

AKTUÁLNÍ OTÁZKY BYTOVÉ POLITIKY VE VAZBĚ NA EU

Daniela Grabmüllerová

Bytová politika nepatří do agendy Evropské unie a je – podle tzv. principu subsidiarity („řešit problémy na místní úrovni, lze-li to“) ponechána plně v kompetenci členských států EU. Nicméně evropský ekonomický a právní rámec do bytové politiky zprostředkovaně zasahuje, a to především ve třech ze čtyř oblastí jednotného trhu – v oblasti volného pohybu osob, služeb a kapitálu. Jedná se o aspekty daňové, dále závazky vyplývající ze zákazu veřejné podpory a konečně i možnosti týkající se čerpání prostředků z evropských fondů.

Možnost nižší sazby daně z přidané hodnoty

Novelizací Šesté směrnice směrnicí č. 99/85/EHS ze dne 22. října 1999 byl do článku 28 doplněn odstavec 6, na jehož základě mohou členské státy EU aplikovat sníženou sazbu DPH na některá z plnění uvedených v příloze K. Podle tohoto ustanovení lze sníženou sazbu DPH uplatnit na tzv. „služby s vysokým podílem lidské práce“, mimo jiné rovněž na plnění spočívající v „renovaci a opravě soukromého bydlení, s výjimkou materiálů představujících podstatnou součást ceny dodávky“ (*renovation and repair of private dwellings, excluding materials which form a significant part of the value of supply*). Toto ustanovení bude platit do konce roku 2010; nyní je tato oblast v ČR pokryta „plošnou“ výjimkou zakotvenou v přístupové smlouvě, od roku 2008 do roku 2010 vyplývá tato možnost z výše uvedené definice.

Doplňující směrnice č. 92/77/EHS ze dne 19. října 1992, která obsahuje výčet plnění, na něž lze uplatnit sníženou sazbu DPH, pod bodem č. 9 přílohy H Šesté směrnice uvádí, že sníženou sazbu je možné uplatnit také u „dodání, výstavby, renovace a úprav bydlení poskytovaného v rámci sociální politiky“ (*supply, construction, renovation and alteration of housing provided as part of a social policy*). Toto „bydlení poskytované v rámci sociální politiky“ nemá společnou definici vztahující se na celý region EU. ČR v současnosti tuto možnost uplatňuje v oblasti „staveb pro sociální bydlení“, kterými se rozumí domovy důchodců, dětské domovy, ústavy sociální péče apod. určené pro ubytování oprávněných osob, jak vyplývá z platného znění zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Vláda schválila svým usnesením z 5. února 2007 č. 94, na návrh ministra financí, vymezení podlahové plochy u bytů pro sociální bydlení do 120 m² a rodinných domů pro sociální bydlení do 350 m² pro možnost uplatnění snížené sazby daně z přidané hodnoty po 1. lednu 2008. Uložila ministru financí předložit vládě do 31. května 2007 návrh zákona, kterým se mění zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pokud takový návrh novely zákona bude přijat, od ledna 2008 budou za „bydlení poskytované v rámci sociální politiky“ považovány všechny nově stavěné byty, jejichž podlaho-

vá plocha nepřesáhne stanovený plošný limit. Definitivní podoba zákona bude nepochybně muset pamatovat nejen na jednoznačné definice (např. podlahové plochy atd.), ale i na měřitelné a kontrolovatelné parametry tak, aby tato daň byla ze strany správce daně „spravovatelná“ a vymahatelná v případě překročení stanovených kvantifikovaných limitů.

