

**Právnická fakulta  
Univerzita Karlova**

## **Fiskální nástroje státní politiky podpory bydlení**

**Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Kotáb**

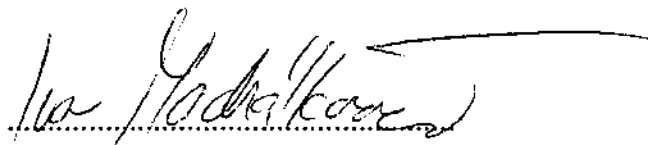


**Iva Machálková  
Černovice 197  
430 01 Chomutov**

**V Praze 2006**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury.

V Praze 19. prosince 2006

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iva Machálková', written over a horizontal dotted line. The signature is cursive and includes a long horizontal stroke extending to the right.

Iva Machálková

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce JUDr. Petru Kotábovi za odborné vedení diplomové práce a připomínky k práci. Dále bych ráda poděkoval Ondřeji Hroníčkoví ze Státního fondu rozvoje bydlení za poskytnuté materiály.

I. Úvod.....	6
1.1 Vývoj státní podpory politiky bydlení po roce 1989.....	6
1.2 Systém financování bydlení .....	7
1.3 Ústavní a mezinárodní aspekty politiky bydlení.....	7
1.3.1 Právo na bydlení a Listina základních práv a svobod .....	7
1.3.2 Právo na bydlení a mezinárodní dokumenty .....	8
1.4 Bytová politika v EU.....	10
1.4.1 Nájemní bydlení ve státech EU.....	12
1.4.2 Vlastnické bydlení.....	14
II. Instituce a nástroje podpory bydlení.....	16
2.1 Státní fond rozvoje bydlení .....	16
2.2 Hypoteční banky .....	18
2.3 Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.....	19
2.4 Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR).....	20
2.5 Stavební spořitelny .....	20
2.6 Asociace českých stavebních spořitelen (AČSS).....	21
2.7 Evropské sdružení stavebních spořitelen .....	22
2.8 Společenství vlastníků jednotek a s tím spojená problematika.....	22
2.8.1 Příspěvek na úhradu správy domu .....	22
2.8.2 Služby spojené s užíváním bytů.....	23
2.8.3 Příjmy z úroků, penále a úrok z prodlení .....	23
2.8.4 Pronájem společných částí domu.....	24
2.8.5 Registrace k DPH.....	24
III. Nástroje státní podpory obecně.....	25
3.1 Příjmové nástroje státního rozpočtu.....	26
3.2 Výdajové nástroje státního rozpočtu.....	28
IV. Příjmová část státního rozpočtu .....	29
4.1 Daň z převodu nemovitostí .....	29
4.2 Daň z příjmů.....	30
4.3 Daň z přidané hodnoty .....	31
4.4 Daň z nemovitostí.....	33
V. Výdajové nástroje státní podpory - návratné.....	35
5.1 Úvěr poskytnutý na základě nařízení vlády č. 97/2002 Sb. (na výstavbu bytu osobami mladšími 36 let).....	35

5.2 Úvěr na základě nařízení vlády č. 616/2004 Sb. (na výstavbu nebo pořízení bytu některými osobami mladšími 36 let).....	36
5.3 Úvěr na základě nařízení vlády č. 28/2006 Sb. (na modernizaci bytu některými osobami mladšími 36 let).....	37
5.4 Poskytnutí úvěrů na zákl. nařízení vlády č. 396/2001 Sb. (na opravy a modernizace bytů) .....	38
VI. Výdajové nástroje státní podpory - nenávratné.....	39
6.1 Příspěvek na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb. (příspěvek k hypotečnímu úvěru mladým) .....	39
6.2 Regenerace panelové výstavby .....	40
6.3 O Programu PANEL obecně .....	41
6.4 Zvýhodněná bankovní záruka za úvěr.....	42
6.5 Dotace na úhradu úroků na zákl. nařízení vlády č. 299/2001 Sb.....	42
6.6 Dotace na zákl. nařízení vlády č. 63/2006 Sb. (na krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu) .....	43
6.7 Program Ministerstva pro místní rozvoj – Regenerace panelových sídlišť 2006 .....	44
na základě nařízení vlády č. 494/2000 Sb. (o podpoře regenerace panelových sídlišť) .....	44
6.8 Poskytnutí dotace na základě nařízení vlády č. 146/2003 Sb.( na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby).....	44
6.9 Dotace obci na opravy škod způsobených povodněmi na základě vyhlášky č. 396/2001 Sb.....	45
6.10 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2006 pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj.....	45
6.11 Podpora výměny domovních olověných rozvodů pro rok 2006 (prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj).....	48
VII. Kombinace návratných a nenávratných nástrojů.....	49
7.1 Program podpory výstavby družstevních bytů.....	49
VIII. Stavební spoření a státní podpora stavebního spoření.....	51
8.1 Zásady fungování stavebního spoření.....	51
8.2 Průběh stavebního spoření .....	51
8.2.1. Spoření .....	52
8.2.2 Přidělení úvěru .....	52
8.2.3 Splácení úvěru.....	53
8.3 Státní podpora .....	53

