

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

88. Návrh výběru banky pro financování realizace projektu "Družstevní bydlení pro mladé" lokalita Kamenný vrch II, včetně úvěrových podmínek

Anotace

Zastupitelstvo města Brna na Z9/26 zasedání konaném dne 29.4.2025 uložilo zástupci statutárního města Brna, jako předsedovi představenstva bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo (dále jen „Družstvo“) předložit Zastupitelstvu města Brna návrh výběru banky pro financování realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ včetně úvěrových podmínek na základě výběrového řízení mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. uděluje** předchozí souhlas s výběrem Československé obchodní banky, a. s., pro financování realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, lokalita Kamenný vrch II
- 2. pověřuje** zástupce statutárního města Brna, které je předsedou představenstva bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo k dojednání finálních podmínek úvěru
- 3. ukládá** zástupci statutárního města Brna, které je předsedou představenstva bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo předložit Zastupitelstvu města Brna návrh finálních podmínek úvěru na financování realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, lokalita Kamenný vrch II
T: bezodkladně po dojednání finálních podmínek úvěru

Stanoviska

Materiál byl projednán Radou města Brna na schůzi R9/181 dne 17.6.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Bc. Ilja Kašík

eRMB - Realitní společnost města Brna a.s.

16.6.2026 v 12:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (příloha č.1 - vyhodnocení nabídek.pdf)	6 - 12
Příloha (příloha č. 2 - ČSOB indikativní nabídka.pdf)	13 - 15

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Zastupitelstvo města Brna na Z9/26 zasedání konaném dne 29.4.2025 uložilo zástupci statutárního města Brna, jako předsedovi představenstva bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo (dále jen „Družstvo“) předložit Zastupitelstvu města Brna návrh výběru banky pro financování realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ včetně úvěrových podmínek na základě výběrového řízení mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Oslovením trhu, administrací a vyhodnocením nabídek byla pověřena společnost NEWTON Business Development, a. s. Tato činnost a kompletní poradenský servis byly hrazeny Státním fondem podpory investic (SFPI) z Národního plánu obnovy v rámci programu bezplatného poradenství pro obce pod značkou Obecon. Pro rozpočet města, městské části i budoucí družstevníky tak tato poradenská činnost nepředstavuje žádné finanční náklady.

Za účelem transparentního a ekonomicky nejvýhodnějšího zajištění úvěru bylo osloveno 5 největších bank v ČR (Československá obchodní banka, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank a Raiffeisenbank). Vzhledem k tomu, že v době podání nabídek ještě nebyl vybrán generální dodavatel stavby, byl pro banky stanoven jednotný hypotetický scénář čerpání, aby byly podané nabídky plně porovnatelné. Indikativní nabídky nakonec podaly tři z oslovených bank: Československá obchodní banka (ČSOB), Komerční banka (KB) a Česká spořitelna (ČS). UniCredit Bank nabídku nepodala z důvodu vysoké expozice v dané lokalitě a Raiffeisenbank se výběrového řízení neúčastnila.

Vyhodnocení a odůvodnění výběru

Společnost NEWTON Business Development, a. s. předložila k 19. květnu 2026 finální vyhodnocení aktualizovaných nabídek. Z analýzy ekonomických (sazby při čerpání a splácení, poplatky) i nefinančních parametrů (podmínky čerpání) jednoznačně vyplynulo následující pořadí uchazečů:

1. Československá obchodní banka, a. s.
2. Komerční banka, a. s.
3. Česká spořitelna, a. s.

Podrobné vyhodnocení těchto nabídek je zpracováno v příloze č. 1 tohoto materiálu.

Hlavní důvody pro výběr ČSOB:

- **Nejvýhodnější úrokové sazby:** Nabídka ČSOB skončila jako nejvhodnější ve všech čtyřech posuzovaných variantách fixací a swapových sazeb (IRS).

- **Finanční úspora:** U fixovaných sazeb (3Y i 5Y) je nabídka ČSOB výhodnější o 86, resp. 87 bazických bodů (bps) než druhá KB. Česká spořitelna nabídla nejvyšší sazby, které jsou oproti ČSOB dražší o 103 bps (u 3Y fixu), resp. o 123 bps (u 5Y fixu). U swapových sazeb (IRS) je ČSOB výhodnější oproti KB o 73 bps (3Y) a 74 bps (5Y). Česká spořitelna swapové sazby pro družstva vůbec neposkytuje.
- **Nefinanční podmínky:** ČSOB poskytla v rámci své nabídky nejvstřícnější a nejméně zatěžující nefinanční podmínky a požadavky vůči klientovi.
- **Jistota parametrů:** Na rozdíl od Komerční banky, jejíž nabídka je podmíněna budoucím ratingovým hodnocením (což nese riziko následného zvýšení sazeb), je nabídka ČSOB stabilní.

