

B | R | N | O |

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ V BRNĚ

Ing. KARIN PODIVINSKÁ

**náměstkyně primátorky
města Brna pro oblast bytové
problematiky a správy majetku**



Ing. PETRA VÍTKOVÁ

**zástupce představenstva
Dostupné bydlení V Aleji,
bytové družstvo**

a

**ředitelka Realitní společnosti
města Brna a.s.**



V ALEJI



V ALEJI



STAV PROJEKTU

- vydané územní povolení
- vydané stavební povolení
- vypracovaná dokumentace pro provádění stavby



HARMONOGRAM DALŠÍHO POSTUPU

- pokračují jednání s bankami o financování projektu
- výběr TDI a BOZP – 1. pol. 2026
- výběr zhotovitele projektu – 2.pol. 2026
- předpoklad zahájení realizace stavby- 01 - 03/2027



ROZPOČET

ČINNOST	NÁKLADY
vynaložené náklady BO MMB (již uhrazené)	5 085 501,80 Kč
plánované náklady BO MMB před zahájením stavby	1 532 102,00 Kč
členský vklad BD	10 000,00 Kč
vynětí ze ZPF	421 721,64 Kč
archeologický průzkum	1 500 000,00 Kč
organizace výběrového řízení na výběr banky	50 033,50 Kč
organizace výběrových řízení	300 080,00 Kč
právní služby - rezervační smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, smlouva o vstupu do družstva, úpravy stanov	49 852,00 Kč
odhad ceny pozemků	44 830 000,00 Kč
činnost TDS + BOZP v průběhu stavby	8 662 293,74 Kč
AD Pelčák a partner architekti s.r.o.	235 708,00 Kč
ekonomický expert banky	1 153 130,00 Kč
náklady úvěru po dobu výstavby	9 137 059,00 Kč
vyhotovení geometrického plánu	50 820,00 Kč
studna	245 630,00 Kč
náklady družstva Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo	2 260 885,00 Kč
činnost RSMB	5 989 500,00 Kč
rozpočtové náklady stavby	244 008 274,30 Kč
NÁKLADY CELKEM	325 522 590,98 Kč
CELKEM ZAPOČITATELNÁ PLOCHA V M²	3 382,93
CENA ZA M² VČ. DPH	96 225 Kč