IX. Hypoteční úvěr .....	56
9.1 Znaký hypotečního úvěru v ČR .....	57
9.2 Systém refinancování hypotečních úvěrů .....	58
9.3 Hypoteční zástavní listy .....	59
9.4 Hypoteční úvěr v EU .....	60
9.5 Státní podpora hypotečního úvěrování.....	60
9.5.1 Investování do hypotečních zástavních listů a úroky z hypotečních úvěrů .....	60
9.5.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru .....	61
X. Regulace nájemného a adresná sociální podpora.....	62
10.1 Státní sociální podpora.....	63
10.1.2 Příspěvek na bydlení .....	63
10.2 Adresná sociální podpora.....	64
10.2.1 Dávky z důvodu sociální potřeby.....	64
10.2.2 Příspěvek na úhradu za užívání bytu nezaopatřeného osiřelého dítěte .....	64
10.2.3 Příspěvek na úpravu bytu těžce zdravotně postiženým občanům .....	65
10.2.4 Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu .....	65
XI. Státní podpora bytové politiky v Německu.....	66
XII. Závěr .....	70
Seznam použité literatury:.....	73

## I. Úvod

### 1.1 Vývoj státní podpory politiky bydlení po roce 1989

V České republice byl v období po 2. světové válce až do roku 1989 realizován administrativně přidělový systém bydlení. Tento systém, převážně financovaný státem, se však postupně ukázal jako neudržitelný. Počátkem 90. let doznává tedy trh s byty značných a zásadních změn, kdy dochází k přesunu odpovědnosti za bydlení ze státu převážně na občany a obce.

Jedním z negativních dopadů těchto změn byl pokles investic do bydlení, provázený poklesem bytové výstavby. Cenová liberalizace a deregulace způsobily výrazný nárůst cen bydlení. Liberálně orientovaná bytová politika nepomohla řešit takové otázky, jako jsou:

- přetrvávající bytová nouze
- černý trh s byty
- nízká kvalita bydlení a zanedbanost bytového fondu
- nízká finanční dostupnost bydlení
- nevyvážená distribuce bytového fondu.

Průměrné stáří bytového fondu (BF) je poměrně vysoké – již v roce 1991 činilo 42,4 roky, přičemž u rodinných domů byla tato situace dokonce ještě horší – 60,3 let. Dalším Černým Petrem bytového fondu jsou panelové domy, které tvoří až 1/3 BF a mají četné konstrukční vady, jsou nevhodně projektované, nedostatečně udržované a značně energeticky náročné.

Pokles výstavby bytů se začal zlepšovat až v roce 1995, od tohoto roku počet dokončených bytů trvale stoupá. Nikdy ale nedosáhl objemu v roce 1990. Je také průběžně snižován úbytky existujícího bytového fondu, které činí 2 – 4000 bytů ročně.

Mezi jednu z příčin malého objemu nově stavěných bytů se řadí nízká finanční dostupnost bydlení, daná velkým rozdílem mezi příjmy většiny domácností a cenovou úrovní nové výstavby. Pokud porovnáme pořizovací cenu dokončeného bytu v roce 1990 a v r. 2000, zjistíme, že ceny vzrostly zhruba 7,5krát (171.449,- Kč oproti 1.285.500,- Kč) Čisté peněžní příjmy domácností však nominálně vzrostly jen 2,7krát.

## **1.2 Systém financování bydlení**

Jedním z klíčových prvků reformy bydlení je změna systému jeho financování. Role veřejných prostředků se snižuje a na významu nabývá především soukromé financování – jedná se jednak o vlastní prostředky fyzických či právnických osob, jednak o úvěrové prostředky poskytované zejména finančními institucemi. Od roku 1993 k tomu přibyl systém stavebního spoření a od r. 1995 i hypoteční úvěrování. Kromě toho se stát poskytováním dotací a zvýhodněných úvěrů snaží podpořit jak novou výstavbu, tak renovaci a opravy starších bytů. Mezi další druh podpory patří daňové úlevy a možnost snižování základu daně z příjmů.

## **1.3 Ústavní a mezinárodní aspekty politiky bydlení**

### *1.3.1 Právo na bydlení a Listina základních práv a svobod*

ČR patří mezi státy, které nemají v Ústavě ani v Listině výslovně uvedeno právo na bydlení, které je chápáno jako jedno z hospodářských, sociálních a kulturních práv. Nejvíce z celé Listiny se mu přibližuje čl. 30, který se týká práva na sociální zabezpečení, jehož obsah je ale daleko rozsáhlejší.

#### **ČLÁNEK 30:**

*1) Občané mají právo na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele.*

*2) Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.*

*3) Podrobnosti stanoví zákon.*

Za hmotnou nouzi se považuje stav pod hranicí příjmů uznanou zákonem jako životní minimum. Rozsah sociální pomoci upravují zvláštní předpisy, tento článek se však týká spíše práva na sociální zabezpečení obecně, přičemž se jedná o právo na hmotné zabezpečení pro případ stáří, nezpůsobilosti k práci a ztráty živitele.