Z hlediska volby typu sazby (fixní vs. swapová) doporučuje poradce zvážit míru rizika. Fixní sazba zajišťuje absolutní predikovatelnost nákladů, avšak pokud tržní sazby do dokončení stavby (cca za 3 roky) klesnou, může být dražší než financování přes IRS. Při optimistickém výhledu trhu je vhodnější volit swapové sazby, při averzi k rizikům sazby fixní.

Materiál byl projednán Radou města Brna na schůzi R9/181 dne 17.6.2026.

Materiál nepodléhá projednání v komisích Rady města Brna

Přílohy:

Příloha č. 1 - Vyhodnocení nabídek bankovního financování

Příloha č. 2 - Indikativní nabídka

OBEC

ON

Přepněte své vize do realizace



Výstavba družstevních bytů v Brně lokalita Kamenný vrch II

Vyhodnocení nabídek bankovního financování

19. května 2026

STRIKTNĚ DŮVĚRNÉ



Identifikační údaje a prohlášení o vyloučení odpovědnosti

Disclaimer

- Tento dokument byl vypracován společností NEWTON Business Development, a. s. (Zpracovatel) a je předkládán jménem Klienta Realitní společností města Brna a.s., IČO 469 05 877.
- **Útvar Corporate Finance České spořitelny, a. s.,** který je v rámci ObecOn spolupracujícím dodavatelem společně s NEWTON Business Development, a. s., **se této části konzultací vůbec neúčastnil,** neboť Česká spořitelna byla účastníkem výběrového řízení na financování tohoto projektu.
- Zpracovatel byl pověřen asistencí Klientovi při zajišťování financování projektu. Tento mandát a činnost je hrazena Zadavatelem Státním fondem podpory investic z Národního plánu obnovy pod značkou poradenských služeb ObecOn.
- Tento dokument vychází z nabídek jednotlivých bank a je připraven pouze pro informační účely. **Jeho cílem je pomoci Zadavateli při výběru financující instituce pro projekt Družstevní bydlení Kamenný Vrch II Brno.**
- Informace uvedené v tomto dokumentu nebyly nezávisle ověřeny, proto se neposkytuje žádné prohlášení, záruka ani závazek, výslovný ani implicitní, ohledně přesnosti nebo úplnosti těchto informací nebo názorů a Zpracovatel ani Klient nepřebírají žádnou odpovědnost za tyto informace.
- **Veškeré uvedené informace jsou důvěrné a nesmí být reprodukovány bez souhlasu Klienta.**

Identifikační údaje

Klient	Realitní společnost města Brna a.s.
Projekt:	Družstevní bydlení Kamenný Vrch II, Brno
Adresa objektů:	nad ulicí Petra Křivky v městské části Nový Lískovec
Zadavatel – pod značkou	Státní fond podpory investic - ObecOn
Sídlo:	Vinohradská 1896, 120 00 Vinohrady
IČO:	70856788
Kontaktní osoba:	Michal Kýzl, e-mail: kyzl.michal@sfpi.cz
Zpracovatel	NEWTON Business Development, a. s.
Sídlo:	Politických vězňů 10, 110 00 Praha 1
IČO:	27455947

Proces oslovení bank a získání nabídek financování projektu

Zajištění účasti v rámci bankovního sektoru

- Vzhledem k velikosti projektu byla výzva k podání nabídek adresována 5 největším bankám v ČR (podle bilanční sumy / aktiv)

1. ČSOB	✓	nabídka podána
2. Česká spořitelna	✓	nabídka podána
3. Komerční banka	✓	nabídka podána
4. UniCredit Bank	✗	nabídka nakonec nepodána – důvodem již významná expozice v dané lokalitě
5. Raiffeisenbank	✗	neúčast ve výběrovém řízení

