

Vypořádání připomínek k materiálu:

Návrh nařízení vlády, kterým se mění 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

Č.	Připomínkové místo	K části	Zásadní/doporučující	Text připomínky	Vypořádání	Odůvodnění vypořádání	Stanovisko k vypořádání
1	MF	Odůvodnění	Z	K důvodové zprávě, část D. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad: Nařízení vlády se týká prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. Následující text ("Dále je na rok 2020 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 Koncepcí bydlení 2021+." se nám zdá zavádějící. Mělo by být řečeno, že prostředky rozpočítané u organizační složky státu Ministerstva pro místní rozvoj jsou poskytovány jako dotace Státnímu fondu rozvoje bydlení, který je pak používá na příslušné účely. Pokud je situace jiná, než jakou jí předpokládáme, měla by být v důvodové zprávě srozumitelně vysvětlena.	Akceptováno.	Text bude doplněn, nicméně jsme se domnívali, že pokud programové financování neumožňuje finanční prostředky použít jiným způsobem a jinak než na schválený účel uvedený v programové dokumentaci, kterou schvaluje MF, je tato informace irelevantní. Programová dokumentace je dostatečný nástroj na účelové financování akcí. □	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
2	MF	§ 2	Z	K § 2 - Nesouhlasíme s navrženou úpravou §2 a navázáním nároku místo životního a existenčního minima na průměrnou mzdu. Argument, že EŽM se nevalorizuje, zatímco průměrná mzda roste, není příliš relevantní. Sociální dávky by měly korespondovat spíše s reálnými veličinami než s nominálními. Smyslem je spíše zajišťovat kupní sílu daného minima než zvyšovat reálné možnosti. Navazování sociálních dávek na nominální veličiny jako je průměrná mzda je potenciálně nebezpečné a škodlivé. Je tedy zřejmé, že neměnicí se EŽM v prostředí nezáporné inflace není ve smyslu návrhu ideální, nicméně navázání na průměrnou mzdu je ještě horší varianta. Při absenci jiného ukazatele odrážející výhradně inflaci trváme na ponechání původního znění §2. Kromě toho je návrh na změnu §2 zpracován poměrně ledabyle. V návrhu není metodicky specifikováno, o jakou průměrnou mzdu se jedná (zda přepočtenou na plně úvazky nebo fyzické osoby) a k jakému období se průměrná mzda vztahuje. Navíc není ani vysvětleno, jakým způsobem se došlo k navržení i do sféry života dotčených osob obývajících nemovitou věc. Navrhujeme proto danou podmínku zcela vypustit a analogicky navrhujeme vypustit tuto podmínku opakovaně stanovenou také v § 10 odst. 3 písm. c).průměrné mzdy – než např. dvouletná domácnost rodiče samoživitele, který by po	Akceptováno částečně.	Uvedené limity byly převzaty z IROPSC 2.1 „zvýšení kvality a dostupnosti vedoucí k sociální inkluzi“. Uvedené limity byly také konzultovány se zástupci měst a obcí a představeny na Finanční konferenci SMO ČR. Nařízení vlády č. 112/2019 Sb. má mimo jiné také za cíl zajistit bydlení pro ty domácnosti, které jsou schopny se uplatnit na trhu práce, a to buď za pomoci sociální práce, nebo případně bez ní. Nízké příjmové limity pak v konečném důsledku mohou mít negativní dopady z toho hlediska, že budou motivovat účastníky programu (nájemce sociálních bytů) k pasivitě nebo případně k práci v šedé ekonomice jako důsledek obavy z jejich překročení, a to jak v okamžiku vstupu do programu, tak v jeho průběhu. MMR v reakci na připomínku doplnilo do § 2 písmeno d). Cílová skupina je vymezena jednak situací, ve které se osoba nachází, poté je zkoumán příjem její domácnosti. Jelikož se jedná o samostatnou působnost obcí, ve které budou byty a domy pořízovány, je na rozhodnutí obce, na které skupiny cílí. SFRB identifikovalo definici cílové skupiny v programu Výstavba jako problém. Obce nově zavedenému zacílení nerozumí, a je to jeden z důvodů, proč se dotace nečerpají a obce nájemní bydlení nepořizují. Navrhujeme se tedy vrátit se k definici, která je obcím známá, která byla jak v národních programech, tak v programu IROP (ESIF). Jednat by se mělo o přepočtení na fyzické osoby, finální čísla z ČSÚ.	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
3	MF	Odůvodnění	Z	Do Důvodové zprávy požadujeme doplnit: 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.	Akceptováno.	Odůvodnění bude doplněno, nicméně stejný postup pro vyplácení dotace byl na základě požadavku MF zapracován do programové dokumentace, kterou schvaluje MF. Způsob zapracování do programové dokumentace a nikoliv do odůvodnění byl zapracován na základě požadavku MF v rámci připomínkového řízení k návrhu nařízení vlády č. 112/2019 Sb.	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.

