

## Odůvodnění

### I. Obecná část

#### A. Nezbytnost navrhované právní úpravy, její hlavní principy

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen „Fond“) může své prostředky na financování podpory na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, dostupných a smíšených domů použít pouze za předpokladu, že tak stanoví nařízení vlády a za podmínek v nařízení vlády uvedených.

Dne 30. 4. 2019 nabylo účinnosti nařízení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů (dále jen „nařízení vlády“). Pro realizaci investičních záměrů obcí byly v rámci nařízení vlády zvoleny dvě formy podpory, a to dotace, které jsou určeny na vznik sociálních bytů, a nízkouročené dlouhodobé úvěry, které jsou určeny na vznik dostupných bytů. Cílem přijetí nařízení bylo podpořit investiční akce především v oblasti výstavby sociálních nájemních bytů určených pro domácnosti, u kterých došlo k tržnímu selhání v oblasti bydlení a které jsou kriticky ohroženy bezdomovectvím.

Cílem předkládané novely nařízení vlády je upravit podmínky pro získání podpory tak, aby obce mohly s podporou státu zajistit uspokojení potřeby pro širší okruh potencionálních uživatelů sociálních bytů, rozšířit možnost vzniku jednotlivých dostupných bytů a umožnit stavební úpravu rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný bytový dům. V rámci novely se navrhuje dále některé drobné úpravy, které vyplynuly z aplikační praxe, a úpravy legislativně technického charakteru.

#### Zhodnocení stávajícího stavu

Realizace nařízení vlády byla zahájena formou 1. výzvy v červnu 2019. Vzhledem ke skutečnosti, že se jednalo o zahajovací a testovací etapu, provedlo koncem října 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se zástupci některých měst a obcí České republiky její vyhodnocení za uplynulé období, a to i na základě podnětů od příjemců dotací.

Z vyhodnocení vzešla výrazná potřeba několika úprav, které mohou vést k odstranění limitujících prvků vedoucích ke sníženému zájmu obcí o dotace a úvěry dle předmětného nařízení vlády.

Současné podmínky nařízení vlády neumožňují vznik samostatných dostupných bytů mimo dostupné domy nebo smíšené domy. Z pohledu obcí se jedná o nevyhovující právní úpravu, neboť není možné prostřednictvím dotací a úvěrů rozšiřovat bytový fond obce v rámci menších projektů na pořízení jednotlivých dostupných bytů.

Pokud jde o pořizování sociálních bytů je aktuálně podána většina žádostí na pořízení menšího počtu sociálních bytů formou stavebních úprav části existujícího stavebního objektu. Z toho důvodu lze usuzovat, že o tyto menší projekty, v rámci kterých vzniknou jednotlivé byty, je mezi obcemi zájem.

V rámci současných podmínek stanovených nařízením vlády lze pořídit bytový dům modernizací, stavební úpravou prostor určených k jiným účelům než k bydlení nebo stavební úpravou bytového domu nezpůsobilého k bydlení. V rámci programu bylo podáno několik žádostí na stavební úpravu rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne bytový dům. Tyto žádosti však musely být Fondem zamítnuty. Zároveň bylo Fondem řešeno mnoho dotazů na tyto stavební záměry ze strany obcí, neboť tyto mají k dispozici větší počet rodinných domů ve stavebně technicky nevyhovujících podmínkách a mají zájem tyto domy přestavět na sociální, smíšené nebo dostupné bytové domy. Současný stav je tedy v rámci aplikační praxe nevyhovující, jelikož neumožňuje obcím použít pro bytové účely všechny nevyužívané vhodné objekty.

#### Rodinné domy a jejich využití

V roce 2011 bylo v ČR celkem trvale neobydleno 346 332 rodinných domů, z toho 168 723 jich sloužilo k rekreaci; nezpůsobilých k bydlení bylo celkem 22 590 rodinných domů. V majetku státu a obcí se v roce 2011 nacházelo pouze 23 b.j. nezpůsobilých k bydlení, zatímco v rodinných domech bylo celkem 3 052. U neobydleného bytového fondu v bytových domech jsou majoritním vlastníkem stát a obce, v případě neobydleného bytového fondu v rodinných domech je majoritním vlastníkem fyzická osoba (2 915 b.j.). Případné využití tohoto typu bytového fondu by mohlo vzniknout až 9 156 nových bytů v malých bytových domech, přičemž tato forma výstavby by zakládala minimální nároky na zabor zemědělského půdního fondu a byla by tedy neutrální z pohledu dopadů na životní prostředí.