- Vzhledem ke skutečnosti, že v době podávání nabídek ještě nebyl vybrán generální dodavatel stavby a nebyl k dispozici průběžný harmonogram projektu, nebylo ani možné specifikovat přesný profil čerpání bankovního úvěru.
- Pro podání nabídek tak byl stanoven **hypotetický scénář čerpání úvěru**, aby bylo možné získat porovnatelné nabídky. **Čísla vyplývající z nabídek jsou tak pouze orientační** a budou záviset jak na upřesněné výši úvěru dle nabídky vítězného dodavatele, tak na zvoleném profilu čerpání úvěru.
- Uvažovaná skladba financování: 20 % vlastní kapitál a 80 % úvěr
- Velikost úvěru včetně kapitalizace úroků: 1 733 – 1 744 mil. Kč**

Únor – **příprava dokumentace** pro banky: teaseru/prezentace pro představení projektu bankám, výzvy k podání nabídek a jednotného formuláře pro podání nabídek

Březen – **vyzvání 5 největších bank** v ČR k podání nabídek

Duben – **revize nabídek a konzultace se všemi účastníky** k jednotlivým bodům nabídek

Květen 2026 – **výzva k podání aktualizovaných nabídek a jejich vyhodnocení**

Hlavní parametry nabídek bank

	ČSOB	KB	ČS
Aranžérský poplatek	■ 300 tis. Kč	■ 200 tis. Kč	■ 0 Kč
Závazková provize	■ 0,10 % p.a.	■ 0,20 % p.a.	■ 0,30 % p.a.
Sazba při čerpání	■ 1M PRIBOR + 0,25 % p.a.	■ 1M PRIBOR + 0,71 % p.a.	■ 1M Pribor + 0,50 % p. a.
Sazba při splácení	■ 3Y IRS 4,43 % + 0,29 % p.a. = 4,72 % ■ 5Y IRS 4,47 % + 0,29 % p.a. = 4,76 % ■ fixní sazba na 3Y 4,72 % p.a. ■ fixní sazba na 5Y 4,76 % p.a.	■ 3Y IRS + 0,16 % + 0,71% = 5,45% p.a.* ■ 5Y IRS + 0,19 % + 0,71% = 5,50% p.a.* ■ fixní sazba na 3Y 5,58 % p.a. ■ fixní sazba na 5Y 5,63% p.a.	■ 3Y IRS – pro družstva neposkytují IRS ■ 5Y IRS – pro družstva neposkytují IRS ■ fixní sazba na 3Y 5,75 % p.a. ■ fixní sazba na 5Y 5,99 % p.a.
DSCR přebytek příjmů nad dluhovou službu	■ 1,05; default 1,00 s možností equity cure	■ 1,05	■ V aktualizované nabídce neuvedeno
Rezervní fond	■ 2 měsíční splátky dluhové služby	■ 2 měsíční splátky dluhové služby	■ 2 měsíční splátky dluhové služby
Podmínky čerpání (vybrané)	■ Předložení SOSB o členství v družstvu od budoucích družstevníků/SMB na min. 90 % bytů ■ Prokázání úhrady 15 % vlastních zdrojů ■ Závazek SMB uhradit zvýšené náklady projektu jako 3. v pořadí (po družstvu a družstevnících)	■ Doba čerpání max. 3,5 roky (včetně odkladu splátek max. 6 měsíců po kolaudaci) ■ Výše úvěru nepřekročí 80 % celkových investičních nákladů ■ Kdyby při kolaudaci nebyla splněna 100 % obsazenost, SMB by vstoupilo místo chybějících družstevníků a uhradil odpovídající akontace	■ Řada základních odkládacích podmínek ■ Vzhledem k tomu, že se jedná o finančně nejméně zajímavou nabídku , podmínky zde nespecifikovány (ani to není možné vzhledem k jejich rozsahu)

*nabídka vychází z předpokládaného ratingového hodnocení Klienta Bankou

Porovnání nabídek na základě parametrů sazeb při splácení v jednotlivých variantách

Sazby při splácení 30 letého úvěru p.a.	ČSOB	KB	ČS	Nejlepší nabídka
3Y IRS	4,72 %	5,45%*	neposkytují	ČSOB
5Y IRS	4,76 %	5,50%*	neposkytují	ČSOB
fixní sazba na 3Y	4,72 %	5,58 %	5,75 %	ČSOB
fixní sazba na 5Y	4,76 %	5,63%	5,99 %	ČSOB

Závěry vyhodnocení:

- **Ve všech 4 variantách různých sazeb vychází nejlépe nabídka ČSOB**
- U swapových sazeb (IRS) vychází nabídka ČSOB oproti nabídce KB výhodněji o 73 bps u 3Y IRS a o 74 bps u 5Y IRS. ČS swapové sazby neposkytuje.
- U fixovaných sazeb nabídka ČSOB vychází lépe o 86 bps u 3Y a o 87 bps u 5Y než u 2. v pořadí KB. ČS poskytuje nejvyšší sazby ze všech 3 podaných nabídek (o 103 bps, respektive 123 bps draž než ČSOB).
- Doporučení k využití sazeb: fixní sazby přináší predikovatelnost nákladů, nicméně mohou generovat dražší náklady financování, pokud sazby za 3 roky, kdy bude stavba dokončena, na trhu klesnou (a bylo by tak možné financovat levněji prostřednictvím IRS). Dnes již v sobě sazby podkladově nesou zahrnutí rizik spojených s externími šoky (válka v Iránu), tj. mohou do budoucna klesat, pokud nedojde k dalším externím šokům. **Při optimistickém výhledu do budoucna je tedy vhodnější volit swapové sazby, při averzi k rizikům ty fixní.**



Poznámka: nabídka KB vychází z předpokládaného ratingového hodnocení Klienta Bankou, tzn. že sazby by se mohly při finálním schvalování bankou změnit (= zvýšit).*

Závěry vyhodnocení

V rámci porovnání dodaných indikativních nabídek bank vychází následující pořadí

1. ČSOB

2. KB

3. ČS

ČSOB v rámci podané indikativní nabídky také poskytuje nejvstřícnější nefinanční podmínky (definované požadavky ze strany banky vůči Klientovi).





OBEC

ON

Přepněte své vize do realizace

Jsme tady, abyste mohli přepnout vaše vize do realizace.

Naši experti poskytují bezplatné poradenství pro obce a jejich zástupce, kteří chtějí dát své obci nový impulz a zlepšit kvalitu života jejích obyvatel.

Máte dotaz nebo další požadavek? Obrátte se nás

<https://www.obecon.cz/kontakty/>

Indikativní nabídka financování

Družstevní byty Kamenný vrch II Brno

Zpracovatel: Československá obchodní banka, a. s.

Datum: 12.5.2026

Loan Facility	Financování výstavby družstevních bytů Kamenný vrch II v Brně
Limit úvěru	1 635 mil. Kč + kapitalizovaná část úroků a poplatků po dobu výstavby (80 % celkových nákladů projektu) 98,469 mil. Kč
Aranžérský poplatek	300.000,- (zahrnuto v limitu úvěru)
Závazková provize	0,10 % p.a. (zahrnuto v limitu úvěru)
Úroková sazba při čerpání úvěru	1M PRIBOR + 0,25 % p.a.
Úroková sazba při splácení úvěru	1. varianta: 3Y IRS 4,43 % + 0,29 % p.a. 2. varianta: 5Y IRS 4,47 % + 0,29 % p.a. 3. varianta: fixní sazba na 3 roky od zahájení splácení 4,72 % p.a. 4. varianta: fixní sazba na 5 let od zahájení splácení 4,76 % p.a. S ohledem na avizované možné mimořádné splátky jsou fixní sazby počítány na 80% objemu úvěru, aby bylo umožněno případně 20% objemu úvěru splatit předčasně. Zbýlých 20% objemu úvěru by pak bylo navázáno na plovoucí úrokovou sazbu. <i>V případě zájmu banka umí nabídnout i fixní sazbu formou swapce s premií hrazenou v úrokové sazbě nebo jednorázově na začátku, rozhodný den je 2 obchodní dny před začátkem fixace</i>
DSCR	1,05; default 1,00 s možností equity cure
Případné další (ne)finanční kovenanty	• přijímání dalších úvěrů Dlužníka pouze se souhlasem Banky • Negative pledge – klient neposkytne žádné zajištění vyjma zástavního práva ve 2. pořadí ve prospěch bank financujících provedení mimořádné splátky úvěru v souvislosti s převodem jednotky do vlastnictví člena družstva • Stálost aktiv
Rezervní fond	2 měsíční splátky dluhové služby
Zajištění	• Zástava předmětného pozemku včetně financované nemovitosti po dokončení projektu • Zástavní právo k pohledávkám z účtů klienta vedených u Banky