4	MF	§ 21	D	K čl. I, bodu 20: Upozorňujeme, že v současném znění § 21 je na konci písmene d) spojka "a". Po doplnění dalšího písmene je třeba tuto spojku z písmene d) vypustit. Podle našeho názoru jí není nezbytné doplňovat do textu písmene e), neboť se v tomto případě nejedná podle našeho názoru o kumulativní spojení, nýbrž o prostý výčet. V návaznosti na výše uvedené je třeba bod 20 přeformulovat takto: „20. V § 21 se na konci písmene d) spojka „a“ nahrazuje čárkou." a doplnit bod 21 ve znění "21. V § 21 se na konci písmene e) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno f), které zní: ...“." (případně tečku nahradit spojkou "a").	Akceptováno.	Návrh je upraven ve smyslu připomínky.	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
5	MF	Obecně	D	Obecně: Doporučujeme prověřit, zda provedené změny nebudou vyžadovat přechodné ustanovení ve vztahu k již podaným žádostem.	Akceptováno.	Přechodné ustanovení je naformulováno tak, aby se již podané žádosti a uzavřené smlouvy o podpoře posuzovaly podle NV ve znění účinném ode dne nabytí jeho účinnosti.	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
6	MF	§ 2	Z	Kromě již odeslaných připomínek bych Vás rád požádal o možnost zpracování připomínky týkající se definice sociálního domu. Konkrétně navrhuje upravit znění v § 2, písm. g) tak, aby místnost pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatná místnost se záchodem a umyvadlem byly zřízeny při počtu bytů vyšším jak 5. Zřizování uvedených místností při nižším počtu bytů je ekonomicky nevhodné a v případě rekonstrukcí rodinných domů mnohdy neproveditelné. Navrhujeme nové znění: „sociálním domem bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty, a je-li počet bytů větší jak 5 i s místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem“.	Akceptováno jinak.	Jedná se o připomínku k původnímu písm. g), nyní h): Doporučujeme ustanovení formulovat takto: „sociálním domem bytový dům s výhradně sociálními byty, tvořený alespoň 4 a nejvýše 12 sociálními byty a u domu s nejméně 6 sociálními byty také místností pro osobu poskytující domovní služby nebo sociálního pracovníka a samostatnou místností se záchodem a umyvadlem“.	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
7	MPSV	Obecně	Z	Je potřeba upravit dotační titul především ve spolupráci s obcemi (z našich podkladů a informací od obcí vyplývá potřeba celé řady dalších změn, které zde nejsou zohledněny a nelze je ve zrychleném vnějším připomínkovém řízení kvalitně zpracovat). Materiál obsahuje řadu technických stavebních limitů, které by měl připomínkovat minimálně Svaz měst a obcí České republiky a Sdružení místních samospráv. Ministerstvo práce a sociálních věcí opakovaně vyjadřuje nesouhlas se vznikem sociálních domů jako takových, které mohou mít negativní sociální dopady a mohou vést ke vzniku sociálně vyloučených lokalit. Zásadně nesouhlasíme s požadavkem časového limitu, kdy musí být nemovitost prázdná, aby bylo možno ji s využitím prostředků Státního fondu rozvoje bydlení rekonstruovat. S tímto požadavkem opakovaně nesouhlasí obce. V neposlední řadě, podle vyjádření obcí, navíc nabízený úrok ani po změně nebude nejvýhodnější a zájemci o rekonstrukci dokáží získat podobné nabídky od komerčních bank, ale bez omezení, která jim diktuje dotační titul.	Akceptováno částečně.	Novela nařízení vlády vychází z dlouhodobých konzultací se zástupci měst a obcí a také z výsledků dotanikového šetření, které proběhlo na Finanční konferenci SMO ČR. Návrh tedy vzešel z připomínek obcí. Pokud jde o vznik sociálních domů, MMR zásadně nesouhlasí s názorem MPSV. Vznik sociálních domů je podmíněn tím, že jejich umístění nesmí zakládat prostorovou segregaci, zároveň sociální práce a nízký počet sociálních bytů je dostatečným opatřením pro zamezení vzniku vyloučených lokalit. Časový limit (doba), kdy musí být nemovitost prázdná, bude vypuštěn. Ustanovení § 2 písm. m) /původně písm. l)/ bude znít: "modernizací stavební úprava nebo údržba bytového domu, který není ke dni podání žádosti užíván na základě právního důvodu k bydlení, vedoucí k technickému zhodnocení stavby tohoto domu, kterou vznikne sociální, smíšený nebo dostupný dům," V souvislosti s touto změnou bude rovněž upraven text v § 8 odst. 1 písm. d), který bude znít: "u modernizace nesmí být dotčená nemovitá věc ke dni podání žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení."	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.

