

# Podpora kapacit nájemního bydlení v Národním plánu obnovy



# EU Resilience and Recovery Fund / Národní plán obnovy

- Dočasný nástroj pro posílení sociální a hospodářské odolnosti v reakci na krize
- Trvá od roku 2020 do 2026
- Komise poprvé v historii emitovala společné obligace Unie na kapitálových trzích – 723 miliard Euro
- Základem jsou reformy – udržitelnost, odolnost, zelená a digitální transformace.
- EK identifikovala slabiny ekonomik a vyžaduje ambici
- RRF je klíčový nástroj pro implementaci programu REPowerEU – odpovědi na ruskou agresi na Ukrajině

**TRANSFORMACE JE TEĎ  
NPO JE NÁSTROJ PRO ZMĚNU**

# 0 čem tam pořád jednáte?

- Časový limit programu
- Co znamená „dokončení investice“
- Rovné zacházení
- Taxonomie, DNSH
- Dynamika NPO jako celku
- Co znamená „nezávislost“. Kdo bude realizovat, kdo bude schvalovat





# Co se zdá být jisté

- Časový limit 2026 prolomen
- Dokončení investice k 2026 znamená  
„Construction projects under financial instrument ... will be approved by investment committee and disbursements will be committed by legally enforceable binding contracts“
- Rovné zacházení = rovné podmínky pro veřejné a podnikatelské subjekty ve všech výzvách. Úspěch = mobilizace bankovních zdrojů, ne pouze komponenta
- Taxonomie – stavíme nové domy „pasivní“ (Vyhláška 264/2020 §6 odst. 1), z nich 20% „aktivní“; rekonstruujeme s cílem minimálně 30% úspor energie; recyklujeme 70% odpadů, kupujeme bytové domy kategorie min. C+ nebo s podmínkou rekonstrukce
- Dostupnost bydlení ruku v ruce s energetickou chudobou



# Investiční taxonomie

- Jednotný rámec hodnocení a klasifikace udržitelných aktivit
- Vyhodnocují se kritéria na základě kterých se projekt zatřídí a posoudí jeho šetrnost k životnímu prostředí
- Má 6 cílů:
  - Zmírňování změny klimatu („mitigation“)
  - Přizpůsobování se změně klimatu („adaptation“)
  - Ochrana a obnova biodiverzity a ekosystémů
  - Udržitelné využívání a ochrana vodních zdrojů
  - Prevence a omezování znečištění
  - Přechod na oběhové hospodářství

**NOVÁ EKONOMIKA  
NOVÉ PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI**



# Jak to funguje

- **Nařízení EU 2021 / 2039 oddíl 7**

„Nová budova není postavena na:

- orné půdě a zemědělské půdě se střední až vysokou úrovní úrodnosti a podzemní biologické rozmanitosti;
- zelené louce s uznávanou vysokou hodnotou biologické rozmanitosti a půdě, která slouží jako stanoviště ohrožených druhů (flóry a fauny) uvedených na Evropském červeném seznamu nebo na Červeném seznamu ohrožených druhů IUCN;
- lesní půdě.

...

- Nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný (s výjimkou v přírodě se vyskytujících materiálů uvedených v kategorii 17 05 04 v Evropském seznamu odpadů stanoveném rozhodnutím 2000/532/ES) vzniklého na staveništi je připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem, v souladu s hierarchií způsobů nakládání s odpady a protokolem EU pro nakládání se stavebním a demoličním odpadem“



# Jak to také funguje

- Renovace stávajících objektů k bydlení může zahrnovat:
  - Sociální infrastrukturu a vybavenost
  - Instalace, údržbu a opravy zařízení pro zvýšení energetické účinnosti
  - Instalace, údržbu a opravy přístrojů a zařízení pro měření, regulaci a kontrolu energetické náročnosti budov
  - Instalace, údržba a opravy technologických zařízení pro obnovitelnou energii
  - Odkupy budov a následné renovace: odkup slouží jako aktivační moment, renovace plní roli adaptačního řešení. Pořízení budovy podmíněno právním závazkem nabyvatele realizovat v určitém termínu energeticky účinnou renovaci.