Cílem novelizace je úprava definice dostupného bytu tak, aby jeho pořízení nebylo vázáno pouze na smíšený nebo dostupný bytový dům, dále úprava podmínek pro způsob pořízení nájemních bytů, kdy bude umožněno pořízení dostupného bytu formou stavebních úprav prostor určených k jiným účelům než k bydlení, nástavbou nebo přístavbou a dále také pořízení dostupného domu formou modernizace bytového domu a rozšíření možnosti stavební úpravou rodinných domů pořídit malé sociální, smíšené nebo dostupné bytové domy např. se dvěma nebo třemi byty.

### Dopady změny výpočtu příjmu:

V nařízení vlády č. 112/2019 Sb. je uvedeno, že nízkým příjmem je započitatelný příjem podle zákona o životním a existenčním minimu všech členů společně hospodařící domácnosti včetně příspěvku na bydlení, který po odečtení normativních nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře nepřesahuje 1,6násobek životního minima podle zákona o životním a existenčním minimu a který nelze zvýšit využitím vlastního majetku podle zákona o pomoci v hmotné nouzi. Pro vstup do „programu“ dále musí domácnost splňovat vedle příjmu ještě druhou podmínku, a to že obývá nevyhovující byt, který neodpovídá specifickým požadavkům člena společně hospodařící domácnosti vyplývajícím z jeho zdravotního omezení, nebo bydlí v prostorách, které nejsou určeny k trvalému bydlení, či bydlí v nekvalitním nebo přelidněném bytě. Tato druhá podmínka není novelou nařízení vlády nijak dotčena. Cílová skupina podle stávajícího znění nařízení vlády byla odhadnuta na 60 000 až 70 000 domácností.

Vzhledem ke skutečnosti, že životní minimum, na rozdíl od průměrné hrubé mzdy, minimální mzdy a důchodů se dlouhodobě nezvyšuje, začalo docházet k poměrně výraznému zúžení této cílové skupiny, přičemž negativní dopady byly především u seniorů v nevyhovujících bytech a matek samoživitelek. Navrhovaná úprava cílovou skupinu z pohledu příjmového vymezení rozšíří cca o 25 %; bude však záviset na splnění druhé podmínky, která bude vždy limitujícím prvkem, který lze obtížně odhadnout.

### **B. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zákonem, k jehož provedení je navržena**

Návrh novely nařízení vlády je v souladu se zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), který v § 9 stanoví „Vláda stanoví nařízením podmínky použití finančních prostředků k účelům uvedeným v § 3 odst. 1 a § 3 odst. 2 písm. d) a f), přičemž podmínky poskytnutí prostředků mohou obsahovat zacílení podpor zejména na mladé lidi, domácnosti s nižšími příjmy, osoby znevýhodněné v přístupu k bydlení, nebo osoby ohrožené sociálním vyloučením.“.

Předložený návrh novely nařízení vlády je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a mezinárodními smlouvami týkající se bydlení, jimiž je Česká republika vázána.

### **C. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

Navrhovaná právní úprava je v souladu s právními akty EU. Z hlediska Evropské unie je třeba na prvním místě zmínit Listinu základních práv EU, která v čl. 34 odst. 3 uvádí, že „...za účelem boje proti sociálnímu vyloučení a chudobě Unie uznává a respektuje právo na sociální pomoc a pomoc v oblasti bydlení, jejichž cílem je zajistit, v souladu s pravidly stanovenými právem Unie a vnitrostátními právními předpisy a zvyklostmi, důstojnou existenci pro všechny, kdo nemají dostatečné prostředky.“.

Požizování a rozvoj sociálního bydlení jsou prioritami Evropské unie. Podpora sociálního bydlení – pořízení bytů, bytových domů, nebytových prostor a jejich adaptace pro potřeby sociálního bydlení je součástí opatření v rámci Investiční priority 9a prioritní osy 2 Integrovaného regionálního operačního programu Evropské unie pro období 2014 – 2020.