Proto je třeba vyvodit, že Listina na právo na bydlení nijak nepamatuje, ani ho nezmiňuje. Oproti tomu některé státy EU mají právo na bydlení zahrnuto přímo v ústavě, jedná se např. o Belgii, Holandsko, Itálii, Litvu, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Španělsko a Švédsko. Součástí ústavního pořádku ČR jsou i mezinárodní smlouvy, ve kterých je na něj pamatováno.

### *1.3.2 Právo na bydlení a mezinárodní dokumenty*

Právo na bydlení je formulováno v mnoha mezinárodních dokumentech, většina z těchto dokumentů však není právně závazná, neboť se jedná o deklarace a prohlášení, které jsou v mezinárodním právu veřejném považovány pouze za pramen *soft law*, to znamená, že pravidlo chování není natolik jednoznačné, aby se z něj dalo usuzovat na oprávnění a povinnosti, které z něj vyplývají jeho subjektům, nebo tento dokument nemá náležitou formu. V mezinárodním právu není o takováto pravidla nouze, neboť v některých smlouvách nejsou státy ochotné přijmout dostatečně přesné závazky, a tak se raději omezí na závazky programové, směřující do budoucnosti. Dále jsou zde dokumenty, které vznikly na půdě mezinárodní organizace nebo konference. Jednou z nejplodnějších organizací je v tomto směru OSN a její orgány, případně organizace pod ní spadající. Zde je výčet několika smluv, které se zmiňují o právu na bydlení a jeho zajištění státem.

***Všeobecná deklarace lidských práv*** (Universal Declaration of Human Rights) z roku 1948 článek 25

***Deklarace práv dítěte*** (Declaration of the Right of the Child)(1959) Paragraf 4

***Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji*** (Declaration of Social Progress and Development), (1969), část II článek 10

V roce 1976 se v kanadském Vancouveru konala celosvětová konference Organizace spojených národů o lidských sídlech – HABITAT. Na závěr konference byla přijatá tzv. ***Vancouverská deklarace*** (1976) část III, článek 8

***Globální strategie bydlení do roku 2000*** (Global Strategy for Shelter to the Year 2000),(1988) VS OSN

*"Právo na přiměřené bydlení je všeobecně uznávaným právem společenství národů .... Všechny národy bez výjimky mají určitou formu závazků v sektoru bydlení, jako je zřízení ministerstev nebo jiných orgánů pro otázky bydlení, alokace zdrojů do sektoru bydlení, vypracování bytové politiky, programů a projektů .... Všichni občané všech států, i těch nejchudších, mají právo očekávat od své vlády, že se bude zabývat jejich*



*potřebami bydlení a bude přijímat základní závazky k ochraně obydlí i jejich zlepšování ....”.*

Na tomto článku můžeme vidět to, jak je právo na bydlení chápáno v širších souvislostech. Je všeobecné, bez ohledu na to, na jaké ekonomické a hospodářské úrovni se právě stát nachází, a je spojováno zejména s právem na ochranu obydlí a ochranu soukromí. Ekonomická stránka, financování a úroveň bydlení se nachází jakoby až na druhé koleji, mezinárodní společenství chápe, že státy na sebe nevezmou konkrétní závazky, neboť v každém státě je situace a potřeba bydlení rozdílná, a také možnosti podpory omezené.

Pod pojmem „**právo na přiměřené bydlení**“ se podle OSN rozumí:

- jistota vlastnictví;
- práva nájemníků;
- boj proti bezdomovectví;
- bydlení nízkopříjmových rodin;
- bydlení osob ze znevýhodněných skupin obyvatel;
- hospodaření s pozemky;
- ochrana před všemi formami diskriminace;
- nutnost formulace bytové politiky jako strategie;
- právní úprava jednotlivých součástí oblasti bydlení;
- ochrana zdraví;
- právo na informace atd.

Co však „**právo na přiměřené bydlení**“ **nezahrnuje**:

- povinnost státu stavět byty pro všechny občany;
- povinnost státu poskytovat zdarma bydlení těm, kteří o něj požádají;
- povinnost státu okamžitě naplnit všechny aspekty práva na přiměřené bydlení podle závazků, kterými se stát přihlásil k jejich prosazování;
- naplňování tohoto práva výhradně ze strany státu nebo naopak ponechání naplnění práva výhradně na zcela neregulovaném trhu;
- naplňování tohoto práva totožnými nástroji a za stejných podmínek ve všech lokalitách.

Mezi prameny **hard law** patří smlouvy, které byly schválené a ratifikované Parlamentem ČR, je to například:

**Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech** v čl. 11 uvádí:

*„Smluvní strany paktu uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně dostatečné výživy, ošacení a bydlení, a na trvalé zlepšování životních podmínek.“*

Tento pakt je jedním z významnějších dokumentů v této oblasti, neboť je právně závazný pro všechny státy, které k němu přistoupily – i pro ČR. Ačkoli vidíme, že problematika článku se zaměřuje na mnohem více než je právo na bydlení, souvisejí i ostatní práva s tímto tématem. Otázkou je, jak by se občan dovolával svého práva na přiměřené bydlení, jaká úroveň je již považována za minimální, standardní či nadstandardní. To závisí na hospodářské situaci každého státu, a proto, kdyby se ve stejné situaci ocitly dva státy, nemuselo by se postupovat stejně a závěry soudu by mohly být pokaždé odlišné.

