

Působení církví v oblasti bydlení



STRUKTURA NADACE JOSEPH-STIFTUNG – (A)TYPICKÝ CÍRKEVNÍ BYTOVÝ PODNIK



Biskupství v Německu relevantní pro Joseph-Stiftung a jejich subjekty bytové výstavby (Siedlungswerke)

- Arcibiskupství Bamberg
→ Joseph-Stiftung
- Biskupství Drážďany
→ basis|d GmbH (100% dceřiná společnost Joseph-Stiftung)
- Biskupství Magdeburg
→ dnes již žádný vlastní bytový projekt (správu zajišťuje basis|d GmbH)
- Biskupství Řezno
→ KWS Regensburg (činnost zajišťuje Joseph-Stiftung)

Joseph-Stiftung

(působí jako bytový podnik v Arcibiskupství Bamberg)

basis|d GmbH
(100% dceřiná
společnost)

působí jako bytový
podnik v diecézích
Drážďany-Míšeň
(Dresden-Meißen)
a Magdeburg

KIPS GmbH
(100% dceřiná
společnost)

působí v celém
Německu jako
poradenská
společnost pro
církevní zařízení

FIDENTIA GmbH
(100% dceřiná
společnost)

působí v celém
Německu jako
společnost v
oblasti správy
nemovitostí (facility
management)

BBS+Dach GmbH
(100% dceřiná
společnost)

působí v celém
Německu jako
stavební
společnost

KWS Regensburg
(sesterská
společnost)

působí v diecézi
Řezno
(Regensburg)
jako bytový
podnik



Veškeré činnosti bytového podniku, např.

- Projektování, výstavba a správa vlastních nájemních bytových objektů a studentských kolejí
- Projektování, výstavba a prodej rodinných domů a bytů do osobního vlastnictví
- Správa bytových nemovitostí církevních zařízení
- Projektování a výstavba speciálních nemovitostí (domovy důchodců, zařízení pro postižené, školy, kostely...) pro církevní zařízení



FIDENTIA



Zajištění správy a facility managementu pro bytové objekty a církevní nemovitosti, např.

- Služby domovníka
- Multimediální služby pro bytové objekty
- Vyúčtování nákladů na topení
- Výběr dodavatelů energie
- Instalace a údržba kouřových detektorů
- Povinnost zajištění bezpečnosti pro veřejnost



kips

Poradenství a podpora pro církevní zařízení
(biskupství, farnosti, řády, charitní svazy atd.), např.

- Poradenství, projektování a realizace koncepcí v oblasti budov a energií, které ob stojí v budoucnu;
- Poradenství a služby pro bezpečné a hospodárné provozování budov;
- Poskytování koncepcí, ukazatelů a nástrojů řízení pro bezpečné využívání budov, které ob stojí v budoucnu;
- Poradenství při optimalizaci pracovních procesů a zajištění jakosti v sociálních zařízeních (domovy důchodců, zařízení pro postižené...).

WIR BRINGEN
KIRCHE VORAN



PŘÍKLADY CÍRKEVNÍ VÝSTAVBY AREÁL „ST. LUDWIG“ V NORIMBERKU (DOKONČENO)



- Celková sanace farního kostela
- Přestavba bývalé budovy kláštera na sociální charitní centrum se středním odborným učilištěm, mobilní lékařskou službou a poradenským centrem
- Novostavba mateřské školy pro 200 dětí (náhrada za předchozí demolici)
- Novostavba komunitního farního centra
- Výstavba 50 nových sociálních bytů (3.500 m² obytné plochy)

Projektové období: 2007–2015
Celkové náklady: cca 25 mil. eur



PŘÍKLADY CÍRKEVNÍ VÝSTAVBY

AREÁL „CAMPUS LORENZO“ V LIPSKU (VE VÝSTAVBĚ)

basis | d

PLANEN BAUEN VERWALTEN

- Novostavba mateřské školy pro 100 dětí
- Rozšíření odborné školy řádu johanitů pro pečovatelské služby s přidruženou ubytovnou
- Stacionární středisko pomoci mladistvým se dvěma bytovými jednotkami a bytovými jednotkami pro matky s dětmi
- Novostavba bytového objektu pro seniory s bytovými jednotkami pro osoby s demencí a střediskem denní péče