Návrh novely nařízení vlády nezpracovává právo EU. Nařízení se dotýká oblasti práva veřejných podpor a jejich notifikace. Státní podpory ve vztahu ke službám obecného hospodářského zájmu upravují zejména následující předpisy EU:

- nařízení Komise (EU) č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu, v platném znění,
- rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 Smlouvy o fungování Evropské unie na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21/EU),
- sdělení Komise o použití pravidel Evropské unie v oblasti státní podpory na vyrovnávací platbu udělenou za poskytování služeb obecného hospodářského zájmu (2012/C 8/02),
- sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01).

Investiční podpora na místní infrastrukturu je upravena:

- nařízením Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem (tzv. nařízení GBER).

Financování sociálního a dostupného bydlení státem představuje veřejnou podporu ve smyslu Smlouvy o fungování Evropské unie (SFEU), čl. 107. Tato podpora však nebude považována za neslučitelnou s vnitřním trhem, neboť bude poskytnuta na základě níže uvedených výjimek ze zákazu veřejné podpory. Poskytováním sociálního bydlení obec plní své zákonné povinnosti plynoucí z § 35 odst. 2 obecního zřízení (resp. § 16 zákona o hl. m. Praze), tedy naplňuje potřebu bydlení svých občanů.

Financování sociálního bydlení spadajícího do kategorie veřejné podpory slučitelné s vnitřním trhem bude možné především podle rozhodnutí Komise ze dne 20. prosince 2011 o použití čl. 106 odst. 2 SFEU na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby udělené určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu (2012/21EU) nebo nařízení Komise (EU) č. 360/2012 ze dne 25. dubna 2012 o použití článků 107 a 108 SFEU na podporu de minimis udílenou podnikům poskytujícím služby obecného hospodářského zájmu.

Financování dostupných bytů formou zvýhodněného úvěru bude možné podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, nebo čl. 56 (Investiční podpora na místní infrastrukturu) nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (GBER). Cílem podpory smíšených domů – tj. domů se sociálními a dostupnými byty – je předcházení vzniku dalších sociálně vyloučených lokalit a podpora mísení různých sociálních skupin.

Navrhovaná právní úprava je v souladu se Sdělením Komise o revizi metody stanovování referenčních a diskontních sazeb (2008/C14/02/). Platné znění nařízení vlády stanovuje úrokovou sazbu ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku. Takto definovaná sazba neodpovídá základní sazbě EU, která se de facto používá. Referenční sazba se podle Sdělení Komise 2008/C 14/02 vypočte jako základní sazba plus marže. Návrh novely nařízení vlády proto nově reflektuje pouze na základní sazbu EU.

**D. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí**

Vzhledem k původnímu nastavení podmínek podpory, které neumožňovaly důsledně řešit problematiku sociálního a dostupného bydlení, nedochází aktuálně k předpokládanému čerpání podpory. Navrhovanou novelou nařízení vlády se nezvýší původní odhady na finanční alokace.

Finanční zdroje na poskytnuté dotace a úvěry v roce 2020 budou pokryty z nevyčerpané alokace pro rok 2019, která byla vyčleněna z prostředků SFRB (650 mil. Kč na dotace a 350 mil. Kč na úvěry). Předpokládá se, že nebude vyčerpano cca 900 mil. Kč.

Nařízení vlády umožní zprostředkování investic z MMR na Fond, který bude čerpat ze státního rozpočtu peněžní prostředky určené na dotace až na základě skutečného čerpání ze strany konečných příjemců programu. K proplácení předložených faktur bude docházet z prostředků Fondu, pak bude následovat převod peněžních prostředků ze státního rozpočtu (kapitoly 317

MMR) na účet Fondu, a to v celkové skutečně vyčerpané výši prostředků vynaložených Fondem na dotace za dané období. Na rok 2020 je alokováno 340 mil. Kč z kapitoly MMR, a to v rámci programu 117 141 VÝSTAVBA sociálního a dostupného bydlení. I další roky budou alokace zabezpečeny z programového financování přes kapitolu MMR.

