

# SEMINÁŘ O KONCEPČNÍCH ZÁMĚRECH MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ V OBLASTI BYDLENÍ

Seminář o koncepčních záměrech Ministerstva pro místní rozvoj v oblasti bydlení byl uspořádán ve spolupráci se Svazem měst a obcí ČR a SBD Olomouc dne 18. února 2005 na Právnické fakultě Univerzity Palackého v Olomouci.

Ministerstvo pro místní rozvoj zde informovalo obce jako významné vlastníky bytového fondu, bytová družstva a správce bytového fondu o koncepčních záměrech ministerstva, souvisejících s ukončením prací na řadě významných dokumentů a návrhů. Vláda ČR a následně Parlament ČR budou postupně projednávat Koncepti bytové politiky a řadu legislativních návrhů. Současně bylo nutné řešit problém tzv. slučitelnosti státních podpor, poskytovaných ministerstvem či Státním fondem rozvoje bydlení, s komunitárním právem v oblasti veřejné podpory.

Příspěvky přednesli náměstek ministra zodpovědný za bytovou politiku JUDr. Ivan Příkryl, ředitelka Odboru bytové politiky Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA, ředitel Odboru podpory bydlení RNDr. Jiří Klíma, ředitel Státního fondu rozvoje bydlení JUDr. Jan Wagner a externí spolupracovník Ministerstva pro místní rozvoj Ing. Petr Šrámek.

Program semináře byl rozčleněn na 5 tematických částí:

1. Koncepte bytové politiky pro období 2005 – 2010 a program priorit MMR.
2. Podpora výstavby družstevních bytů a podpora neziskového nájemního bydlení.
3. Návrh věcného záměru zákona o nájemném.
4. Programy podpor Ministerstva pro

místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2005.

5. Zásady pro posuzování slučitelnosti veřejných podpor.

Seminář zahájil předseda představenstva SBD Olomouc Ing. Antonín Kyjovský, který přivítal účastníky a představil přednášející. V následujícím příspěvku promluvil náměstek ministra zodpovědný za bytovou politiku JUDr. Ivan Příkryl k návrhu Koncepte bytové politiky. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod. S tímto vědomím

předkládá Koncepti bytové politiky. Jde o politický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepte bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.

Následoval příspěvek ředitelky Odboru bytové politiky Ing. arch. Daniely Grabmüllerové, MBA, která promluvila o podpoře výstavby družstevních bytů a podpoře neziskového nájemního bydlení. Struktura bytového fondu v ČR je v současnosti následující:

- rodinné domy – 36 %,
- byty ve vlastnictví – 11 %,
- nájemní byty – 29 %,
- družstevní byty – 17 %,
- jiný právní důvod užívání – 7 %.

Tzv. „nevýdělečné“ bydlení vzniklo v roce 1910, jeho cílem bylo: „opatrovati zdravé a levné byty pro nezámožné obyvatelstvo“ ... V Evropě existuje nyní řada různých modelů neziskového nájemního bydlení, kdy tento typ bydlení zajišťují soukromé subjekty s podporou státu (není ale podmínkou), jejichž primárním cílem není zisk (v případě zisku existuje povinnost reinvestice). U nás je třeba nejprve vypracovat právní úpravu neziskového nájemního bydlení. Mělo by jít pouze o sociální bydlení – tj. nájemní byty pro sociálně definovanou cílovou skupinu s transparentními pravidly na národní úrovni.