Veřejná podpora podle komunitárního práva

Dnem 1. května 2004 se stala Česká republika členem EU, a z tohoto členství vyplývají některé závažné důsledky týkající se poskytování tzv. veřejné podpory, jíž se podle komunitárního práva rozumí každá podpora poskytovaná z prostředků „veřejného subjektu“ – tj. státu, krajů, obcí, jimi zřízených institucí apod. Jedná se o podporu ve všech formách (daňové úlevy, státní záruky, dotace, zvýhodněné úvěry, prodej a pronájem nemovitostí za cenu nižší než tržní, prodej majetkových účastí za cenu nižší než tržní, hmotná podpora rekvalifikace zaměstnanců, odklad placení daně nebo úvěru, nákup za cenu vyšší než tržní apod.).

Veřejná podpora je v zásadě zakázána (článek 87 a 88 Smlouvy o založení Evropských společenství). Pro zvýšení právní jistoty poskytovatelů veřejných podpor je možné u Evropské komise program nebo jednotlivou veřejnou podporu tzv. notifikovat; v tomto procesu Evropská komise zkoumá, podle jakých pravidel či postupů lze eventuální podporu či program povolit, případně jak ji povolit a na základě jakých blokových výjimek (upravených předpisy Evropské komise). Proces notifikace je upraven evropskými předpisy – nařízení (ES) č. 659/1999 a nařízení (ES) č. 794/2004. Roli centrálního koordinačního, poradenského, konzultačního a monitorovacího orgánu v oblasti veřejné podpory v České republice plní Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, a to podle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje.

V článku 88 odstavci 3 Smlouvy o založení Evropských společenství se uvádí: „Komise bude v dostatečném předstihu informována o veškerých záměrech na udělení či pozměnění podpory tak, aby mohla podat své připomínky. Pokud usoudí, že takový záměr neodpovídá principům spo-

lečného trhu podle článku 87, zahájí bez prodlení postup stanovený v odstavci 2. Příslušný členský stát nerealizuje navrhovaná opatření, dokud tento postup nevyústí v konečné rozhodnutí.“ Všechny členské státy EU jsou proto povinny upozornit na novou podporu (s dostatečným časovým předstihem) a změny existující podpory předem a navrhovaná opatření mohou realizovat teprve poté, kdy Evropská komise přijme k danému případu příslušné rozhodnutí. Veřejná podpora realizovaná předtím, než Evropská komise vydá své rozhodnutí, je protiprávní (nezákonná podpora). Zákaz udělování podpory bez předchozího schválení Komise je absolutní a kategorický, a jako takový představuje normu s přímou účinností, a je vymahatelný u národních soudů.

Důležité je, že zákaz veřejné podpory se vztahuje na jakoukoli tzv. „ekonomickou činnost“ neboli „podnikání“. Obsah tohoto pojmu však evropské právo vymezuje mnohem širěji než právo české. Pojetí „podnikání“ podle evropského práva zahrnuje každý subjekt, který provozuje tzv. ekonomickou činnost, a to bez ohledu na právní postavení tohoto subjektu nebo způsob jeho financování. Za ekonomickou činnost je považován, podle judikátů Evropského soudního dvora, i „prostý“ pronájem nemovitosti nebo její části (bytu, nebytového prostoru ...), a to bez ohledu na výši nájemného – tzn. bez ohledu na to, zda je vybírané nájemné ziskové, neziskové (nákladové) nebo dokonce ztrátové. Subjektem provozujícím hospodářskou činnost je podle judikátů Evropského soudního dvora každý subjekt pronajímající byty, ať se jedná o soukromou právnickou nebo fyzickou osobu, neziskový subjekt, subjekt obecně prospěšný, charitativní nebo subjekt z akademické sféry.