8	MPSV	§ 2	Z	<p>K bodu 1 - § 2 – Vymezení pojmů</p> <p>Zásadně nesouhlasíme s nastavením korelace na hrubou měsíční mzdu, která zásadně znevýhodňuje vícečlenné domácnosti.</p> <p>Nová definice nízkého příjmu v závislosti na hrubé měsíční mzdě a počtu členů domácnosti může znevýhodňovat vícečlenné domácnosti. Vydeme-li z toho, že nízkým příjmem pro jednočlennou domácnost má být 0,6 násobek průměrné měsíční mzdy, pak by se od takového standardu měly odvíjet i příjmy vícečlenných domácností.</p> <p>Lze vyjít například z přepočtu na spotřební jednotky podle stupnice OECD, která staví na faktu, že domácnosti s více členy potřebují k zajištění stejné životní úrovně vyšší příjem, přičemž mohou některé výdaje sdílet. Díky takovému přepočtu lze dosáhnout toho, že daný příjem bude srovnatelný a poskytnete stejný životní standard. Domníváme se, že právě životní standard by měl být určující pro způsobilou domácnost, nikoli počet jejích členů.</p> <p>Stupnice OECD přiřazuje dospělé osobě v čele domácnosti váhu 1, další dospělé osobě či dítěti nad 13 let v domácnosti váhu 0,7 a dítěti do 13 let včetně váhu 0,5. Pro jednočlennou domácnost (typicky důchodce/důchodkyně) by navržené hranice znamenaly, že může mít vyšší vypočtený příjem na osobu – podle návrhu 0,6 násobek průměrné mzdy – než např. dvoučlenná domácnost rodiče samoživitele, který by podle návrhu odpovídal pouze 0,53 násobku (po přepočtu navrženého 0,8 násobku průměrné mzdy na 1,5 osob v domácnosti).</p> <p>Pokud mají mít obě identifikované cílové skupiny (samoživitelé/samoživitelky i samostatně žijící důchodci/důchodkyně) stejnou šanci být podle návrhu způsobilé pro podporu v rámci programu Výstavba, definice nízkého příjmu musí být odpovídajícím způsobem upravena.</p>	Vysvětleno.	<p>MMR v rámci návrhu nového znění části § 2 vycházelo skutečně z faktu, že díky rostoucím disponibilním příjmům domácností, a to jak v oblasti běžných mezd, tak v oblasti důchodového systému, dochází k poměrně výraznému zúžení cílové skupiny, která není navíc definována pouze příjmem, ale také souběžně jiným handicapem, jak je uvedeno v nařízení vlády. Tím se vylučuje možnost, že by došlo k výraznějšímu zvýšení počtu domácností, nežli je uvedeno v důvodové zprávě. Vymezení podle příjmových kritérií bylo převzato ze specifických pravidel pro žadatele a příjemce integrovaných projektů IPRÚ, konkrétně pro SC 2.1 „zvýšení kvality a dostupnosti vedoucí k sociální inkluzi“. Uvedené limity byly také konzultovány se zástupci měst a obcí a představeny na Finanční konferenci SMO ČR. SMO ČR oddržel návrh novely NV také k připomínkám a dané limity nerozporoval.</p> <p>Nařízení vlády č. 112/2019 Sb., má mimo jiné za cíl zajistit bydlení pro ty domácnosti, které jsou schopny se uplatnit na trhu práce, a to buď za pomoci sociální práce, nebo případně bez ní. Nízké příjmové limity pak v konečném důsledku mohou mít negativní dopady z toho hlediska, že budou motivovat účastníky programu Výstavba (nájemce sociálních bytů) k pasivitě nebo případně k práci v šedé ekonomice jako důsledek obavy z jejich překročení, a to jak v okamžiku vstupu do programu, tak v jeho průběhu. □</p>	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