Družstevní nájemní bydlení je cenově dostupné pro středně příjmové rodiny. U tohoto typu bydlení se jedná se o spolupráci soukromého a veřejného sektoru (kofinancování). Cílem je uspokojování bytových potřeb členů a správa bytového fondu. Jsou zde uplatňovány principy samosprávy, spoluodpovědnosti a neziskovosti. Z dosavadního průběhu notifikačního procesu (cílem tzv. notifikačního procesu u programů bydlení je zajištění souladu konkrétní navrhované podpory s právem Evropského společenství) vyplynulo, že poskytování podpory podle původního návrhu zákona o podpoře výstavby družstevních bytů je neslučitelné s právem ES především proto, že zvýhodňuje bytová družstva před jinými typy potenciálních poskytovatelů nájemního bydlení. Při hledání řešení tohoto problému se ukázalo, že pokud má být podpora výstavby družstevních bytů založená na členském principu realizována podle podmínek obsažených v zákoně, bude nutné využít tzv. princip „de minimis“. Tato podmínka stanoví, že

státní podpora nesmí přesáhnout částku v Kč odpovídající 100 000 euro, a to během období 3 let u jednoho příjemce jakékoli veřejné podpory „de minimis“. Pokud bude bytovým družstvům poskytována podpora v nyní zamýšlené výši (100 tis. Kč přímá dotace a 700 tis. Kč zvýhodněný úvěr), získá bytové družstvo v období 3 let podporu na výstavbu cca dvanácti bytů.

S návrhem věcného záměru zákona o nájemném seznámil přítomné JUDr. Ivan Příkryl. Promluvil o cílech, které chce vláda splnit. Uvolnění nájemného přinese snížení ceny nájemného a odstraní deformace. Uvolnění nájemného musí proběhnout řízeným, regulovaným procesem, ale tak, jak připouští Ústavní soud, tedy zákonem. Je vytvářen variabilní systém kombinace několika parametrů a etap, přičemž systém odráží místně obvyklé ceny. Současně se stanoví limit pro adresný příspěvek na nájemné.

Následně promluvil o zásadách pro posuzování slučitelnosti veřejných podpor externí spolupracovník Ministerstva pro místní rozvoj Ing. Petr Šrámek. Cílem přednášky bylo přiblížení principů týkajících se posuzování veřejné podpory v činnosti municipalit a územně správních celků. Zmínil, co je a co není „veřejná podpora“ v činnosti municipalit a územně správních celků. Přibližně lze dle Ing. Šrámka veřejnou podporu definovat jako „nepovolené zvýhodnění podniku nebo odvětví subjektem hospodařícím s veřejnými prostředky, které narušuje nebo hrozí narušit trh“.

Ředitel odboru podpory bydlení RNDr. Jiří Klíma a ředitel Státního fondu rozvoje bydlení JUDr. Jan Wagner poskytli v následujících příspěvcích přehled stávajících podpůrných nástrojů v oblasti bydlení.

### **A. Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj**

#### *1. Program Podpora rozvoje bydlení*

- 1.1 Podpora regenerace panelových sídlišť – podle nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť

- 1.2 Podpora výstavby nájemních bytů
  - 1.2.1 Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby
  - 1.2.2 Podpora výstavby nájemních bytů na venkově pro příjmově vymezené osoby
  - 1.2.3 Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů

1.3 Podpora výstavby podporovaných bytů (chráněný byt, byt na půl cesty, vstupní byt)

1.4 Podpora oprav vad panelové výstavby

1.5 Podpora oprav domovních olověných rozvodů vody

#### *2. Podpora hypotečních úvěrů*

- 2.1 Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let – podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

Přesné znění výše uvedených forem podpory bydlení je umístěno na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj – pod heslem Bytová politika.

### **B. Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení**

1. Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby – podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby.
2. Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu – podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb.
3. Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu – podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou

nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let.

4. Program PANEL – dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb. (novela č. 152/2004 Sb.), o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů.

Přesné znění výše uvedených forem podpory bydlení je umístěno na internetových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení.

### **C. Podpory poskytované jinými resorty**

1. Podpora stavebního spoření – zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů.
2. Příspěvek na bydlení – zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů.
3. Dávky sociální péče – zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti, ve znění pozdějších předpisů.
4. Podpora vlastníků při zateplování objektů.
5. Úhrada majetkové újmy bankám.

### **D. Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)**

1. Daňové úlevy vázané na daň z příjmu – podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Daň z nemovitosti – podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.
3. Daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty – podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

*Ing. Dana Chlupová  
ÚÚR, Brno*