Konkrétně je možné citovat např. rozhodnutí Evropské komise č. 343/2005 z 26. dubna 2006 týkající se České republiky, kde je uvedeno: Pronájem nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru je ekonomickou činností. Při poskytování podpory vlastníkům (a pronajímatelům) bytových domů (včetně obcí, bytových družstev, společenství vlastníků jednotek, neziskových organizací, charity) nelze vyloučit, že příjemci podpory nevyužijí nemovitost v souvislosti s ekonomickou činností, jako např. k pronájmu nebo za účelem provozování svobodného povolání. Jedná se tudíž o veřejnou podporu. Státní podpora poskytnutá obcím jako vlastníkům bytového fondu představuje podporu pronájmu bytů, což je ekonomická činnost. Obce tudíž tuto činnost vykonávají „v soutěži“ a na trhu s ostatními vlastníky – pronajímateli. Protože tato činnost může ovlivnit hospodářskou soutěž a obchod v rámci regionu EU, je státní podpora určená na výstavbu nebo opravu bytových domů veřejnou podporou.

Evropská komise přijala určitá pravidla ve formě pokynů a sdělení, v nichž ustanovuje svůj postup při posuzování určitých typů horizontálních, sektorových a regionálních podpor, které spadají do tzv. „blokových výjimek“ pro účely posuzování slučitelnosti podpory nebo podpůrného programu s komunitárním právem. Tyto dokumenty však nezabývají členské státy povinností předložit záměr podpo-

ry tohoto typu k předběžnému schválení Evropské komisi; pouze ukazují, na základě kterých kritérií Evropská komise schvaluje konkrétní případy veřejné podpory.

Pro oblast bytové politiky přicházejí v úvahu dvě blokové výjimky týkající se limitu tzv. „podpory malého rozsahu“ (tzv. limit „de minimis“) a, podle „ad hoc“ rozhodnutí Evropské komise ve věci notifikace programu PANEL, také limity schválené pro vnitrostátní regionální podporu. Právní zakotvení „veřejné podpory malého rozsahu“ – „de minimis“ – stanoví nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 z 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy ES na podporu de minimis. Limit platný od ledna 2007 je 200 tis. EUR. Jedná se o maximální finanční limit poskytnutý jednomu příjemci v období kterýchkoli po sobě jdoucích tří let. Platí, že do výpočtu stanoveného „stropu“ musejí být započteny všechny podpory „de minimis“ poskytnuté příjemci bez ohledu na jejich cíl nebo podobu. Strop je vyjádřen jako hotovostní dotace v hrubé podobě – tzn. před přímým zdaněním. V případech, kdy se veřejná podpora uděluje v jiné formě než je dotace, výši podpory je nutné vyjádřit v tzv. hrubém ekvivalentu této podpory. Poskytovatel je povinen vyžádat si od příjemce podpory prohlášení o všech dalších podporách „de minimis“, které žadatel v předchozích třech letech obdržel. Poskytovatel poskytne novou podporu „de minimis“ až po přezkoumání, zda celková výše podpory „de minimis“, kterou žadatel obdržel v rozhodném období, nepřesáhne maximální strop.

Další, již zmíněnou, možností využití jiné blokové výjimky pro některé typy podpory v oblasti oprav bytového fondu se, a to na základě notifikace u Evropské komise ukončené, ukázal rámeček limitů stanovených pro národní podporu regionálního rozvoje. Tato pravidla jsou obsažena v „Pokynech k regionální podpoře na období 2007–2013“, které byly publikovány v Ústředním věstníku Evropské unie dne 4. března 2006 (OJ C 54/13). Podle článku 41 těchto pokynů je úroveň podpory vymezena z hlediska její intenzity (míry) v porovnání s tzv. referenčními náklady. Každou intenzitu podpory je nutné počítat v hrubém ekvivalentu podpory. Intenzita podpory uvedená v hrubém ekvivalentu podpory je diskontovaná hodnota podpory vyjádřená jako procentní podíl diskontované hodnoty způsobilých nákladů. Způsobilé investiční náklady se diskontují na jejich hodnotu v okamžiku poskytnutí podpory; hodnota podpory vyplácené v několika splátkách (např. ve formě úrokové dotace poskytované po stanovenou dobu, je-li splácen bankovní úvěr) se diskontuje na svou hodnotu v okamžiku jejího poskytnutí. Úroková sazba, která se použije pro účely diskontování hodnot a pro výpočet výše podpory v podobě zvýhodněného úvěru, je referenční sazba platná v době poskytnutí podpory. Pro program PANEL platí notifikace podle článku 87 odstavce 3 písmena c) Smlouvy o založení Evropských společenství, což znamená, že limit státní podpory nesmí překročit 15 % hrubého ekvivalentu. Tento limit je snížen na 10 % v případě regionů s vyšším HDP na obyvatele než 100 % průměru EU 25 a s nižší mírou nezaměstnanosti než je průměr EU 25, měřeno na úrovni NUTS III (na základě průměrů za poslední tři roky podle údajů