**Evropská sociální charta** Rady Evropy (1961)

část I čl. 31: *„každý má právo na bydlení“*

část II, čl. 31: *„Aby bylo efektivně zajištěno právo na bydlení, smluvní strany podniknou tato opatření:*

- *budou podporovat dostupnost bydlení přiměřeného standardu*
- *zabrání nebo sníží bezdomovectví s výhledem jeho postupné eliminace*
- *zajistí náklady na bydlení únosné i pro ty, jejichž příjmy jsou nízké.*

#### **1.4 Bytová politika v EU**

Ačkoli EU ani její instituce nemají přímou kompetenci v oblasti bytové politiky, existuje tu určitý vztah, založený na principech subsidiarity a proporcionality.

V důsledku neexistence přímých kompetencí se ministři jednotlivých zemí, zodpovědní za bydlení, nesetkávají v rámci Rady ministrů, ale na neformálních schůzkách, kde je kladen důraz především na výměnu zkušeností, srovnatelnost statistických dat apod. Soudní dvůr řeší otázku bydlení jen zřídka. V průběhu integračního procesu se ale vliv EU na sféru bydlení zvyšuje, a to přímým i nepřímým způsobem.

Je totiž jasné, že bytová politika má nepřímý vliv i na řadu jiných oblastí, které již EU reguluje, jedná se zejména o tyto oblasti: sociální oblast, regionální politiku, politiku v oblasti životního prostředí a samozřejmě celkovou hospodářskou politiku.

V rámci sociální oblasti se jedná např.o:

- problém bezdomovectví a potřebu dostatečného množství bytů
- boj proti sociálnímu vyloučení (program revitalizace upadajících městských oblastí)

Přímé vlivy se týkají zejména právní úpravy bezpečnosti výrobků a služeb, stavebních předpisů a zadávání veřejných zakázek.

**Bytové politiky v EU** se liší stát od státu, proto je těžké je zevšeobecňovat, neboť i když se například v základních bodech shodují, přece jen se v jiných zase rozcházejí, proto ani modely, které byly vymyšleny, aby charakterizovaly jednotlivé typy nejsou úplně stoprocentní:

-*První typ* bytové politiky je odvozen od *sociálně demokratického režimu welfare state*, který je založen na využití občanského principu při poskytování sociálních služeb. Podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení, silně intervnuje do trhu s byty, podporuje hlavně nájemní a družstevní bydlení. Reprezentantem tohoto přístupu jsou především severské státy.

- *Druhý typ* bytové politiky je odvozen od tzv. *korporativistického*, resp. pracovní výkonového modelu sociálního státu, jehož sociální politika se odvíjí především od pracovní aktivity jedince na trhu práce a zdůrazňuje tradiční sociální diferenciaci společnosti. Pro bytovou politiku takového typu *welfare state* je typické značné spoléhání na tržní mechanismus; intervence státu do trhu s byty je však také poměrně silná a je zaměřena na podporu všech forem bydlení na trhu s byty. Bytovou politiku tohoto typu reprezentuje Německo, Rakousko, Francie či Nizozemí (které se nachází na pomezí tohoto a výše uvedeného typu).

- *Třetí typ* bytové politiky je odvozen od *liberálního státu veřejných a sociálních služeb*, jehož hlavní charakteristikou je důraz na aktivitu jednotlivce a zájem státu poskytovat pomoc pouze těm, kteří ji opravdu potřebují a nemohou svou svízelnou situaci vyřešit sami. Ve sféře bydlení je tento stát charakterizován maximální podporou vlastnického bydlení a důrazem na adresnou pomoc. Příkladem je především Velká Británie či Irsko.

- Konečně *čtvrtý*, teoreticky vymezený *typ* bytové politiky se odvíjí od tzv. *rudimentárního welfare state*, jehož sociální politika v nejširším slova smyslu, je nerozvinutá, takže stát svým občanům poskytuje sotva záchrannou sociální síť. Tomuto přístupu obvykle odpovídá i pojetí bytové politiky, což znamená, že veškerá péče o bydlení je ponechána na občanech a stát se angažuje jen minimálně. Příkladem tohoto přístupu jsou spíše agrární země, tj. Portugalsko, Řecko apod.

#### *1.4.1 Nájemní bydlení ve státech EU*

Podoba nájemního bydlení v jednotlivých členských zemích EU se navzájem v mnoha směrech liší, avšak nájemní sektor je poměrně diferencovaný i v každé jednotlivé zemi. Nájemní bydlení je v každém státě provozováno různými typy vlastníků, financováno různými způsoby, liší se kvalitou a stářím bytového fondu i klientelou. Dva základní typy nájemního bydlení však tvoří :

1. Soukromý nájemní sektor (SNS)
2. Veřejný sektor (sociální sektor).

Tyto typy mohou být buď v rovnocenném vztahu a působit ve vzájemné konkurenci – v tomto případě se jedná o unitární nájemní sektor, či jsou od sebe striktně odděleny – jde o duální sektor.