9	SMO ČR	§ 7	Z	<p>Co se týče § 7, odst. 1 písm. e), kdy „Podporu lze poskytnout jen za podmínky, že na realizaci investičního záměru financovaného podle tohoto nařízení se nepoužije podpora z evropských strukturálních a investičních fondů ani podpora ze státního rozpočtu nebo rozpočtu státních fondů, s výjimkou Fondu“, nám není jasné, zda bude možné kombinovat např. modernizace velkého domu s jinými dotačními tituly na pořízení např. pečovatelských bytů, bytů pro mladé do 30 let apod. Prosíme o vysvětlení výše uvedeného.</p>	Vysvětleno.	<p>V současné době je využití jiných prostředků, resp. jejich slučování velmi komplikované v souvislosti s veřejnou podporou. Národní programy ve většině případů využívají institut de minimis, případně SGEI de minimis. V případě podpory výstavby bytů pro mladé do 30 let je poskytovatelem úvěru SFRB, tedy Fond a kombinace je tím pádem možná. V případě pečovatelských bytů jsou pak národní programy svým charakterem a cílem výrazně odlišné od Programu Výstavba.</p>	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
10	SMO ČR	§ 8	Z	<p>U § 8, odst. 1 písm. d), kdy pro poskytnutí podpory na výstavbu nebo modernizaci musí být splněna podmínka, že „u modernizace nesmí být dotčená nemovitá věc ke dni podání žádosti užívána na základě právního důvodu k bydlení“, vítáme, že došlo k odstranění doby 1 roku prázdné nemovitosti před podáním žádosti. I nadále však trvá problém s vystěhováním nájemníků ještě před tím, než je schválena dotace či úvěr. Tato podmínka má za následek ten fakt, že obce, které chtějí rekonstruovat bytový dům, musí osoby vystěhovat před podáním žádosti do Programu Výstavba. Toto demotivuje obce, co mají bytový fond a snaží se o něj pečovat co nejlépe, s péčí řádného hospodáře. Jinými slovy to znamená, že pokud obce mají v úmyslu žádat v Programu Výstavba, musí ještě před podáním žádosti řešit nájemní, podnájemní a další vztahy k dané nemovité věci se vážící bez ohledu na to, zda bude jejich žádost následně vyhověna. Tato podmínka je pro obce omezující a ztěžuje přístupnost k uvedenému programu, ale současně má nepříjemný dopad i do sféry života dotčených osob obývajících nemovitou věc. Navrhujeme proto danou podmínku zcela vypustit a analogicky navrhujeme vypustit tuto podmínku opakovaně stanovenou také v § 10 odst. 3 písm. c).</p>	Vysvětleno.	<p>Cílem tohoto nařízení bylo rozšířit stávající bytový fond, nikoli vystěhovávat nájemce z obydlených bytů a tyto modernizovat. Účel programu není zlepšení stávajícího bydlení, ale vznik určitého typu bydlení. Navíc problém rekonstrukce pronajatých bytů nebo domů řeší ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která nelze nijak obejít. Z toho důvodu nařízení cílilo na prázdné byty a domy. Za účelem rekonstrukce obydlených domů a bytů disponuje SFRB jinou podporou, např. Program PANEL 2013+.</p>	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
11	SMO ČR	§ 19	Z	<p>Ohledně § 19, odst. 1, kdy „Žadatel pronajme sociální nebo dostupný byt nejpozději do 6 měsíců od ukončení realizace investičního záměru.“, se dovolujeme dotázat, zda musí být obsazeny všechny byty v objektu? Vzhledem k rozsahu, kdy by muselo být fyzicky obsazeno např. několik desítek bytů, by uvedená šestiměsíční lhůta mohla být problém. Prosíme o vysvětlení.</p>	Akceptováno.	<p>MMR souhlasí a lhůta bude prodloužena na dobu 12 měsíců.</p>	Připomínkové místo souhlasí s vypořádáním.