EUROSTAT). V případě podpory poskytnuté tzv. malým a středním podnikům lze limity zvýšit o 20 % u podpory pro malé podniky a o 10 % u podpory poskytnuté středně velkým podnikům. Konkrétně pro notifikovaný program PANEL, určený na podporu oprav panelových bytových domů, znamenají výše uvedené podmínky Evropské komise následující limity:

- 35 % pro vlastníka panelového bytového domu, který je tzv. „malým podnikatelem“;
- 25 % pro vlastníka panelového bytového domu, který je tzv. „středním podnikatelem“;
- 15 % pro jiného vlastníka panelového bytového domu.

V otázkách veřejné podpory lze obecně konstatovat, že jakákoli podpora poskytnutá mimo blokové výjimky může být (i později, během 10ti leté „promlčecí“ lhůty) shledána ze strany evropského práva jako podpora nezákonná. Složitým problémům spojeným s aplikací přísných pravidel veřejné podpory na oblast bydlení čelí některé „staré“ členské země Evropské unie, např. Nizozemsko a Švédsko. Jak nizozemské, tak švédské neziskové bytové společnosti čelí podezření, že přijímaly nepovolenou veřejnou podporu, a vlády těchto zemí jsou Evropskou komisí vyzývány od roku 2002, resp. 2003, k účinným krokům. Ani v jednom případě nebylo dosud finálně rozhodnuto. Jak je zřejmé, otázky veřejné podpory ve vztahu k podpoře bydlení jsou složité a důsledky dlouhodobě varovné. Jakákoli přijatá veřejná podpora, která je následně shledána jako protiprávní, musí být ze strany příjemce vrácena i se sankcemi. Členský stát je přítom, podle komunitárního práva a podle judikátů Evropského soudního dvora, zavázán vymáhat na příjemci vrácení poskytnuté veřejné podpory, i „kdyby to mělo vést k úplné likvidaci příjemce“. Je to tedy především příjemce, kdo se přijetím veřejné podpory (od státu, kraje, obce...) vystavuje určitému potenciálnímu riziku, že bude tuto podporu (případně i s penále) někdy v budoucnu vracet; povinností všech poskytovatelů veřejné podpory je proto „nastavit“ taková pravidla, která by, pokud možno, tato rizika vyloučila.

Sociální bydlení

Z celkového vývoje vztahu evropského práva a otázek bytové politiky je zřejmé, že názor Evropské komise i Evropského soudního dvora se v průběhu času mění, a to zejména v důsledku judikátů Evropského soudního dvora (jedná se o právo precedenční). Judikáty Evropského soudního dvora proto obsahově poněkud mění a „posunují“ možnost Evropské komise zaujímat stanoviska a rozhodnutí při notifikaci jednotlivých programů nebo individuálních podpor. Na základě vývoje evropské judikatury Evropská komise to, co např. nepojímala jako veřejnou podporu (např. v oblasti telekomunikací) v 90. letech, nyní na základě (závazné) judikatury jako veřejnou podporu klasifikuje.