#### **Soukromý nájemní sektor (SNS)**

V jednotlivých členských zemích EU tvoří v současnosti přibližně 15 ž 20 % bytového fondu, což je asi o polovinu méně, než v období před 1. světovou válkou. Nájemní bydlení je situováno převážně ve městech, v bytových domech. Jen malou část tvoří rodinné domky, určené k pronájmu. Nájemní byty jsou vyhledávány spíše domácnostmi se středními a nižšími příjmy. Ve většině zemí jsou stále převažujícími vlastníky nájemních domů soukromé fyzické osoby, které jsou kapitálově slabé a zranitelné, např. v Německu, Francii, Španělsku, Řecku, Lucembursku a Velké Británii. V některých státech dochází k určitému nárůstu tzv. institucionálních investorů (např. penzijní fondy a pojišťovny), ale jejich podíl není příliš velký. Dalším subjektem na trhu SNS jsou neziskové organizace.

SNS je financován především ze soukromých zdrojů, včetně půjček a úvěrů od bank. Podpora prostřednictvím přímých subvencí je spíše malá. Větší význam mají subvence nepřímé – jednotlivé vlády se daňovými úlevami snaží povzbudit soukromé investory ke vstupu do této oblasti. Z hlediska daňového zatížení nájemního bydlení zde existují daně jednorázové i permanentní. Jedná se o daň z převodu nemovitosti, DPH, daň z kapitálových výnosů a různé registrační poplatky. Největší daňové úlevy jsou vázány hlavně na daň z přidané hodnoty a daň z příjmu. Daňové zacházení se v zemích EU značně liší, přičemž odlišnosti jsou silně ovlivněny tradicemi. V zemích, kde je ziskovost podnikání v soukromém nájemním sektoru daňovými nástroji spíše

omezována, proudí do této oblasti jen malá část soukromých investic, v zemích kde je navíc toto prostředí doplněno regulací cen, dochází dokonce k odlivu investorů ze soukromého nájemního sektoru.

Intervence státu je uplatňována prostřednictvím legislativních nástrojů a týká se především způsobu stanovení nájemného, jeho výše a možnosti úprav vztahů mezi vlastníky a nájemníky, včetně ochrany nájemníků. Ve většině zemí je však nájemné smluvní, jen v několika zemích je upravena maximální výše nájemného, která nesmí být překročena. To se týká např. Řecka, Švédska nebo nových spolkových zemí Německa. Přímé omezení smluvní volnosti se většinou týká starých nájemních smluv, a je zaměřeno na ochranu nájemníků, kteří uzavřeli své nájemní smlouvy za jiných legislativních podmínek, nebo se týká oblastí s deficitní bytovou situací. Prakticky ve všech zemích EU došlo oproti 70. a 80. letům k výraznému nárůstu nájemného, který byl mnohde rychlejší než růst cen stavebních prací a inflace. To může vést k závěru, že výše nájemného v soukromém a v neziskovém nájemním sektoru je mnohem vyšší, jsou zde nabízeny kvalitnější a dražší nájemní byty. Tato situace se ale týká jen nájemného u nových nájemních smluv, nikoli celého soukromého nájemního sektoru. Jsou země, kde je soukromé nájemní bydlení nižší než nájemné v neziskovém sektoru. Roli zde hraje zejména kvalita nabízeného bydlení, stáří a lokalita.

Vlády jednotlivých zemí se snaží zastavit úpadek SNS revitalizací soukromého nájemního sektoru, neboť zvýšením podílu soukromých finančních prostředků by došlo ke snížení zátěže na jednotlivé rozpočty. Děje se tak prostřednictvím celkové liberalizace trhu s byty, uvolňováním nájemného a poskytováním adresných subvencí.

### **Veřejný nájemní sektor**

Hlavním cílem provozování tohoto nájemního bydlení není dosažení zisku, nýbrž uspokojení bytových potřeb určité části populace. Bydlení je často vlastněno a poskytováno veřejnoprávním subjektem nebo neziskovou organizací. Je určeno sociálně slabším příjmovým vrstvám populace, které si nemohou dovolit obstarat bydlení na volném trhu.

Podoba neziskového nájemního bydlení závisí do značné míry na tom, jak je vymezena role státu ve sféře bydlení (do jaké míry se stát v této oblasti angažuje), jaké jsou tradice bydlení na daném území, jaká je sociálně ekonomická úroveň státu a životní úroveň obyvatelstva, v jaké fázi se nachází oblast bydlení a s jakými hlavními problémy se potýká. Šíře pomoci v podobě sociálního nájemního bydlení závisí na tom, zda je kladen

důraz na sociální aspekt bydlení a zodpovědnost veřejných subjektů či nikoli. Podle toho můžeme rozlišovat dva základní modely sociálního bydlení, a to:

a) **model masového sociálního bydlení** – existují zde rozsáhlé programy sociálního nájemního bydlení, určeného pro relativně široké vrstvy populace. Je spojen s relativně vysokou mírou zásahů státu do sféry bydlení. (např. Holandsko, Švédsko)

b) **reziduální model** – je zaměřen na domácnosti s nižšími příjmy, souvisí s ním snižování rozpočtových výdajů do sféry bydlení (např. Belgie)

Cílovými skupinami obou modelů jsou obvykle mladé rodiny s malými dětmi, mládež, občané v důchodovém věku, lidé se zdravotním postižením, příslušníci minoritních skupin obyvatelstva a domácnosti s nízkými příjmy.