Projektové období: 2018–2022

Celkové náklady: cca 30 mil. eur

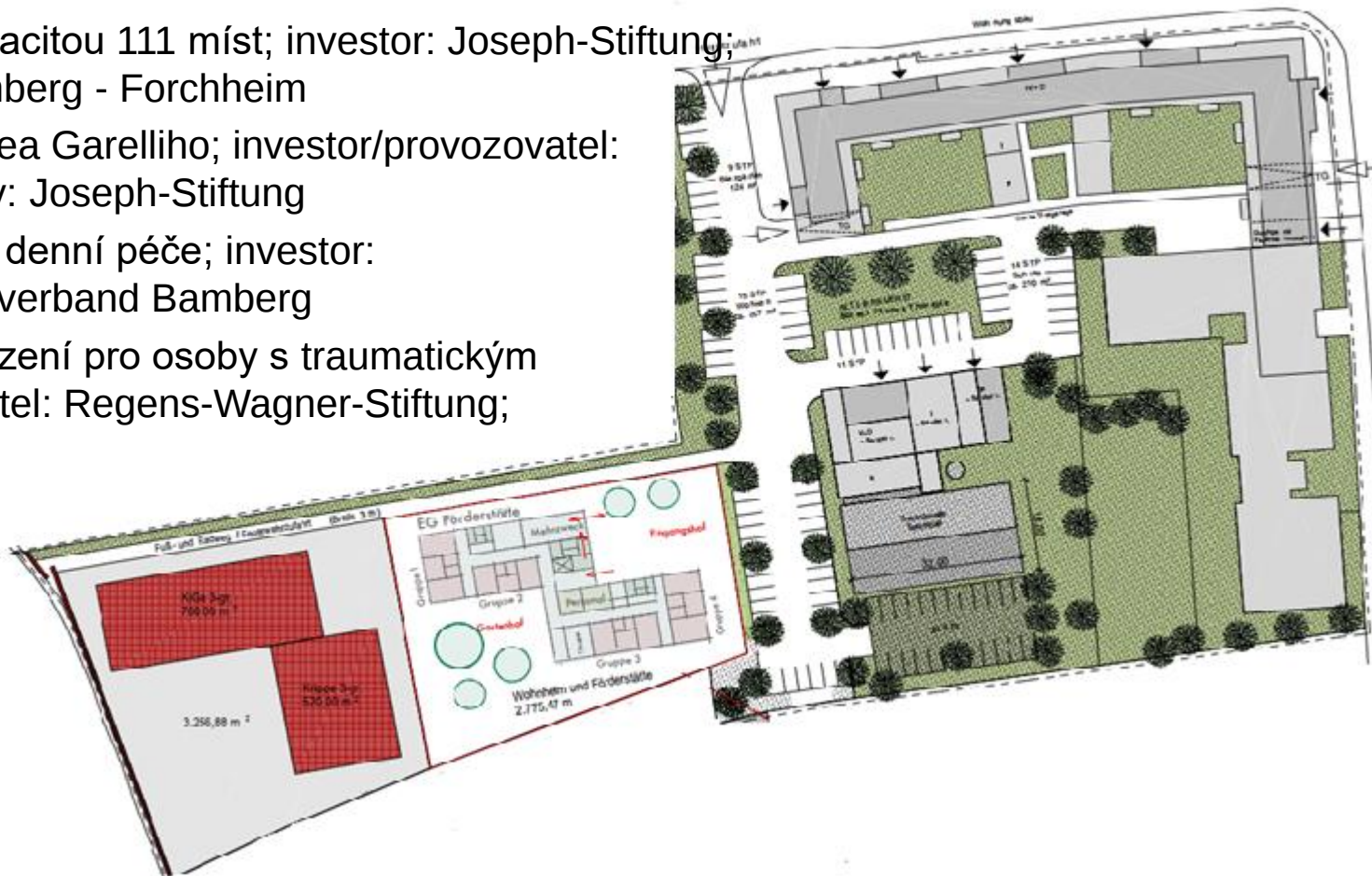


PŘÍKLADY CÍRKEVNÍ VÝSTAVBY

SOCIÁLNÍ STŘEDISKO V BAMBERGU (PLÁNOVÁNO)