Pro podporu tzv. „sociálního bydlení“ má význam zejména judikát ve věci *Altmark Trans GmbH, Regierungspräsidium Magdeburg v Nahverkehrsgesellschaft Altmark*

GmbH z roku 2003 (týkající se dopravních služeb), který Evropská komise „zobecnila“ ve svém rozhodnutí ze dne 28. listopadu 2005, o použití článku 86 odstavce 2 Smlouvy o ES na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby poskytované určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu; mezi takovými službami je zde uvedeno i „sociální bydlení“. Tento evropský předpis stanoví podmínky, za nichž jsou určité systémy vyrovnávacích plateb slučitelné s článkem 86 odstavcem 2 a nepodléhají povinnosti ohlašování předem, jež je stanovena v článku 88 odstavci 3 Smlouvy o založení ES. Tato podpora může být prohlášena za slučitelnou pouze tehdy, pokud byla poskytnuta za účelem zajištění služeb, které jsou službami obecného hospodářského zájmu ve smyslu článku 86 odstavce 2 Smlouvy. Je zde uvedeno, že zařízení sociálního bydlení poskytovaného znevýhodněným občanům nebo příslušníkům sociálně méně zvýhodněných skupin, kteří nejsou schopni z důvodů omezené solventnosti získat bydlení za tržních podmínek, mohou být vyňata z ohlašovací povinnosti vůči Evropské komisi (stanovené tímto rozhodnutím), pokud jsou tyto služby „sociálního bydlení“ kvalifikovány členskými státy jako služby obecného hospodářského zájmu.

Vyrovnávací platba za závazek veřejné služby – tj. poskytnutá veřejná podpora – není veřejnou podporou ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení ES, pokud jsou splněna čtyři kritéria:

- Subjekt, který je příjemcem vyrovnávací platby, musí být pověřen závazky veřejné služby a tyto závazky musejí být jasně vymezeny.
- Ukazatele pro výpočet vyrovnávací platby musí být stanoveny předem objektivním a transparentním způsobem.
- Výše vyrovnávací platby je omezena rozsahem nezbytným k pokrytí veškerých nákladů vynaložených při plnění závazků veřejné služby nebo jejich části, přičemž je nutné zohlednit příslušné příjmy i možný přiměřený zisk.
- Pokud nebyl subjekt pověřený plněním závazků veřejné služby v určitém případě vybrán prostřednictvím procesu zadávání veřejných zakázek, který by umožnil vybrat uchazeče schopného poskytovat předmětné služby s nejnižšími náklady v rámci jednotného evropského trhu, musí být výše vyrovnávací platby určena na základě srovnávací analýzy nákladů obdobných subjektů poskytujících tyto služby.

Znamená to, že „sociálním bydlením“ mohou být jen byty určené pouze pro sociálně definovanou cílovou skupinu nájemců. Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje využití uvedeného rozhodnutí Evropské komise ze dne 28. listopadu 2005, o použití článku 86 odstavce 2 Smlouvy o ES na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby poskytované určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu. Cílem je navrhnout systém, ve kterém by státní podporu mohl získat jakýkoli subjekt, který vystaví a bude pronajímat po stanovenou dobu (např. 10 let) nájemní byd-

lení s limitovaným nájemným sociálně definované cílové skupině domácností. Bude proto nezbytné stanovit, a to odpovídajícím právním předpisem, podmínky, za nichž bude systém „vyrovnávacích plateb“ – dotací – slučitelný s komunitárním právem. Výši vyrovnávací platby – v tomto případě investiční dotaci – bude nejen nezbytné správně stanovit v závislosti na konkrétní akci, ale i kontrolovat, že nedošlo k „předotování“. Je také nutné, aby byla dotace omezena rozsahem nezbytným k pokrytí nákladů vynaložených v souvislosti s plněním závazků veřejné služby; těmito náklady se rozumí náklady, které dotčenému příjemci dotace skutečně vznikly. Dotace, která přesáhne výši skutečně vzniklých nákladů, by pak představovala neslučitelnou veřejnou podporu, která by musela být vrácena státu. Součástí připravovaných právních předpisů proto bude výpočet a parametry výše poskytnuté dotace konkrétnímu subjektu, včetně kontroly, zda poskytnutá platba nevede k nadměrné míře dotování – tj. dotování v míře vyšší než „nezbytně nutné“.