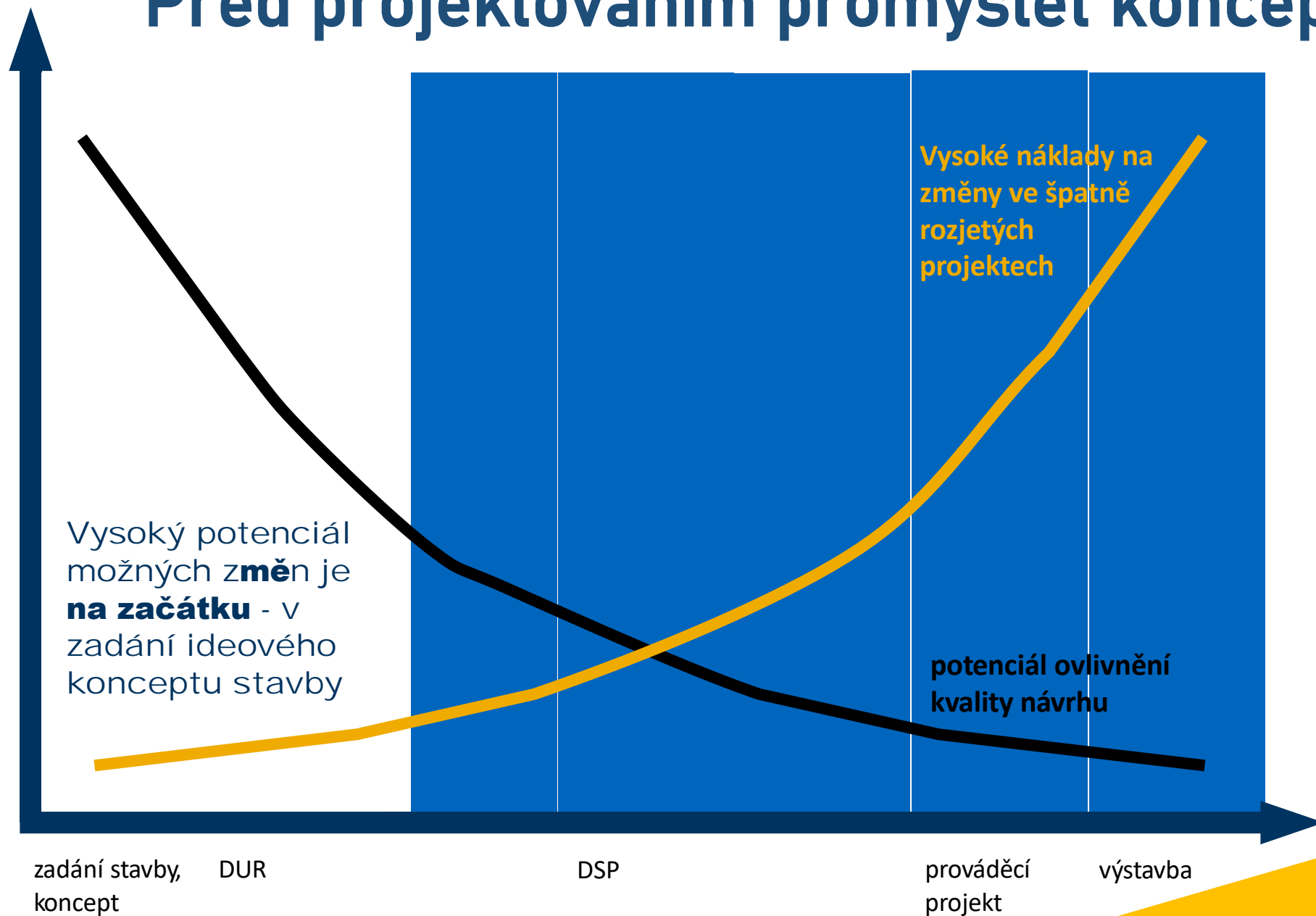
# Co tedy děláme

- Investujeme
- Dostupné nájemné = nákladové nájemné
- Kvalita stavby = nízké provozní náklady
- Důraz na modulární stavby
- Důraz na udržitelné technologie (CLT)
- Důraz na kvalitní projektovou přípravu
- Důraz na sociální a komunitní aspekty nájemního bydlení
- Spolupráce s vedoucími akademickými pracovišti (NCS4.0, UCEEB ČVUT)