12	SMO ČR	§ 19	Z	<p>Dle § 19, odst. 3, kdy „Nájemní smlouvu k sociálnímu bytu lze uzavřít nejvýše na 2 roky. Opětovně lze nájemní smlouvu uzavřít až po posouzení, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu.“. Chybí zde však specifikace způsobu ověřování skutečnosti, zda si nájemce nemůže zajistit vyhovující bydlení na trhu. Pokud budou nájemníci srozuměni s tím, že mají 2 roky nájem a potom se bude hodnotit, zda si již nemohou zajistit bydlení na trhu, bude existovat riziko, že nebudou nájemníci uvádět pravdivé údaje nebo že jejich životní strategie vede spíše k tomu, aby si byt podrželi, než aby se snažili si navýšit příjem a riskovat na trhu s byty.</p> <p>Prosíme o specifikaci způsobu ověřování výše uvedené skutečnosti.</p>	Vysvětleno.	<p>Přípomínka je nad rámec novely. Nájemce může předložit například písemné potvrzení od vlastníka jiného bytu, že projevil zájem o bydlení, případně čestné prohlášení, že tak činí. Způsob ověřování (forma) je plně v kompetenci obce.</p>	Přípomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
13	SMO ČR	§ 19	Z	<p>Co se týče §19, odst. 4, v němž je uvedeno, že „Po skončení nájmu sociálního bytu je třeba uzavřít bezodkladně nájemní smlouvu s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti.“, si dovoluujeme poprosit o nahrazení pojmu „bezodkladně“ pojmem „v přiměřené lhůtě“.</p> <p>V praxi může docházet k tomu, že byt, který nájemník opustí, bude nezbytně upravit či dokonce opravit, což může vzhledem k procesům na úřadě trvat v řádech měsíců. Současně je třeba zvažovat problémy související se skončením nájmu, kdy, pokud by nedošlo k řádnému vyklizení a předání bytu, tak nájem by byl dle nájemní smlouvy skončen uplynutím nájemní doby, tudíž by vznikla podmínka uzavřít bezodkladně nájemní smlouvu s další fyzickou osobou ze způsobilé domácnosti, ale byla by zde dána nepřekonatelná překážka setrvávání původního nájemce bez právního důvodu v bytě, a je třeba zvažovat dobu trvání, nežli dojde k řádnému vyklizení bytu v souladu s právními předpisy. Za takového předpokladu by pojem „bezodkladně“ nebyl splnitelný a přesný.</p>	Vysvětleno.	<p>Přípomínka je nad rámec novely. Pojem „bezodkladně“ nebo také „bez zbytečného odkladu“ lze zařadit mezi neurčité právní pojmy, jejichž význam je výkladově určován s ohledem na konkrétní situaci, ke které je aplikován a vykládán. Nelze jej tedy vždy vykládat jako požadavek okamžitého jednání, tento pojem pouze zdůrazňuje, že daná činnost resp. její zahájení by měla následovat v nejbližším možném termínu.</p>	Přípomínkové místo souhlasí s vypořádáním.
14	SMO ČR	§ 20	Z	<p>Z § 20, odst. 4, kdy „V nájemní smlouvě k dostupnému bytu pořízenému s podporou podle tohoto nařízení se nájemné sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.“ nevyplývá, z jakých ukazatelů se bude při sjednání nájemného vycházet.</p> <p>Lze se pak domnívat, že by mohlo být zvažované tržní nájemné, což by bylo v rozporu se samotným principem Programu Výstavba a jeho cílovou skupinou. Pokud by za takovou cenu měly být dostupné byty pronajímány, pozbývalo by to smyslu, neboť dostupné byty by měly být primárně určené pro středně příjmové domácnosti, důležité profese, mladé rodiny apod., které naopak mají na komerčním trhu s byty problém zaplatit z příjmu takto vysoké nájem. Modelově by mohlo dojít až k absurdní situaci, kdy by na jedné chodbě ve stejném domě jedna domácnost platila 61,10 Kč/m² a druhá 200 Kč/m², přičemž příjmově by od sebe nemusely být příliš vzdálené. Takovou situaci považujeme za velmi rizikovou a diskriminační.</p> <p>Navrhujeme toto ustanovení upřesnit tak, aby bylo v souladu se samotným principem Programu Výstavba a jeho cílovou skupinou bez rizika diskriminace.</p>	Vysvětleno.	<p>Nájemné se sjedná ve výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, a to podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobnosti a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Jedná se o prováděcí právní předpis k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pro posuzování srovnatelnosti jsou tímto nařízením stanovená určitá kritéria. Upozorňujeme, že daná metodika je v rámci dostupných bytů plně závislá na využití tzv. blokové výjimky GBER.</p>	Přípomínkové místo souhlasí s vypořádáním.