Podpora bydlení z evropských fondů

Bydlení bylo ve všech evropských předpisech upravujících poskytování podpory z evropských fondů až do konce roku 2006 explicitně vyloučeno jako tzv. „neuznatelný“ účel. Nová finanční perspektiva Evropské unie pro období 2007–2013, schválená v prosinci 2005, obsahuje v části I. pod bodem č. 59: „Z Evropského fondu regionálního rozvoje je možné přispívat na financování projektů bydlení v zemích EU 10, Rumunsku a Bulharsku. Podmínky takové podpory budou upraveny nařízením Rady a Evropského parlamentu na základě návrhu Evropské komise.“ Tato věta otevřela možnost, aby mohly nové členské země EU pro nové programovací období vytvořit programy, na jejichž základě budou evropské prostředky využitelné i pro regeneraci chátrajících nebo chátráním ohrožených částí měst. V programovacím období 2007–2013 tak je možné využívat prostředky Evropského fondu regionálního rozvoje také na „podporu bydlení“.

Vláda schválila dne 28. února 2007 svým usnesením č. 197 návrh „Integrovaného operačního programu“, který obsahuje kromě jiného i možnost podpory „bydlení“ vycházející z výše uvedené Finanční perspektivy EU. V rámci tohoto operačního programu má být na řadu intervencí vypláceno z Evropského fondu regionálního rozvoje celkem 6,2 mld. Kč ročně. Vláda v tomto Integrovaném operačním programu také navrhuje, aby z tohoto celkového objemu byly evropské prostředky ve výši cca 770 mil. Kč ročně využity na podporu regenerace problémových částí velkých měst, a to z důvodu prevence vzniku „ohrožených“ částí měst, kde by mohlo hrozit sociální vyloučení v důsledku kumulace nízkopříjmových domácností, vysoké nezaměstnanosti a ostatních doprovodných jevů, jak jsou dostatečně známy ze zahraničí. Vláda se dohodla, že z Evropského fondu regionálního rozvoje by bydlení mělo být podporováno pouze ve městech s počtem obyvatel 20 tis. a více. Evropský fond regionálního rozvoje (jak vyplývá i z jeho názvu)

podmiňuje jednotlivé dotované akce v oblasti bydlení „širší souvislostí“. Znamená to, že podporované aktivity v těchto částech velkých měst budou muset vycházet z integrovaného přístupu k rozvoji města tak, aby v rámci vzájemně provázaných aktivit mohly být realizovány jednotlivé dílčí projekty, včetně regenerace veřejných prostranství měst a oprav bytových domů. Návrh Integrovaného operačního programu vychází z evropských předpisů schválených v roce 2006 Evropským parlamentem a Evropskou komisí.

Podmínky využití prostředků Evropského fondu regionálního rozvoje upravuje nařízení Rady Evropských společenství č. 1080/2006 o Evropském fondu regionálního rozvoje, které bylo schváleno Evropským parlamentem dne 5. července 2006. Zde je stanoveno, že „V rámci operace integrovaného rozvoje měst se považuje za nezbytné podpořit omezená opatření na obnovu bydlení v oblastech, ve kterých dochází nebo by mohlo docházet k fyzickému chátrání staveb a sociálnímu vyloučení“. V článku 7 tohoto nařízení je uvedeno, že výdaje z tohoto evropského fondu „na bydlení jsou způsobilé pouze v členských státech, které přistoupily k Evropské unii 1. května 2004 nebo později, a to za těchto podmínek:

- a) výdaje jsou programovány v rámci operace integrovaného rozvoje měst nebo prioritních os pro oblasti, ve kterých dochází nebo by mohlo docházet k fyzickému chátrání staveb a sociálnímu vyloučení;
- b) přiděly na výdaje na bydlení nepřekročí buď 3 % přidělu z Evropského fondu pro regionální rozvoj na dotyčné operační programy, nebo 2 % celkového přidělu z Evropského fondu pro regionální rozvoj;
- c) výdaje jsou omezeny na
 - bytové domy nebo
 - budovy ve vlastnictví orgánů veřejné moci nebo neziskových provozovatelů a využívané jako bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy nebo pro osoby se zvláštními potřebami“.