**TRANSFORMAČNÍ TLAK VS. SETRVAČNOST STAVEBNICTVÍ**  
**NÁROKY NA KVALITU VS. DOSTUPNOST NÁJEMNÉHO**  
**ABSORPČNÍ KAPACITA**



# Před projektováním promyslet koncept



# Posunout to z chaosu...



# ...do srozumitelné struktury

## Navrhované varianty

### původní varianta

- Tepelná izolace 140 mm EPS
- Tepelné čerpadlo vzduch/voda + elektrokotel

### varianta A1

- Větší tloušťka tepelné izolace
- Izolace z MW
- Tepelné čerpadlo
- Kotel na dřevo

### varianta A2

- Větší tloušťka tepelné izolace
- Dřevovláknitá izolace
- 4NP z CLT panelů
- Tepelné čerpadlo
- Kotel na dřevo

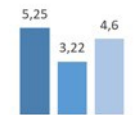
### varianta B1

- Větší tloušťka tepelné izolace
- Izolace z MW
- Kotel na dřevo
- Solární kolektory

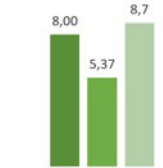
### varianta B2

- Větší tloušťka tepelné izolace
- Dřevovláknitá izolace
- 4NP z CLT panelů
- Kotel na dřevo
- Solární kolektory

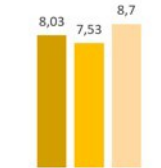
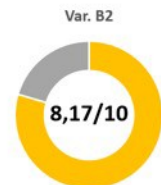
## Bodové porovnání variant



■ Environmentální kritéria  
■ Sociální kritéria  
■ Ekonomika a management



■ Environmentální kritéria  
■ Sociální kritéria  
■ Ekonomika a management



■ Environmentální kritéria  
■ Sociální kritéria  
■ Ekonomika a management

# Precedenty udržitelné výstavby

- Veřejná sféra generuje první kvalitní projekty a realizace
- Kvalitní projekty vznikají i v sektoru nájemního bydlení
- Český ekosystém udržitelné výstavby (ADMD, Origis, Vexta, IONT Tech, Novatop, Nema)



## TYPOVÉ A PŘIZPŮSOBIVÉ

- RD Rýmařov s.r.o. je největší český výrobce montovaných dřevostaveb. Společnost působí na stavebním trhu již více jak 50 let.
- Realizováno více jak 26 000 staveb včetně bytových domů v ČR a EU.
- Zdravotní nezávadnost používaných materiálů a důraz na EU normy kvality, energetické náročnosti a vlivu na přírodní prostředí.
- Architektonicky variabilní modulární řešení bytových domů pro podporu rozvoje českých obcí.
- Více konstrukčních systémů pro adaptaci a pro energeticky pasivní provedení.
- Rychlost, kvalita a energetická efektivita s využitím nejmodernějších technologií.
- Kapacita 1000 bytových jednotek ročně.



# BoKlok jako možná inspirace

- Skandinávský koncept dostupného bydlení ve spolupráci Skanska a IKEA
- Přes 14 000 domovů ve Švédsku, Finsku, Norsku, nově i ve Velké Británii
- Konstrukční systém - prefabrikované dřevěné moduly

## Livo Homes: Adaptace pro český trh

- Hybridní konstrukční systém (standardizované prvky) = rychlejší a bezpečnější proces výstavby, také méně obtěžující pro okolí stavby
- Prefabrikace a výběr materiálů (dřevo, rebetong apod.) se mohou odrazit na nižších stavebních
- Praktické dispozice bytových jednotek (velikost, dispozice bytů)
- Nízká energetická náročnost / provozní náklady
- Doplňkové funkce veřejné vybavenosti a veřejná prostranství/komunitní prostory