Při financování výstavby mohou být finanční prostředky získány na kapitálovém trhu a stát přispívá ke snížení investičních nákladů pouze prostřednictvím nejrůznějších subvencí, nebo investiční prostředky pocházejí převážně z rozpočtových zdrojů a mají formu nevratné dotace, zvýhodněné půjčky apod. (téměř se nevyskytuje). Většinou se jedná o smíšené financování, kdy jsou použity jak finance z veřejných prostředků, tak z kapitálového trhu. Financování provozu neziskového nájemního bydlení se nejčastěji provádí z prostředků, které jsou vybrány od uživatelů na nájemném, v převažující míře se jedná o „ekonomické nájemné“, tzn., že pokryje celý provoz včetně údržby. Jen velmi omezeně se poskytuje „sociální nájemné“, které je pod hranicí celkových nákladů a může být stanoveno individuálně, podle příjmové situace každé konkrétní domácnosti.

#### *1.4.2 Vlastnické bydlení*

Z hlediska domácností i politiků se jedná o ideální formu bydlení, zvláště pokud jsou splaceny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. Vlastnické bydlení představuje vhodnou investici, má vysoký společenský status, a proto patří mezi nejžádanější formu bydlení. Při pořízení mohou nastat i problémy, např. při poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti. Dalším problémem je nedostatek peněz na splátky úvěru nebo na údržbu v případě poklesu příjmů.

Podíl vlastnického bydlení se na trhu s byty v jednotlivých členských zemích EU dost liší, průměrné zastoupení vlastnického bydlení na trhu s byty v původních 15 zemích EU činí 56%. Nejvýše je tento sektor zastoupen v Irsku, Finsku, Řecku (nad 70%), dále pak v Itálii, Velké Británii a Portugalsku. Slabý podíl vlastnického bydlení je v Nizozemí,

Německu či Švédsku. Vliv na současný trend růstu podílu vlastnického bydlení na trhu s byty je způsoben jak faktory ekonomickými, tak politickými. Ekonomický rozvoj sice může vést k růstu vlastnického bydlení, ale větší vliv na něj má tradice a ideologie, kterou stát zastává, zda je podporováno a rozvíjeno vládami či nikoli. Pravicové vlády toto bydlení podporují, levicové vlády k němu mají spíše neutrální vztah.

## **II. Instituce a nástroje podpory bydlení**

Na trhu působí instituce, které situaci s byty výrazně ovlivňují. Může se jednat jak o orgány státu, které poskytují podporu v rámci konkrétních programů, nebo soukromé subjekty, které poskytují produkty, které svojí povahou též výrazně zasahují do bytové oblasti. Zde je několik z těch nejznámějších:

### **2.1 Státní fond rozvoje bydlení**

Jedná se o jeden z nástrojů státní bytové politiky, který byl zřízen zákonem č.111/2000 Sb. Fond je samostatná právnická osoba s plnou právní subjektivitou. Majetek fondu je součástí majetku státu. Fond hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna ČR.

Hlavním účelem Fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je zejména na:

1. podporu výstavby bytů (zejm. nájemních),
2. podporu oprav bytového fondu (zejm. panelových domů) a
3. na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích.

*Fond není závislý na státním rozpočtu, jeho režim hospodaření umožňuje předem určit objemy prostředků na konkrétní cíle, přičemž peněžní prostředky, které zbudou, přecházejí vždy do dalšího kalendářního roku.*

#### **Orgány:**

*Výbor fondu* – nejvyšší orgán, má 7 členů, jeho předsedou je ministr pro místní rozvoj, další členy jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra, jejich funkční období je čtyřleté.

*Dozorčí rada Fondu* – kontrolní orgán, má 5 členů, které volí a odvolává Poslanecká sněmovna ČR, funkční období je čtyřleté

*Ředitel fondu* – výkonný a statutární orgán

#### **Příjmy fondu a předpoklady jeho samofinancování**

Fond byl zatím závislý především na jednorázových převodech finančních prostředků z Fondu národního majetku ČR. Zákonem byl stanoven jeho zdroj příjmů. Jsou jím dotace ze státního rozpočtu, příjem z vydaných dluhopisů, výnosy z



nakoupených dluhopisů a hypotečních zástavních listů, splátky z poskytnutých úvěrů, úroky z vkladů, penále, pojistná plnění a jiné platby získané v souvislosti s použitím prostředků Fondu, výnosy z veřejných sbírek organizovaných Fondem, dary a dědictví ve prospěch Fondu, prostředky ze strukturálních fondů Evropských společenství, přijaté půjčky a úvěry, splátky státních půjček poskytnutých do fondů obcí na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu a další příjmy, pokud tak stanoví zvláštní zákon.