Programová dokumentace je plánována na roky 2020 – 2024. Následně bude provedeno vyhodnocení programu, které by mělo sloužit jako podklad pro eventuální pokračování, případně změny poskytování podpor, a to v souladu se zpracovanou Konceptí bydlení 2021+.

Na rodiny, na osoby sociálně slabé a na osoby se zdravotním postižením má navržená úprava pozitivní dopad. Na národnostní menšiny nemá navržená úprava žádný dopad.

Na podnikatelské prostředí bude mít navržená úprava pozitivní dopad. Zvýšení dostupnosti nájemního bydlení přispěje ke zlepšování podnikatelského a spotřebitelského prostředí v obci.

Úprava nemá přímý vliv na životní prostředí, nepřímo opravou staršího bytového fondu a zacílením na méně rozvinuté oblasti má potenciál pozitivně ovlivnit životní prostředí.

#### **E. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Navrhovaná právní úprava není v rozporu a nestanovuje odchylky ve vztahu k zákazu diskriminace. Rovněž není v rozporu se zákonem č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zároveň navrhovaná právní úprava nebude mít negativní dopad ve vztahu k rovnosti mužů a žen. Naopak se zaměřuje na specifické problémy, které vyplývají z nerovného postavení žen a mužů ve společnosti, kdy příjmové znevýhodnění žen vede k méně dostupnému bydlení na trhu, návrh tak např. může řešit problémy domácností samoživitelů a samoživitelek.

#### **F. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Vzhledem k nezbytnosti disponovat osobními údaji o jednotlivých osobách v tržním selhání a povinnost zajistit dostupnost sociální práce podléhají obce úpravě obsažené v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), které od 25. května 2018 představuje právní rámec ochrany osobních údajů platný na celém území Evropské unie. Navrhovaná novela nařízení vlády nestanoví žádné nové osobní údaje, na které by výše uvedené nařízení dopadalo.

## **G. Zhodnocení korupčních rizik (CIA)**

### **1. Přiměřenost**

Navrhovaná právní úprava je přiměřená množině vztahů, které má upravovat, a nerozšiřuje kompetence orgánů veřejné správy; upravuje pouze podmínky stávajícího zaměření podpory.

### **2. Jednoznačnost**

Právní úprava obsahuje jasné vymezení práv a povinností všech dotčených subjektů. Právní úprava vymezuje dostatečně určitě kritéria pro poskytnutí podpory na výstavbu sociálních dostupných a smíšených bytových domů.

### **3. Standardnost**

Obecné postupy rozhodování orgánů obcí jsou zakotveny v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, resp. v zákoně č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Navrhovaná právní úprava neobsahuje odchylky od stanovených postupů, je v souladu se známou dobrou praxí a používá osvědčené kontrolní mechanismy.

### **4. Motivace ke korupci v regulované oblasti**

Nařízení vlády eliminuje korupční riziko stanovením jednotných podmínek pro poskytnutí podpory.

### **5. Rozhodovací pravomoc**

Navrhovaná právní úprava nezasahuje do rozhodovacích pravomocí orgánů obce, které jsou upraveny v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, resp. v zákoně č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Tyto zákony rovněž upravují, jaký orgán je příslušný v dané věci rozhodovat a že je dostatečně nezávislý.

### **6. Kontrolovatelnost rozhodování**

Navrhovaná právní úprava nemění kontrolní mechanismy, které jsou upraveny zejména zákonem.

Nařízení vlády upravuje podmínky pro poskytnutí podpory obcím, přičemž formální náležitosti rozhodování v rámci (uvnitř) samotných obcí, resp. jejich orgánů podléhají dozoru a kontrole Ministerstva vnitra v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, resp. se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodování v rámci poskytnutí podpory je omezeno na straně poskytovatele dotace nebo úvěru pouze na kontrolu splnění podmínek stanovených nařízením. Kontrola neprobíhá za účasti žadatele o podporu, ale v případě nedostatků nebo nejasností v žádosti je žadatel vyzván

k nápravě v přiměřeném čase, pokud je náprava možná. Proces rozhodování je značně formalizovaný. Vnitřní kontrola schvalování je třístupňová a je plně evidována v informačním systému poskytovatele podpory.