**Partners:** Dostupné bydlení České spořitelny („DBČS“) and Zďár nad Sázavou

**Cooperation principles:**

- DBČS to build, maintain and operate rental house for at least 50 years
- Commitment of DBČS to keep the rent below the market level
- Municipality to manage process of tenant selection based on agreed rules

**Size:** 34 apartments, 2000 m<sup>2</sup> floor area

**Expected costs:** 179 mio CZK

**Construction:** prefabricated wood panels, highly energy and CO<sub>2</sub> efficient, made of 80% wood

**Timing:**

- 07/2023 construction permit to be issued
- 09/2023 to 09/2024 construction phase
- 10/2024 to 12/2024 installations and fittings installed
- **01/2025 Start of operation**





**STŘEDNÍ ŠKOLA COPTH ČESKOBRODSKÁ, PRAHA**



**Střední uměleckoprůmyslová škola keramická a sklářská Karlovy Vary**

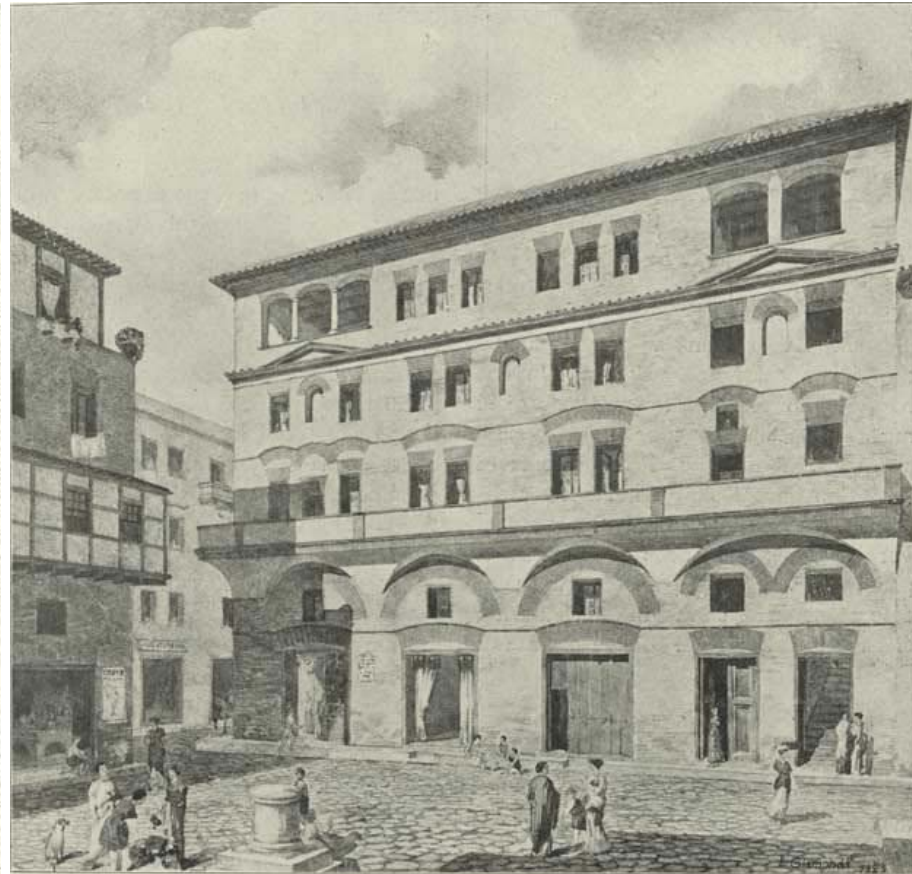
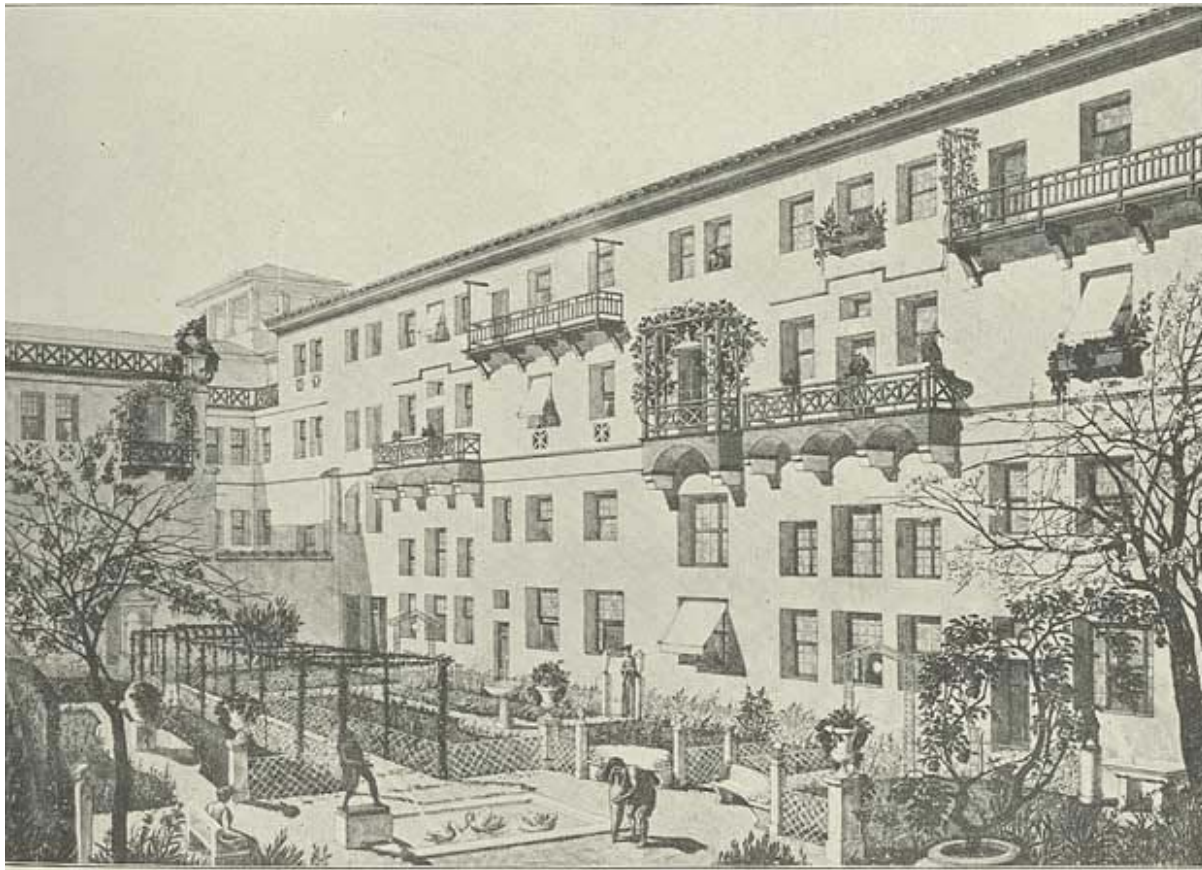
# Nástroj 2: Financování rozjezdu projektů

- Vyčleněno 2.5 mld. CZK
- Realizace NRB
- Nezajištěný úvěr po dobu výstavby 20 – 40% investičních nákladů projektu
- Nízké úročení
- Počínaje 3. – 5. rokem možnost refinancování, pokračování splátek s vyšším úročením nebo konverze do ekvity
- Formou SICAV fondu pod řízením NRB



**Podpořit výstavbu i rekonstrukce**

# Dostupné nájemní bydlení – inspirace



# Dostupné nájemní bydlení

- Velkorysý koncept 152 bytových jednotek
- Kvalitní veřejný prostor – parkové úpravy vnitrobloků se sochařskou výzdobou
- Průměrná podlahová plocha jednoho bytu 239 m<sup>2</sup>
- Dispozice dvou propojených bytů pro dvougenerační bydlení (2 x 239)
- Spolupráce veřejného sektoru a soukromých investorů
- Cílová skupina – sociální mix, přístavní dělníci a úředníci



- **Postaveno v letech 132 – 133 v Ostii pro nájemní bydlení**
- **Pozemky poskytl veřejný sektor – Caesar Traianus Hadrianus**
- **Investici financoval soukromý sektor – investiční konsorcium vedené rodinou Petroniových**