Detailněji pak stanoví podmínky podpory z Evropského fondu regionálního rozvoje nařízení Komise Evropských společenství č. 1828/2006, které bylo vydáno Evropskou komisí dne 8. prosince 2006. V tomto evropském předpise je v článku 47 uvedeno, jaká „územně–sociální“ kritéria musí taková „problémová“ část města splňovat. Město obsahující takovou „problémovou“ část proto bude muset doložit na příslušných statistických ukazatelích skutečnost, že daná část města čelí (nebo je ohrožena) fyzickému chátrání a sociálnímu vyloučení. Nařízení Evropské komise podmiňuje podporu bydlení v problémových oblastech měst splněním „alespoň tří z následujících kritérií, z nichž dvě musejí být kritéria uvedena pod písmeny a) až h):

- a) vysoká míra chudoby a vyloučení;
- b) vysoká míra dlouhodobé nezaměstnanosti;
- c) neuspokojivý demografický vývoj;
- d) nízká úroveň vzdělání, významné nedostatky v oblasti dovedností a velký počet studentů, kteří předčasně opouštějí školu;
- e) vysoká úroveň kriminality a delikvence;
- f) obzvláště znečištěné životní prostředí;

- g) nízká míra hospodářské aktivity;
- h) velký počet přistěhovalců, etnických skupin a příslušníků menšin nebo uprchlíků;
- i) poměrně nízká úroveň hodnoty nemovitostí;
- j) vysoká energetická náročnost budov“.

Podporovány budou moci být podle uvedených platných evropských předpisů pouze následující operace:

- „a) renovace společných prostor bytových domů v rozsahu:
 - rekonstrukce hlavních konstrukčních částí budovy: střechy, fasády, oken a dveří v průčelí, schodiště, vnitřních a vnějších chodeb, vstupních prostor a jejich vnějších částí, výtahu;
 - technické instalace budovy;
 - opatření na zvýšení energetické účinnosti.
- b) poskytování kvalitního moderního sociálního bydlení prostřednictvím renovací a změnou používání stávajících budov, které jsou ve vlastnictví orgánů veřejné moci nebo neziskových subjektů“.

Po schválení návrhu Integrovaného operačního programu vládou ČR dne 28. února 2007 byly všechny operační programy zaslány Evropské komisi k oficiálnímu zahájení přímého vyjednávání o jejich obsahu. Podle současně dostupných časových odhadů a předpokladů by měly být texty jednotlivých operačních programů projednány s Evropskou komisí do konce tohoto roku.

Všechny citované i ostatní schválené a vydané evropské předpisy lze najít v úplném znění v češtině v Úředním věstníku Evropské unie, jehož elektronická verze je k dispozici na internetové adrese: <http://eur-lex.europa.eu/JOIndex.do?ihmlang=cs>.

*Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA,
vrchní ředitelka Sekce bytové politiky MMR*

ENGLISH ABSTRACT

Current Questions of the Housing Policy in Relation to the EU, by Daniela Grabmüllerová

Not included in the EU agenda, housing policy (according to the subsidiarity principle, meant to take decisions as closely as possible to where problems are to be solved) is entirely left in the competence of the member states. Nevertheless, the European economic and legal framework is implicitly involved, especially in three of the four sections of the unified market — the free movement of persons, services, and capital — affecting the aspects of taxation, the obligations related to the restrictions of the state aid and, last but not least, the EU funding allocations.