#### **Shrnutí**

Zastupitelstvu města je předkládán návrh na souhlas s podmínkami udržitelnosti projektu uvedenými v čl. I. "Výklad pojmů" písm. m) smluv o poskytnutí dotace dle přílohy č. 1-3 a čl. 2.4 "Podmínek provozu a nájmu bytů" dle přílohy č. 4 předloženého materiálu

#### **Popis**

**ID 0177/20 – Modernizace bytových domů Šenovská 65, 67, 69**

Městský obvod Slezská Ostrava zahájil realizaci projektu **„Modernizace bytových domů Šenovská 65, 67, 69“**. Projekt se zaměřuje na celkovou rekonstrukci tří samostatně stojících zděných třípodlažních bytových domů.

V rámci rozsáhlé rekonstrukce dojde k vytvoření nových bytových jednotek určených k nájemnímu bydlení, čímž se přispěje ke zmírnění současného nedostatku dostupného nájemního bydlení. Rekonstrukce zahrnuje kompletní sanaci budov, opravu schodišť a pavlačí, komplexní obnovu bytových jednotek, výměnu oken a dveří, zateplení fasády a plynofikaci. Součástí prací budou rovněž nové vodovodní a kanalizační přípojky, modernizace elektroinstalace a terénní úpravy okolí.

Státní fond podpory investic (dále jen „SFPI“) vyhlásil dne 19. 9. 2024 **výzvu č. 1/DB/2024**, zaměřenou na financování výstavby a pořízení dostupných nájemních bytů, které budou pronajímány v souladu s podmínkami programu.

Městský obvod Slezská Ostrava podal celkem tři žádosti o dotaci v kombinaci s poskytnutím úvěru na opravu tří bytových domů na ulici Šenovská. Žádosti byly úspěšně vyhodnoceny, a dne 12. 6. 2025 městský obvod obdržel smlouvy o poskytnutí dotací a úvěrů.

Jedná se o následující smlouvy:

* **Smlouvy o poskytnutí dotace**: č. 280000851, 280000871, 280000891
* **Smlouvy o poskytnutí úvěru**: č. 280000852, 280000872, 280000891

Účelem dotace je výstavba celkem **24 nájemních bytů** formou stavebních úprav. Dotaci lze čerpat jednorázově nebo postupně prostřednictvím Klientského portálu SFPI. Podmínkou pro zahájení čerpání dotace je doložení:

* smlouvy se zhotovitelem,
* zadávací dokumentace,
* technického dozoru,
* pojištění stavby,
* aktualizovaného modelu nákladového nájemného a veřejné podpory.

Čerpání dotace musí být zahájeno do **dvou let** od nabytí účinnosti smlouvy.

#### **Povinnosti příjemce dotace**

* Dodržet účel dotace a pravidla programu, včetně zásady **„Do No Significant Harm“**.
* Zajistit **udržitelnost projektu po dobu minimálně 20 let** od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (čl. I. „*Výklad pojmů*“ písm. m) smluv o poskytnutí dotace, čl. 2.4 „*Podmínky provozu a nájmu bytů*“ přílohy č. 4 předloženého materiálu).
* Byty budou sloužit jako dostupné nájemní bydlení (*podmínky pro nakládání s byty jsou uvedeny v čl. VII. „Povinnosti příjemce při nakládání s byty“ smluv o poskytnutí dotace č. 280000851, 280000871, 280000891*).
* Nájemné nesmí překročit výši stanovenou metodikou a zároveň musí být nižší než obvyklé nájemné v dané lokalitě. Aktuálně je dle metodiky stanoveno na **173 Kč/m² a 183 Kč/m², viz. příloha č. 5 Model nákladové nájemné a veřejná podpora** (hodnota bude upravena dle vysoutěženého položkového rozpočtu).
* Nájemní smlouvy budou uzavírány na dobu určitou (1–2 roky), bude vedena evidence nájemníků a pravidelně předkládány přehledy (*viz čl. VII. smluv o poskytnutí dotace*).

#### **Sankce a kontrola**

Součástí doručených smluv jsou rovněž ustanovení o **smluvních pokutách**. Porušení podmínek smlouvy může vést k:

* uložení pokuty až do výše **10 % poskytnuté dotace**,
* nebo k **povinnosti vrácení prostředků** (*viz čl. VIII. „Porušení podmínek a smluvní pokuty*“).