## **7. Odpovědnost**

Navrhovaná právní úprava nezasahuje do působnosti a odpovědnosti jednotlivých orgánů obcí. Odpovědnost jednotlivých osob vstupujících do procesu poskytování podpory je na straně poskytovatele dána vnitřním předpisem. Případné chybné nebo nedostatečné vyhodnocení plnění podmínek podpory by bylo řešeno dle závažnosti dle příslušných právních předpisů.

## **8. Opravné prostředky**

Poskytování finančních prostředků – úvěrů ze strany Fondu se neřídí podmínkami zákona o spotřebitelských úvěrech. Dle odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 23 Co 509/2013-99 se dlužná jistina vymáhá prostřednictvím příslušného finančního úřadu a dlužné smluvní příslušenství prostřednictvím příslušného soudu. Pro oba způsoby vymáhání platí, že opravné prostředky lze podávat.

## **9. Transparentnost**

Fond pravidelně uveřejňuje základní informace o počtu a objemu uzavřených smluv o podpoře obcí. Navíc provádí hodnocení programu z pohledu účelnosti využívání státních prostředků.

## **Závěr hodnocení korupčních rizik**

V rámci zhodnocení korupčních rizik podle Metodiky CIA konstatujeme, že navrhovaná právní úprava splňuje kritéria přiměřenosti, efektivity a jednoznačné odpovědnosti. Návrh úpravy jako celek se shoduje se známou dobrou praxí a navrhované procesy v ní obsažené se jeví přiměřené při srovnání s obdobnou legislativou.

## **H. Zhodnocení dopadů na bezpečnost a obranu státu**

Daný návrh nemá vliv na bezpečnost a obranu státu.

## II. Zvláštní část

### K Čl. I

#### K bodu 1 [§ 2 písm. c)]

V navrhovaném ustanovení se nově upravuje výpočet maximálního možného příjmu domácnosti, a to tak, že se nadále nebude odvíjet od životního minima, ale od určeného násobku hrubé průměrné měsíční mzdy. Důvodem je, že zatímco životní minimum se delší dobu nevalorizuje, minimální mzda, průměrná mzda a průměrný důchod stoupají, a tím dochází k výraznému zúžení cílové skupiny, do které nemohou být zahrnuty některé potřebné domácnosti, především z řad seniorů a samoživitelů.

#### K bodu 2 [§ 2 písm. d)]

Tato úprava vzešla z požadavku Ministerstva financí na přesnější určení hrubé průměrné měsíční mzdy. Posouzení příjmů bude v kompetenci sociálního pracovníka, který ve spolupráci s obcí rozhoduje, zda se jedná o osobu z cílové skupiny. Pro příslušnost do cílové skupiny bude použita stejná metodika, která je používána národními programy a IROP-em. Ta je uveřejněna na internetových stránkách MMR a Fondu a lze ji zpřístupnit. Jedná se o „Metodiku pro doložení příjmů před uzavřením nové nájemní smlouvy“ (<https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace/Metodika-pro-uzavirani-najemnich-smluv-k-podporov/Metodika-pro-dolozeni-prijmu-pred-uzavrenim-nove-n>).

#### K bodu 3 [stávající § 2 písm. f)]

Upravuje se definice dostupného bytu tak, aby jeho pořízení nebylo vázáno pouze na smíšený nebo dostupný bytový dům; tím se umožní pořízení samostatných dostupných bytů.

#### K bodu 4 [stávající § 2 písm. q)]

Upravuje se definice sociálního domu tak, aby místnost pro osobu poskytující domovní služby s místností se záchodem a umyvadlem nebyla požadována při nižším počtu sociálních bytů, než 6, neboť zřizování uvedených místností při nižším počtu bytů je ekonomicky nevýhodné a v případě rekonstrukcí rodinných domů mnohdy neproveditelné.

#### K bodu 5 [stávající § 2 písm. k) bod 2] a k bodu 6 [stávající § 2 písm. k) bod 3]

V návaznosti na rozšíření definice dostupného bytu se umožňuje vznik samostatných dostupných bytů mimo dostupné domy nebo smíšené domy, a to jak stavební úpravou, tak nástavbou nebo přístavbou.