Loan Facility	Financování výstavby družstevních bytů Kamenný vrch II v Brně
Podmínky čerpání úvěru	• Prokázání úhrady 15 % vlastních zdrojů (akontace od budoucích družstevníků) na speciální účet vedený u Banky • Předložení rozpočtu, podepsané SoD, časového harmonogramu projektu, stavebního povolení • Předložení nabývacích titulů k pozemkům pod stavbou • Potvrzení o zápisu zástavního práva k předmětnému pozemku • Předložení Smluv o smlouvě budoucí o členství v družstvu od budoucích družstevníků/Statutárního města Brna na min. 90 % bytů • Předložení finálního znění stanov družstva • Předložení vzorové smlouvy o nájmu družstevního bytu ve formě a obsahu akceptovatelném pro Banku • Zřízení speciálního účtu u Banky pro skládání akontací od budoucích členů • Mezi Bankou, Klientem a oprávněným subjektem („Nezávislý expert“) byla uzavřena smlouva o vykonávání činností pro kontrolu Projektu zejména v tomto rozsahu: (i) verifikace rozpočtu Projektu před podpisem Smlouvy, (ii) verifikace SoD, vydávání měsíčních zpráv o stavu výstavby, o použití zdrojů financování, o plnění rozpočtu a jeho změnách, o vydaných administrativních povoleních (územní rozhodnutí, stavební povolení), • Klient Bance předložil a Banka akceptovala zprávu Nezávislého experta obsahující zejména: (i) odsouhlasení celkového rozpočtu Projektu a harmonogramu Projektu, (ii) ověření výše nákladů účelně profinancovaných Klientem z vlastních zdrojů a ze záloh budoucích členů, (iii) ověření územního a stavebního rozhodnutí, zajištění přístupů k Projektu, existence nestandardních věcných břemen apod • Klient Bance předložil pojistnou smlouvu na provádění díla - Projektu zahrnující všerizikové pojištění včetně odpovědnosti za škodu, uzavřenou v obvyklém rozsahu mezi Zhotovitelem (nebo Klientem) a pojišťovnou přijatelnou pro Banku a byla prokázána vinkulace pojistného plnění z této pojistné smlouvy ve prospěch Banky s výjimkou pojištění odpovědnosti za škodu,
Mimořádné splátky	Umožněny bez sankce do 20% objemu úvěru s plovoucí úrokovou sazbou (min. výše mimořádné splátky však dosáhne CZK 100 tis.) za podmínek pro předčasné splacení
Předčasné splacení	Klient je oprávněn předčasně splatit Úvěr i s úroky pouze (i) po předchozí písemné dohodě s Bankou, která bude uzavřena na základě závazného písemného požadavku Klienta předloženého Bance nejpozději 10 pracovních dní před požadovaným termínem mimořádné splátky s uvedením výše a data mimořádné splátky a (ii) k datu splatnosti úroků z Úvěru
Ostatní podmínky na SMB, nebo zhotovitele	• Závazek Statutárního města Brna uhradit zvýšené náklady projektu nad rámec předloženého rozpočtu formou závazku v úvěrové smlouvě (záruka města vyžadována není) s posloupností úhrad: 1. družstvo, 2. prostředky družstevníků, 3. Statutární město Brno • Převod členského podílu je možný pouze na osobu uvedenou na městem zpracované čekací listině, která je v souladu s cíli města předloženými Bance, min. po dobu 15 let. • Vedení 100 % platebního styku přes Banku

Loan Facility	Financování výstavby družstevních bytů Kamenný vrch II v Brně
	• Doložení platného kolaudačního rozhodnutí do 30 dnů od vydání • Klient bez souhlasu Banky neprovede změnu stanov, která by významným způsobem zhoršila věřitelskou pozici Banky • Správce a předseda bytového družstva bude Realitní společnost města Brna, v pozici dozoru musí být subjekt s prokazatelnými zkušenosti s vedením družstev akceptovatelný pro Banku a jeho změna/změna správce/předsedy podléhá schválení Banky • Záruka za dobré provedení díla 5-10% z ceny díla vystavená ze strany zhotovitele ve Váš prospěch • Záruka za zádržné po dobu min. 5 let v objemu 5-10% z ceny díla • Společnost, která má s podobnými stavbami prokazatelné zkušenosti
Platnost nabídky	Do 12.11.2026