Obsazení bytů oprávněnými nájemníky je jednou z klíčových povinností vyplývajících ze smluvních podmínek. Podle čl. VIII odst. 2 písm. d) smlouvy o poskytnutí dotace platí, že pokud byt **neslouží dostupnému nájemnímu bydlení**, je poskytovatel oprávněn požadovat **smluvní pokutu ve výši 10 % z částky uvedené v čl. II odst. 1** dané smlouvy. Podle čl. VIII odst. 6 mohou být smluvní pokuty **požadovány opakovaně**.

#### **Postup k projednání**

Dotační a úvěrové smlouvy jsou předkládány radě města a zastupitelstvu města v rámci samostatných materiálů.

**Financování**

Podmínkou dotace je čerpání úvěru v minimální výši schválené dotace. Způsobilé náklady jsou propláceny v plné výši, až do vyčerpání dotace. Před zahájením čerpání úvěru je klient povinen vyčerpat povinné vlastní prostředky na způsobilé náklady.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Poskytnutá dotace SFPI | Poskytnutý úvěr SFPI | Vlastní prostředky |
| Šenovská 65 | 7 501 902,22 Kč | 7 501 902,22 Kč | 4 480 335,36 Kč |
| Šenovská 67 | 7 501 902,22 Kč | 7 501 902,22 Kč | 4 480 335,36 Kč |
| Šenovská 69 | 7 512 660,11 Kč | 7 512 660,11 Kč | 4 485 714,31 Kč |
| Celkem | **22 516 464,55 Kč** | **22 516 464,55 Kč** | **13 446 385,03 Kč** |

**Částky uvedené ve smlouvách představují maximální výši, kterou může městský obvod obdržet. Byly vypočteny na základě původního rozpočtu. Po vysoutěžení zhotovitele bude zpracován nový položkový rozpočet, na jehož základě dojde k přepočtu a následnému uzavření dodatků ke smlouvám.**

Žadatel nejprve podepisuje se Státním fondem smlouvu o poskytnutí dotace a úvěru. Následně předkládá podklady potřebné pro zahájení čerpání, mezi nimiž je i vysoutěžený položkový rozpočet. Na základě těchto podkladů budou uzavřeny dodatky jak k dotační, tak k úvěrové smlouvě. V souvislosti s tím obdrží žadatel v případě úvěru také smluvní dokumenty týkající se zajištění úvěru.

Po uzavření dodatku ke smlouvám a dokumentů k zajištění úvěru může žadatel zahájit čerpání prostředků.

Předpoklad financování

|  |  |
| --- | --- |
| Celkové realizační náklady | 58 479 314,13 Kč |
| Dotace SFPI | **22 516 464,55 Kč** |
| Úvěr SFPI | **22 516 464,55 Kč** |
| **Částka ke spolufinancování** | **13 446 385,03 Kč** |
| - z toho spolufinancování SMO 60 % | 8 067 831,02 Kč |
| - z toho spolufinancování Mob 40 % | 5 378 554,01 Kč |

Předfinancování není vyžadováno, proplácení je možné na základě uhrazených i neuhrazených faktur prostřednictvím portálu SFPI

**Harmonogram**

**Předpoklad zahájení realizace projektu je 1. 3. 2026.**

**Projekt musí být ukončen do 4 let od nabytí právní moci smluv.** Bytové jednotky musí být obsazeny do 6 měsíců od kolaudace bytů.

Realizace akce maximálně do 31.12.2029.

Dle článku 10 odst. 15 písm. b) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, návrh smlouvy, popř. rozhodnutí, na něhož budou finanční prostředky z výše uvedených zdrojů poskytnuty, je městský obvod povinen včetně všech souvisejících dokumentů předložit radě města k posouzení a vyjádření a je povinen řídit se vyjádřením rady města v celém jeho rozsahu. O uzavření příslušné smlouvy rozhoduje kompetentní orgán městského obvodu.

Rada městského obvodu schválila na svém jednání dne 11. 8. 2025 přijetí dotace (usnesením č. 3657/RMOb-Sle/2226/109), rada města schválila přijetí dotace dne 9. 9. 2025 (usnesením č. 08084/RM2226/113).