#### K bodu 7 [stávající § 2 písm. k) bod 4]

V současnosti nařízení vlády umožňuje pořízení bytového domu modernizací, stavební úpravou prostor určených k jiným účelům než k bydlení nebo stavební úpravou bytového domu nezpůsobilého k bydlení. Tyto možnosti se dále rozšiřují o stavební úpravu rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne bytový dům. Toto rozšíření umožní obcím využít pro bytové účely více typů objektů.

#### K bodu 8 [stávající § 2 písm. l)]

Doplňuje se dostupný dům, protože je vhodné vytvářet v obcích i běžný bytový fond, nejen sociální.

#### K bodu 9 [stávající § 2 písm. q)]

Viz odůvodnění k bodu 7.

**K bodu 10 [§ 7 odst. 2 písm. e)]**

Text odstraňuje podmínku, která zavazovala k vyplácení pojistného v případě vzniku škody ve prospěch Fondu ve všech případech, tedy i v případě, že obec hradila výstavbu či koupi ze svých prostředků. Bude-li nutno v konkrétním případě tuto podmínku nastavit, může být obsažena ve smlouvě o poskytnutí podpory.

**K bodu 11 [§ 8 odst. 1 písm. b)]**

Cílem úpravy je vyloučit podmínku pro dostupné byty pořízené z vlastních prostředků, na které nebyl poskytnut úvěr podle tohoto nařízení.

**K bodu 12 [§ 8 odst. 1 písm. c)]**

Viz odůvodnění k bodu 7. Dále se navrhuje legislativně technická úprava v souvislosti s vložením nového písmene d) do § 2.

**K bodu 13 [§ 8 odst. 1 písm. d)]**

Změna podmínky předchozího neuzívání nemovité věci po dobu nejméně 1 roku k nevyužívání ke dni podání žádosti o podporu umožní oproti stávajícímu stavu lépe plánovat a využít nemovitosti, které jsou ve špatném technickém nebo stavebním stavu a nejsou vhodné k bydlení.

**K bodu 14 [§ 10 odst. 3 písm. b)]**

Viz odůvodnění k bodu 7. Dále se navrhuje legislativně technická úprava v souvislosti s vložením nového písmene d) do § 2.

**K bodu 15 [§ 11 odst. 1 písm. a)]**

Legislativně technická změna provedená v souvislosti s vložením nového písmene d) do § 2.

**K bodu 16 [§ 12 odst. 2]**

Vztažení k podání žádosti je vhodné z důvodu možnosti prokazatelnosti a ovlivnění této doby žadatelem. Původním znění ustanovení je pro žadatele nejasné, protože neví, kdy smlouva nabude účinnosti a nijak toto datum nemůže ovlivnit.

**K bodu 17 [§ 12 odst. 5]**

Obvyklou cenou je podle zákona o oceňování majetku cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Oceňování cenou obvyklou je vhodnější než oceňování cenou zjištěnou, která je tzv. „administrativní, resp. vyhláškovaná“ cena a bývá zpravidla nižší než cena obvyklá. V důsledku toho dochází k výpočtu nižších uznatelných nákladů, tj. k výpočtu nižší dotace nebo úvěru, než bylo reálně potřeba k úhradě nákladů.

**K bodu 18 [§ 12 odst. 6]**

Jedná se pouze o upřesnění záměru uznávat do určité výše i demolici původní budovy. Součástí rekonstrukcí stávajících budov jsou vždy také demoliční práce (např. demolice příček); ty by měly být hrazeny v plné výši.

**K bodu 19 [§ 15 odst. 1 písm. b)]**

Viz odůvodnění k bodu 17.

**K bodu 20 [§ 16 odst. 1 písm. b)]**

Legislativně technická změna provedená v souvislosti s vložením nového písmene d) do § 2.

### **K bodu 21 [§ 16 odst. 3]**

Platné znění nařízení vlády stanovuje úrokovou sazbu ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku. Takto definovaná sazba neodpovídá základní sazbě EU, která se de facto používá. Referenční sazba se podle Sdělení Komise 2008/C14/02 vypočte jako základní sazba plus marže. Novela nařízení vlády proto nově reflektuje pouze na základní sazbu EU a dále snižuje tuto sazbu o 0,5 procentního bodu.