PŘEDBĚŽNÁ CENA BYTŮ

cca 96 225 Kč za m²
včetně DPH

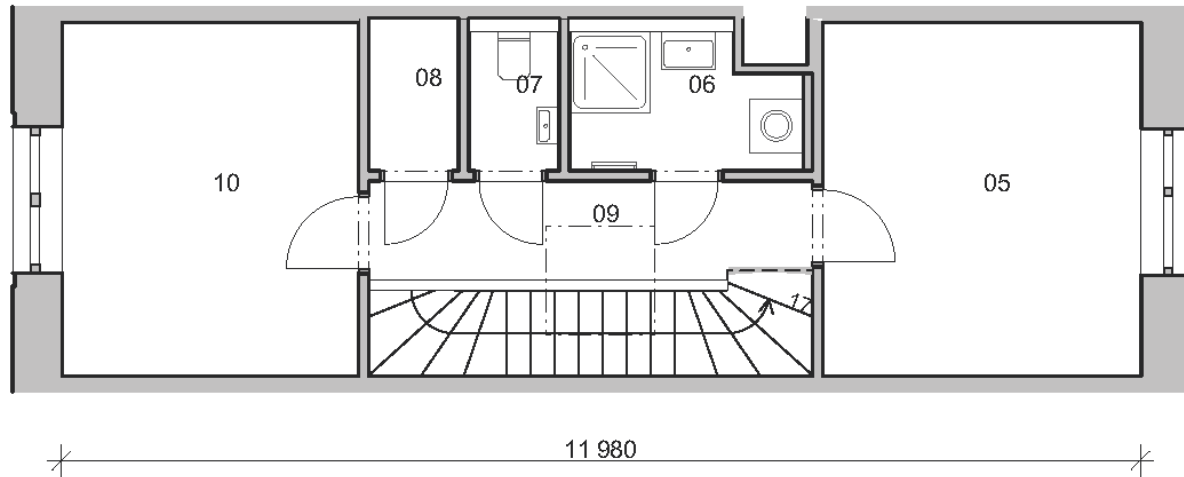


VZOROVÝ BYT B-2.07

3+KK

mezonet

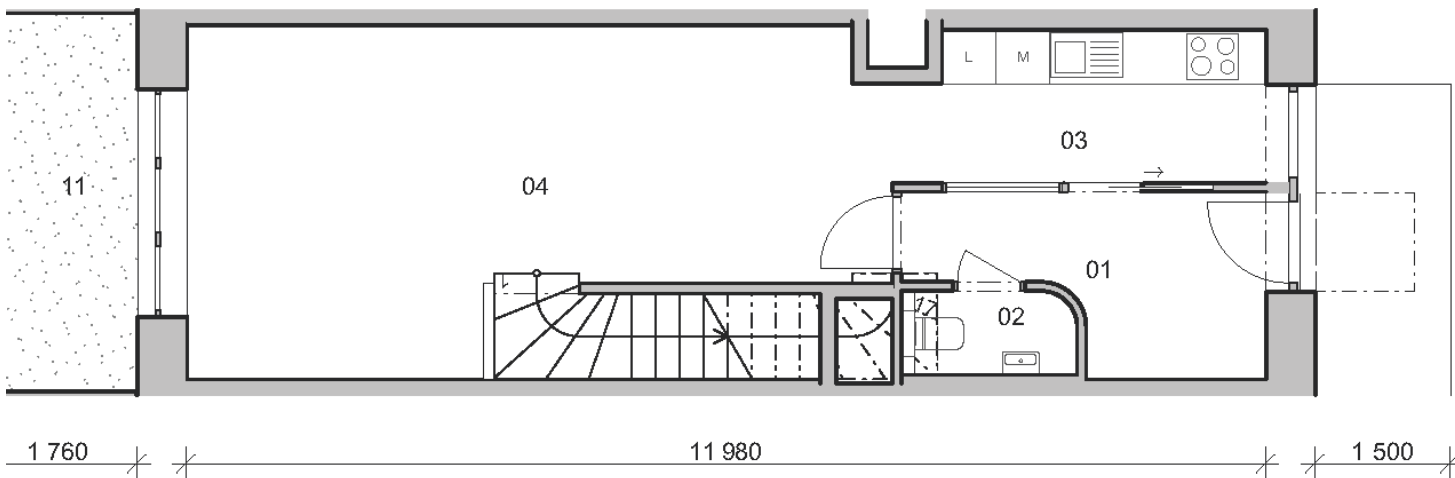
3.NP



rozpis ploch:

01	Předsíň	6,54 m ²
02	WC	1,64 m ²
03	Kuchyně	7,70 m ²
04	Obývací pokoj	24,51 m ²
05	Pokoj	13,87 m ²
06	Koupelna	3,65 m ²
07	WC	1,55 m ²
08	Komora	1,69 m ²
09	Schodiště	5,31 m ²
10	Ložnice	12,91 m ²

2.NP



užitná plocha jednotky: 79,37 m²
 plocha vnitřních konstrukcí: 11,93 m²
 podlahová plocha bytu 91,30 m²

11	Terasa	7,34 m ²
	Sklep	2,46 m ²
	Garážové stání	12,5 m ²

VZOROVÝ BYT B-2.07

3+KK

mezonet

PLOCHA BYTU PRO VÝPOČET CENY:

91,30 m² (podlahová plocha bytu)

+ 11,15 m² (1/2 výměry terasy + sklep + garážové stání)

= 102,45 m²

VÝPOČET CENY BYTU:

102,45 m² * 96 225 Kč = 9 858 251 Kč včetně DPH



PRŮBĚH FINANCOVÁNÍ BYTU

1. PŘED ZAHÁJENÍM VÝSTAVBY

- **rezervační poplatek**: záloha na konkrétní byt 100 000 Kč
 - › podpis rezervační smlouvy: po březnovém zasedání Zastupitelstva města Brna
- **akontace** (záloha na další členský vklad) minimálně 15% z ceny bytu po odečtu rezervačního poplatku:
 - › při uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva (po výběru zhotovitele stavby)
 - › 3 varianty akontace:
 - › 1. **25% před zahájením výstavby** - předpoklad 12/2026
 - › 2. **15% před zahájením výstavby** - předpoklad 12/2026 a **10% po dokončení výstavby** před nastěhováním, předpoklad 12/2028
 - › 3. **50% před zahájením výstavby** – předpoklad 12/2026 (tento způsob financování umožňuje doložení nižších než požadovaných příjmů)



PRŮBĚH FINANCOVÁNÍ BYTU

2. PO DOKONČENÍ VÝSTAVBY

- úhrada **základního členského vkladu** 10 000 Kč a **doplatek** dalšího členského vkladu do celkové výše 25% u žadatelů, kteří uhradili pouze 15% při uzavření z celkové ceny bytu:
 - › při vstupu do bytového družstva po dokončení výstavby
 - › současně uzavření smlouvy o zakazu zcizení a zatížení se SMB
- **stěhování a vytvoření rezervního fondu**: 1. - 3. po nastěhování ve výši běžného nájemného
 - › počátek splácení úvěru: od 4. měsíce splátky ve výši nájemného již započítávány na úvěr



PRŮBĚH FINANCOVÁNÍ BYTU

ÚROKOVÉ SAZBY

na základě indikativní nabídky ČSOB ze dne 8.1.2026

1. OBDOBÍ VÝSTAVBY (24 měsíců vč. rezervy)

- fixní úroková sazba
 - 3,85 % p.a.

2. OBDOBÍ SPLÁCENÍ (30 let)

- fixní úroková sazba
 - na 3 roky 3,97 % p.a.
 - na 5 let 4,14 % p.a.



PRŮBĚH FINANCOVÁNÍ BYTU

- **aplikace pro vzorový byt 3+KK, 102,45 m², cena 9 858 215 Kč při akontaci 25% z ceny bytu:**
 - › 25% akontace po odečtu rezervačního poplatku 100 000 Kč = 2 364 554 Kč
 - › anuitní měsíční splátka ve výši 35 171 Kč s aktuální úrokovou sazbou 3,97 % p.a. s fixací 3 roky
- **aplikace pro vzorový byt 3+KK, 102,45 m², cena 9 858 251 Kč při akontaci 15% + 10% z ceny bytu:**
 - › 15% akontace po odečtu rezervačního poplatku 100 000 Kč = 1 378 732 Kč
 - › 10% akontace při vstupu do družstva + zákl. členský vklad = 985 822 Kč anuitní měsíční splátka ve výši 36 020 Kč s aktuální úrokovou sazbou 3,97 % p.a. s fixací 3 roky
- **aplikace pro vzorový byt 3+KK, 102,45 m², cena 9 858 251 Kč při akontaci 50% z ceny bytu:**
 - › 50% akontace po odečtu rezervačního poplatku 100 000 Kč = 4 829 108 Kč
 - › anuitní měsíční splátka ve 23 447 Kč s aktuální úrokovou sazbou 3,97 % p.a. s fixací 3 roky



JUDr. IVA MAREŠOVÁ

**vedoucí bytového odboru
Magistrátu města Brna**



ÚPRAVA KRITÉRIÍ PRO VSTUP DO DRUŽSTVA NAVRHOVANÁ KE SCHVÁLENÍ ZMB

- žadatelé prokáží čistý měsíční příjem ve výši:

u bytu do 70 m ²	nejméně 55 000 Kč
u bytu do 85 m ²	nejméně 65 000 Kč
u bytu nad 85 m ²	nejméně 75 000 Kč

- možnost snížení požadované hranice příjmů při složení zálohy na další členský vklad ve výši 50 % ceny bytu, za podmínky prokázání schopnosti splácet úvěr



ÚPRAVA KRITÉRIÍ PRO VSTUP DO DRUŽSTVA NAVRHOVANÁ KE SCHVÁLENÍ ZMB

Prokazování příjmů:

1. Zaměstnanci – potvrzení o čistých příjmech od zaměstnavatele
2. OSVČ – daňové přiznání + výpisy z BÚ k podnikání z poslední 3 měsíce

Výjimka pro:

1. Ženy na mateřské či rodičovské dovolené
2. OSVČ s paušální daní



PODMÍNKY POKRAČOVÁNÍ V PROJEKTU POUZE JEDNÍM Z PŮVODNĚ PŘIHLÁŠENÉHO PÁRU

V případě pokračování pouze jednoho z původně přihlášeného páru žadatelů:

- prohlášení obou původních žadatelů o tom, kdo v projektu pokračuje, s ověřenými podpisy
- u párů musí nový žadatel splňovat podmínky dané pro přihlášení ke dni původní přihlášky
- u samoživitelů nutno doložit doklad o svěření dítěte do péče



NÁSTROJE K ZAMEZENÍ OBCHODOVÁNÍ S DRUŽSTEVNÍM PODÍLEM- NÁVRH KE SCHVÁLENÍ ZMB

- omezení možnosti převodu družstevního podílu:
 - smlouva mezi SMB a budoucím družstevníkem o omezení dispozice s družstevním podílem po dobu 15 let
 - převod družstevního podílu umožněn pouze na osobu navrženou městem z databáze neuspokojených zájemců za městem stanovenou cenu
- zákaz podnájmu
- povinnost mít v bytě trvalé bydliště



DOKUMENTY PŘEDKLÁDANÉ ZMB KE SCHVÁLENÍ NA ZASEDÁNÍ Z9/33 DNE 3.3.2026

- postup při realizaci projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita V Aleji
- upřesnění stávajících kritérií u žadatelů projektu Družstevní bydlení pro mladé lokalita V Aleji
- podmínky vzorové smlouvy o zakazu zcizení a zatížení družstevního podílu
- návrh Příkazní smlouvy uzavírané mezi městem a bytovým družstvem



NÁSLEDNÝ POSTUP

- **ZMB budou v souladu se schváleným postupem předloženy:**
 - návrh výběru banky pro financování
 - návrh na úpravu stanov bytového družstva
- **RMB budou v souladu se schváleným postupem předloženy:**
 - návrh zadávacích podmínek veřejné zakázky na výběr zhotovitele stavby
 - návrh výběru zhotovitele stavby
 - návrh vzorové smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu zájemce přihlášeného do projektu



POSTUP PRO VÝBĚR ŽADATELŮ

- ověření zájmu stávajících žadatelů o lokalitu V Aleji o vybraný byt
- možnost změny vybraného bytu u žadatelů z roku 2018 za jiný nezarezerovaný
- výběr bytu žadateli z roku 2022 dle vylosovaného pořadí ve skupinách 1-3:
 - 1 .skupina – žadatelé s dítětem/děťmi s trvalým bydlištěm v Brně
 - 2. skupina – bezdětní žadatelé s trvalým bydlištěm v Brně
 - 3 .skupina – žadatelé s dítětem/děťmi bez trvalého bydliště v Brně
 - 4. skupina – bezdětní žadatelé bez trvalého pobytu v Brně
(bude losována dodatečně pouze v případě převisu nabídky bytů nad počtem žadatelů uzavírajících rezervační smlouvu)
- žadatelé, kteří ve stanovené lhůtě nepotvrdí družstvu emailovou formou setrvání v projektu, se z projektu vyřazují



KONTAKTY

Realitní společnost města Brna a.s.

Ing. Petra Vítková, ředitelka společnosti

vitkova@rsmb.cz, tel: +420 725 868 151

Statutární město Brno

JUDr. Iva Marešová, vedoucí bytového odboru MMB

maresova.iva@brno.cz, tel: +420 542 173 220

Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

Jana Hradilová, koordinátorka projektu

info@bdvaleji.cz, tel: +420 732 225 222

Kontakt pro zasílání případných dotazů.



B | R | N | O

Děkuji za pozornost