poskytnutí podpory ke krytí části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením dostupných nájemních bytů v rámci programu Dostupné nájemní bydlení v roce 2024 dle důvodové zprávy.

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.

Vyjádření Odboru rozvoje a investic:

Finanční prostředky na zpracování projektové dokumentace pro akci Novostavba bytového domu na

Cementářském sídlišti byly schváleny v zastupitelstvu města dne 22. 2. 2024 usnesením č. 285/2024 - ZM 12. Odbor rozvoje a investic zajistil výběrové řízení na zhotovitele projektové dokumentace, které bylo vyhlášené 24. dubna 2024, byly podány tři nabídky. Vítězný uchazeč byla společnost SPZ Design s.r.o, Moravská 359/13,779 00 Olomouc – Holice. Projektovou dokumentaci firma zpracovala a odevzdala 5. 10. 2024. Pro výše uvedenou akci bylo vydáno stavební povolení 27. 2. 2025, které nabylo právní moci dne 1. 4. 2025. Projektová dokumentace byla zpracovaná v souladu s dotační výzvou na podporu bydlení. Odbor rozvoje a investic doporučuje schválit podání žádosti o dotaci.

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 4podlažní 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 podlaho 0,000 volně navazující hlavním vstupem na terén.

1NP	[m2]	2NP	[m2]	3NP	[m2]	4NP	[m2]
Spol. prostory	109,79	Spol. prostory	93,74	Spol. prostory	93,74	Spol. prostory	93,74
Byt 1, 2+kk	65,71	Byt 8, 2+1	83,38	Byt 15, 2+1	83,38	Byt 22, 2+1	83,38
Byt 2, 2+kk	66,59	Byt 9, 2+kk	66,59	Byt 16, 2+kk	66,59	Byt 23, 2+kk	66,59
Byt 3, 2+kk	65,09	Byt 10, 2+kk	65,19	Byt 17, 2+kk	65,19	Byt 24, 2+kk	65,19
Byt 4, 2+kk	65,19	Byt 11, 2+kk	65,19	Byt 18, 2+kk	65,19	Byt 25, 2+kk	65,19
Byt 5, 2+kk	66,59	Byt 12, 2+kk	66,59	Byt 19, 2+kk	66,59	Byt 26, 2+kk	66,59
Byt 6, 2+kk	65,78	Byt 13, 2+kk	66,59	Byt 20, 2+kk	66,59	Byt 27, 2+kk	66,59
Byt 7, 2+kk	65,21	Byt 14, 2+kk	65,33	Byt 21, 2+kk	65,33	Byt 28, 2+kk	65,33

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 nemovité 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.

Aktuální příjmové decily jsou k dispozici zde (pro období květen 2025 až duben 2026):

Domácnost	Osoba v čele	Další dospělí osoby a děti nad 13 let	Děti do 13 let	Spotřební jednotky	6. decil (čisté příjmy)	8. decil (čisté příjmy)	9. decil (čisté příjmy)
Jednotlivec	1	0	0	1	32 965 Kč	42 157 Kč	51 250 Kč
Samoživitel(ka) s 1 dítětem	1	0	1	1,3	42 855 Kč	54 803 Kč	66 625 Kč
Samoživitel(ka) s 2 dětmi	1	0	2	1,6	52 744 Kč	67 450 Kč	82 000 Kč
Bezdětný pár	1	1	0	1,5	49 448 Kč	63 235 Kč	76 875 Kč
Rodina s 1 dítětem do 13 let	1	1	1	1,8	59 337 Kč	75 882 Kč	92 250 Kč
Rodina s 2 dětmi do 13 let	1	1	2	2,1	69 227 Kč	88 529 Kč	107 626 Kč
Rodina s 1 dítětem do 13 let a 1 starším dítětem	1	2	1	2,3	75 820 Kč	96 960 Kč	117 876 Kč
Rodina s 2 dětmi do 13 let a 1 starším dítětem	1	2	2	2,6	85 709 Kč	109 607 Kč	133 251 Kč
Rodina se 3 dětmi do 13 let	1	1	3	2,4	79 116 Kč	101 176 Kč	123 001 Kč
Rodina se 4 dětmi do 13 let	1	1	4	2,7	89 006 Kč	113 823 Kč	138 376 Kč

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

Zde předkládáme Finanční model nákladového nájemného.

Investiční náklady

Způsobilé náklady	152 391 451,36 Kč
Nezpůsobilé náklady (vyčleněné dotací a námi)	764 052,15 Kč
Úroky při čerpání úvěru SFPI	1 523 914,51 Kč

Celkové náklady projektu 154 679 418,02 Kč

Financování projektu

Předpokládaná výše dotace 40%	60 956 580,54 Kč
Zvýhodněný úvěr 50%	76 195 725,68 Kč
Celková výše podpory 90%	137 152 306,22 Kč
Vlastní zdroje	15 682 176,60 Kč

Vlastní zdroje z nepodpořené části 1 844 935,20 Kč

Celkové zdroje projektu 154 679 418,02 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 přibližnou 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 193,86 Kč/m², tj. při 65m bytu je výše nájemného 12 600,90 Kč/měsíc.

Finanční model nákladového nájemného v současné chvíli předkládá předběžné hodnoty, reálná

částka nám bude známa po vysoutěžení celé akce.

Rada města Hranice usnesením č. 1921/2025 - RM 67 ze dne 10. 6. 2025 schválení doporučuje.

Příloha č. 1: [A. Pruvodni list.pdf](#)

Příloha č. 2: [B. Souhrnna TZ.pdf](#)

Příloha č. 3: [C.3. Koordinacni situace.pdf](#)

Příloha č. 4: [D.1.1.2.3-01 Pohled od severu.pdf](#)

Příloha č. 5: [D.1.1.2.3-02 Pohled od jihu.pdf](#)

Příloha č. 6: [D.1.1.2.3-03 Pohled od zapadu.pdf](#)

Příloha č. 7: [D.1.2A.2.1-01 ZTI-Pudorys1PP.pdf](#)

Příloha č. 8: [D.1.2A.2.1-02 ZTI-Pudorys1NP.pdf](#)

Příloha č. 9: [D.1.2A.2.1-03 ZTI-Pudorys2-3NP.pdf](#)

Příloha č. 10: [D.1.1.2.1-04 Pudorys 4NP.pdf](#)

Příloha č. 11: [Model-nakladove-najemne-a-verejna-podpora-2.7-Hranice_30.pdf](#)

V Hranicích 12.06.2025