- Novostavba zařízení péče o děti s kapacitou 111 míst; investor: Joseph-Stiftung; provozovatel: Diakonisches Werk Bamberg - Forchheim
- Novostavba speciální školy Bartholomea Garelliho; investor/provozovatel: Salesiáni Dona Bosca; zajištění stavby: Joseph-Stiftung
- Zřízení sociálního střediska a zařízení denní péče; investor: Joseph-Stiftung; provozovatel: Caritasverband Bamberg
- Vytvoření bytového a podpůrného zařízení pro osoby s traumatickým poraněním mozku; investor/provozovatel: Regens-Wagner-Stiftung; zajištění: Joseph-Stiftung
- Zřízení 70 sociálních bytů, investor/pronajímatel: Joseph-Stiftung

Projektové období: 2018–2024
Celkové období: cca 35 mil. eur



ROZDĚLENÍ CELKOVÝCH NÁKLADŮ A FINANCOVÁNÍ VE FÁZI PROJEKTOVÁNÍ A VÝSTAVBY BUDOVY

Celkové náklady

Financování

Náklady na stavební
pozemek

Stavební náklady

Hodnota
pozemku

Pořizovací
náklady

Náklady
na
inženýrské
sítě

Náklady
budovy

Technická
zařízení

Venkovní
úpravy

Vedlejší
náklady
stavby

Cizí prostředky

Příp. dotace na
stavební náklady

Vlastní prostředky

ROZDĚLENÍ VÝDAJŮ A VÝNOSŮ BĚHEM DOBY UŽÍVÁNÍ BUDOVY

Výdaje

Výnosy

Kapitálové
náklady

Náklady na provozování

Úroky z cizího
kapitálu

Úroky z
vlastního
kapitálu

Odpisy/
splátky

Náklady na
údržbu

Provozní
náklady

Administrativní
náklady

Nájemné od
obyvatel

Příp. běžné
úhrady státu, obce
apod.

ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ NA VÝSTAVBU VÝCHOZÍ BODY PRO VLASTNÍ KAPITÁL

Položka	Výchozí body pro vlastní kapitál kromě hotovosti
Náklady na pozemek	Pozemek může poskytnout např. církevní zařízení nebo bytový podnik – příp. formou dědičného práva stavby
Inženýrské sítě	Při poskytování plnění lze např. využít církevní firmy – pokud jsou k dispozici
Stavba	
Technická zařízení	
Venkovní úpravy	
Vedlejší náklady stavby	Např. poskytování projekčních prací, pokud bytový podnik disponuje příslušným know-how

Plnění státu

- Úvěry na bytovou výstavbu závislé na objektu (1.000 € na m2 obytné plochy; příp. přírážky, 0,5% úroky; 1,0%–4,0% splátky jistiny, doba splatnosti 25 nebo 40 let)
- Podpora (300 € na m2 obytné plochy)
- Úvěry závislé na obsazenosti (v závislosti na bydlišti a nájmu hrazeném nájemcem; 1,75% úroky; 1,0% splátka jistiny)

Nájemné hrazené nájemci podle bydliště a příjmové skupiny 3,50 € až 8,50 €.