### **K bodu 22 [§ 17 odst. 3]**

Navrhuje se stanovit začátek doby, po kterou musí být plněny podmínky nařízení vlády na datum od nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory. Žadatel může začít stavbu i v době před podpisem smlouvy o poskytnutí podpory. Za současných podmínek podle písmene a) by žadatel musel již před podpisem smlouvy stavbu pojistit a vinkulovat ve prospěch Fondu.

### **K bodu 23 [§ 17 odst. 3 písm. a)]**

Text (obdobně jako u bodu 10) [§ 7 odst. 2 písm. e)] odstraňuje nevhodnou podmínku, která zavazovala vyplácení pojistného za škody Fondu ve všech případech, tedy i v případě, že obec hradila výstavbu či koupi ze svých prostředků. Podmínka vztahující se pouze na opodstatněný požadavek bude v případě potřeby obsažena ve smlouvě o poskytnutí podpory s Fondem.

### **K bodu 24 [§ 19 odst. 1]**

Lhůta byla upravena z 6 měsíců na 12, a to s ohledem na požadavek obcí, které shledávají šestiměsíční lhůtu pro obsazení bytů, zvláště pokud by se jednalo o např. několik desítek nově pořízených bytů, jako problematickou a těžko splnitelnou.

### **K bodům 25 a 26 [§ 21]**

Do ustanovení se doplňuje povinnost Fondu informovat o výši hrubé průměrné měsíční mzdy, a to s ohledem na změnu definice nízkého příjmu ve vymezení pojmů. Údaje o výši této mzdy bude Fond přebírat z údajů zveřejňovaných ČSÚ a bude je uveřejňovat 1x ročně vždy ve druhém čtvrtletí daného roku na svých internetových stránkách. Údaje budou archivovány po celou dobu platnosti programu.

## **K čl. II**

Je žádoucí, aby podmínky upravené touto novelou platily i pro již podané žádosti a uzavřené smlouvy o podpoře.

## **K čl. III**

Navrhuje se nabytí účinnosti dnem 1. března 2020.

Návrh data nabytí účinnosti dnem 1. března vychází především naléhavé potřeby, aby co nejdříve byl naplněn záměr pomoci se zajištěním dostupného a sociálního bydlení domácnostem, které nejsou schopny zajistit si bydlení v tržních podmínkách. Co nejrychlejším nabytím účinnosti předmětného nařízení vlády tak má být zajištěna možnost bydlení pro sociálně znevýhodněné skupiny osob, což je zcela zásadní nástroj prevence sociálního vyloučení.

Zároveň se jedná o program investiční, který je vedle koupě již existujících nemovitostí a jejich rekonstrukce na sociální a dostupné byty zacílen také na klasickou výstavbu „na zelené louce“.

Jedním z důležitých faktorů, které ovlivňují bytovou výstavbu, je stavební sezóna, která probíhá v České republice především od března do konce listopadu. V případě, že by návrh novely

nařízení vlády byl účinný až od 1. července 2020, mohl by Státní fond rozvoje bydlení přijímat žádosti až od tohoto data. Z pohledu optimálního období pro realizaci staveb by tak došlo ke ztrátě několika měsíců (Státní fond rozvoje bydlení potřebuje také určitou dobu na vyhodnocení žádostí a velmi často musí vyžadovat doplňující a chybějící náležitosti a vysvětlení). Zároveň by došlo ke kumulaci stavebních prací do poměrně nahuštěného období, což by mohlo vést k nedostatku kapacit, a tím případně k prodražení jednotlivých akcí (např. nedostatek pracovníků řešený vyšší mzdou, nedostatek stavebních materiálů apod.) nebo k jejich odkládání na rok 2021. V konečném důsledku by to vedlo ke zpomalení realizace vládního záměru, tedy v pokud možno krátké době zajistit dostatečné kapacity především sociálního bydlení.

Uvedenými důvody je podle předkladatele naplněn požadavek naléhavého obecného zájmu obsaženého v § 3 odst. 4 zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, ve znění pozdějších předpisů.