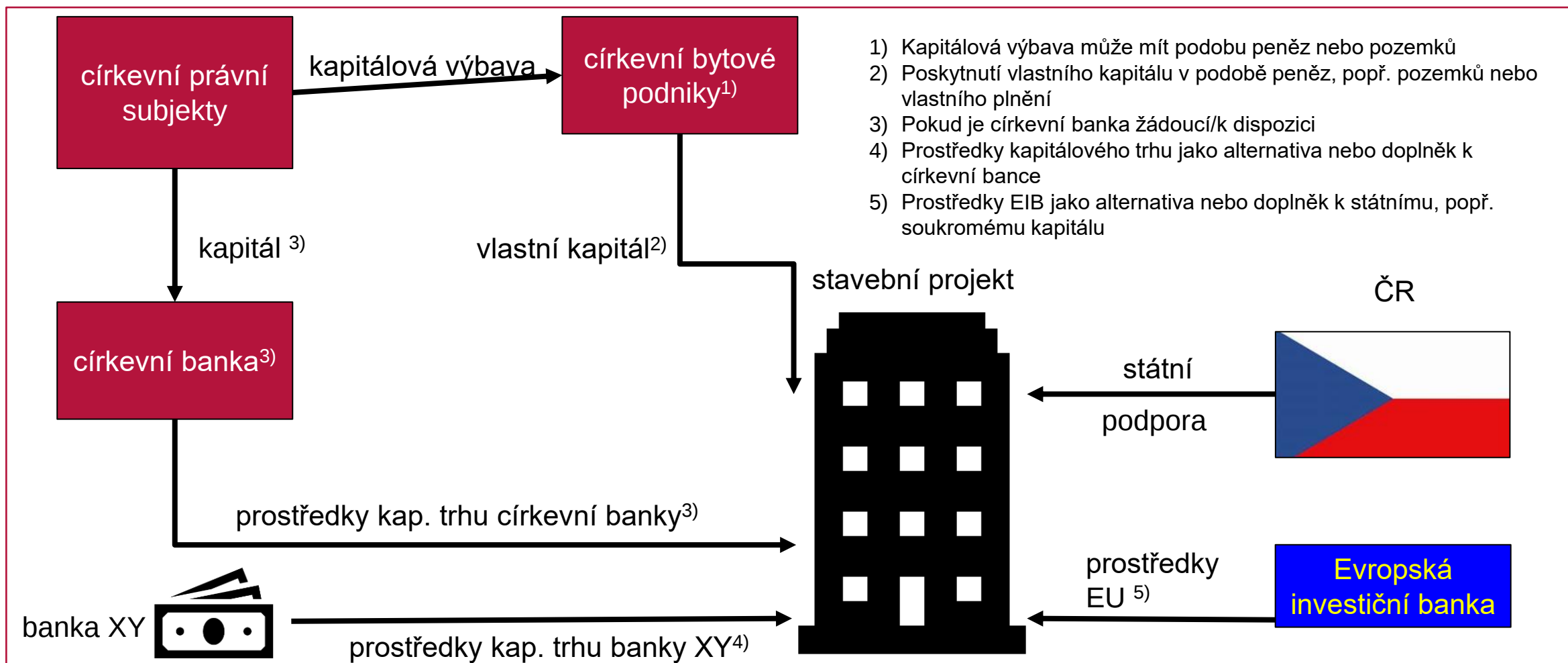
Příjmová skupina (3 skupiny) se řídí velikostí domácnosti a příjmu.

Protiplnění pronajímatele (např. církevní bytový podnik)

- Byty lze pronajímat po dobu platnosti podpory (25 nebo 40 let) pouze za sjednané nájemné výlučně domácnostem, jejichž příjem nepřekračuje výši stanovenou pro příjmové skupiny.

*) velmi zjednodušené vysvětlení

UDRŽITELNÉ CÍRKEVNÍ FINANCOVÁNÍ V OBLASTI BYDLENÍ



EIB poskytuje přímé úvěry pro projekty, jejichž celkové investiční náklady překračují 50 mil. EUR a jsou v souladu s cíli Evropské komise (např. energetická účinnost nebo sociální bydlení). Pro oblast bydlení jsou relevantní takzvané investiční úvěry EIB, které umožňují financování několikaletých investičních programů prostřednictvím úvěru.

Investiční program může zahrnovat jeden nebo více jednotlivých záměrů během investičního období jednoho až čtyř let. Investiční úvěry přitom mohou pokrývat maximálně 50 % celkových nákladů, přičemž nelze zohlednit náklady na pořízení pozemků. Financování EIB však lze u jednoho stavebního či rekonstrukčního záměru kombinovat i s podporou poskytnutou jinou bankou či státem, přičemž celkově nesmí být poskytnuto financování na více než 100 % nákladů (bez pozemku). Nesmí tedy dojít k dvojímu financování.



Výhody z pohledu příjemce úvěru mimo jiné:

- Většinou nižší úroky (v závislosti na bonitě příjemce úvěru)
- Možnost dlouhodobé fixace úroku
- Nízké poplatky za rezervaci prostředků při dostatečné lhůtě pro čerpání úvěru
- V závislosti na bonitě a podnikové struktuře příjemce úvěru existuje možnost upustit od věcného zajištění. Financování bez věcného zajištění umožňuje vysokou flexibilitu u dalších úvěrů na základě „úspory úvěrových rezerv“
- Diverzifikace příjemce úvěru
- Financování od EIB není považováno za podporu

Nevýhody z pohledu příjemce úvěru mimo jiné:

- Není právo na výpověď po 10 letech
- Příp. náklady na právní poradenství a (nepříliš vysoké) náklady na audit (splatné po podpisu smlouvy)
- Pravidelná evidence finančních ukazatelů



Děkuji Vám
za Váš zájem



Grafik: fotolia.com © Markus Mainka