V období let 2000 až 2003 na něj bylo převedeno cca 30,7 mld. Kč. Jeho výdaje mají v převažující míře charakter výdajů nevratných – spočívají převážně v poskytování investičních dotací na výstavbu bytů a v úrokových dotacích na modernizace a opravy panelových domů. Těžiště činnosti Fondu mělo přitom spočívat převážně v poskytování úvěrů a garancí za poskytnuté úvěry tak, aby vytvářel potřebné dlouhodobé zdroje pro financování podpůrných programů mimo státní rozpočet.

Silná závislost Fondu na příjmech z FNM a zanedbatelná výše jeho ostatních příjmů při vysoké míře poskytování nevratných výdajů nevytváří předpoklady pro jeho budoucí samofinancování a jeho další existenci.

Fond patří působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, ale vztahy mezi Fondem a Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) nejsou upraveny žádným konkrétním právním předpisem, což nevytváří dostatečné předpoklady pro zabezpečování jednotného postupu a koordinaci činností obou těchto subjektů při zabezpečování politiky bydlení.

### **Činnost Fondu při poskytování dotací:**

Po poskytnutí dotace má Fond povinnost její využití kontrolovat na základě smlouvy o poskytnutí dotace. Jedná se zde o provádění průběžné kontroly plnění podmínek poskytovaných dotací, závěrečnou kontrolu a závěrečné vyhodnocení dotace s návrhy na opatření. Na základě tohoto vyhodnocení rozhodne ředitel Fondu o přiznání dotace jako trvalé zálohy na dobu 20 let od kolaudace stavby, a pokud v této době nebudou porušeny podmínky smlouvy o poskytnutí dotace, změní se po uplynutí této lhůty na dotaci definitivně přiznanou. Dotace se tedy může přiznat v plné výši, ve snížené výši nebo není přiznána vůbec a příjemce je povinen vrátit celou dotaci do rozpočtu Fondu.

V minulosti se v práci Fondu vyskytovaly zejména tyto nedostatky:

- Fond důsledně neprověřoval údaje uváděné v žádostech obcí, zejména ohledně finančních zdrojů obcí k dofinancování staveb,
- Smlouvy o poskytnutí dotace byly zpracovány nedostatečně,

- Byty postavené s finanční pomocí Fondu měly ve skutečnosti často latentní formu družstevního nebo vlastnického bydlení a nikoliv nájemního, neboť se na jejich dofinancování výrazně podíleli občané,
- Stávající systém podpory nájemní bytové výstavby nepředstavuje pro příjmově nižší a sociálně slabší vrstvy občanů přijatelnou a finančně únosnou formu získání bydlení.

**Pohled na současné hospodaření s prostředky fondu:** Fond se momentálně nachází v kritické situaci, jeho výdaje meziročně klesnou o 40%. Dramaticky se meziročně krátí čerstvě zavedené úvěry mladým lidem na modernizaci bytu. (o 2,3 miliardy) Seškrtnány jsou dotace na výstavbu nájemních bytů (o 600 milionů) a dotace na opravy panelových domů (o 270 milionů) i novomanželské půjčky mladým na výstavbu nebo pořízení bytu (o 130 milionů). Fond při vzniku dostal do vlnku 22,6 miliardy korun. Ještě ke konci roku 2004 byl zůstatek na účtech 21,15 miliardy korun. Letos má hotovost klesnout na 14,3 miliardy a v příštím roce na 8,8 miliardy. Rozpočtové výhledy říkají, že již v roce 2008 nebude fond schopen plnit své závazky, pokud nezíská dotaci ze státního rozpočtu.

## 2.2 Hypoteční banky

V roce 1990 byl v zákoně č. 530/1990 Sb. o dluhopisech vymezen pojem hypoteční zástavní list i hypoteční úvěr. To však k samotnému rozvoji hypotečního bankovníctví nestačilo. Nebyly zde totiž vytvořeny základní podmínky pro fungování hypotečního úvěrování:

- nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a způsob jeho realizace,
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což tehdy znamenalo vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a jejich praktickou nedostupnost,
- nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh, což podstatným způsobem ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů.

Rozvoj hypotečního bankovníctví nastává až v roce 1995, kdy byly vytvořeny legislativní podmínky hypotečního bankovníctví. Od této doby dochází k nárůstu zájmu o hypoteční úvěry a stále většímu zadlužování českých domácností. Výsledky trhů hypotečních úvěrů překonávají očekávání většiny peněžních ústavů, které hypotéky poskytují. Každoročně narůstá počet smluv i objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Vliv na to má několik faktorů:

- rychlý růst HDP doprovázený růstem disponibilních příjmů domácností

- rekordně nízké úrokové sazby, které zlevňují hypotéky na úroveň dostupnou širokému spektru občanů
- rozhodnutí Evropské komise o přeřazení stavebních prací na bytových objektech ze snížené do základní procentní sazby DPH k 1. 1. 2008
- plánovaná deregulace nájemného
- stagnace nebo jen mírný růst cen nemovitostí

Model českého hypotečního bankovníctví není založen na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na specializaci produktové. Jsou zde stanovena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty, a ty musejí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů univerzálních bank. Základním principem hypotečního bankovníctví je získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence, protože poskytování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Tím, že poskytování úvěrů není činnost vyhrazena pouze bankám, mohou je poskytovat dokonce i nebankovní subjekty.

Speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů (HZL), které mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise HZL na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i nižších úrokových nákladech pro emitenty. Zdroje z emise HZL mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek. Hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoli zdrojů, tedy nejen ze zdrojů plynoucích z emise HZL, naopak zdroje z emise HZL mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry. K hypotečním úvěrům je za určitých podmínek poskytována státní podpora.

### **2.3 Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.**

Je rozvojovou bankou, která byla založena v roce 1992. Jejím hlavním cílem je realizovat přímou státní podporu rozvoje malého a středního podnikání, regionů, infrastruktury a dalších sektorů ekonomiky vyžadujících veřejnou podporu s využitím běžných i specifických bankovních služeb.

Největším akcionářem banky je stát, prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva financí a Ministerstva pro místní rozvoj, ostatní akcie vlastní banky. Banka každoročně dostává prostředky ze státního rozpočtu určené na financování vládou určených podpůrných programů. Kromě toho získává prostředky vlastní z operací na kapitálovém trhu. Činnost banky se zaměřuje na podpory malým a středním podnikatelům formou záruk a zvýhodněných úvěrů s využitím prostředků státního rozpočtu, strukturálních fondů a krajů, dále na podpory vlastníkům panelových bytových domů při jejich rekonstrukci a poskytování zvýhodněných úvěrů pro vodohospodářské projekty. Působí také jako finanční manažer prostředků poskytnutých ČR na financování rozvoje infrastruktury.

#### **2.4 Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)**

MMR je ústředním orgánem státní správy ve věcech regionální politiky, včetně regionální podpory podnikání, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu, investiční politiky a cestovního ruchu.

MMR spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje.

Dále zabezpečuje informační metodickou pomoc vyšším územně samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením. Také zajišťuje činnosti spojené s procesem zapojování územních samosprávných celků do evropských regionálních struktur.

#### **2.5 Stavební spořitelny**

Stavební spořitelny jsou banky, které obdržely speciální bankovní licenci od ČNB a smějí poskytovat jen stavební spoření a další činnosti povolené zák. č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření.

*Jedná se zejména o tyto činnosti:*

- poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb

- přijímání vkladů od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí
- poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření, za překlenovací úvěry a úvěry osobám, jejichž výrobky a služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb
- obchodování s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy OECD na vlastní účet
- obchodování s dluhopisy vydávanými ČR, s dluhopisy, za které ČR převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými ČNB a dále s dluhopisy členských států OECD, centrálních bank, finančních institucí těchto států a bank se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou
- provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny
- poskytování bankovních informací
- uzavírání obchodů sloužících k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku
- vykonávání finančního makléřství

Tyto činnosti smí stavební spořitelna vykonávat pouze za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv, a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí.

Stavební spořitelna je omezena i v tom, kam může ukládat své finanční prostředky nebo od koho je může získávat a v jakých právnických osobách může mít majetkovou účast. Stavební spořitelna smí nabývat pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky, nebo nemovitosti určené pro výkon činnosti této stavební spořitelny.

## **2.6 Asociace českých stavebních spořitel (AČSS)**

Asociace byla založena 29. 6. 2000 a tvoří ji všech šest stavebních spořitelen působících v ČR. Má podporovat společné zájmy stavebních spořitel. Důraz je kladen především na vytváření příznivých podmínek pro řešení bytových potřeb občanů prostřednictvím spolupráce vedoucí k podpoře a rozvoji produktu stavebního spoření a nabídky

finančních instrumentů. Vedle členství v Asociaci českých stavebních spořitelen jsou všechny stavební spořitelny plnoprávními členy Bankovní asociace ČR.

## **2.7 Evropské sdružení stavebních spořitelen**

ESSS je spolek úvěrových a jiných institucí podporující financování bydlení. Sdružení propaguje myšlenku vlastnictví nemovitosti k bydlení, zastupuje zájmy svých členů v EU, zajišťuje informovanost svých členů o vývoji evropské integrace a o činnosti orgánů EU, podporuje a zintenzivňuje výměnu informací a zkušeností mezi svými členy na poli financování bydlení a bytové politiky.

## **2.8 Společenství vlastníků jednotek a s tím spojená problematika**

Vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ) jako právnické osoby ze zákona je dán ustanovením § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

„Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.“

Vznik společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby se datuje dnem, kdy nastaly podmínky dle zákona, poté vzniká SVJ povinnost svolat ustavující shromáždění vlastníků a v termínu do 60 dnů po vzniku společenství zapsat svou existenci do rejstříku společenství u příslušného soudu. Tento zápis má však na rozdíl od zápisu obchodních společností nebo družstev jen deklaratorní charakter. Jako právnické osobě vzniká SVJ povinnost vést účetnictví.

Při existenci SVJ vznikají různé praktické problémy, se kterými jsou povinni se vlastníci domu vyrovnat. Jedná se například o:

### *2.8.1 Příspěvek na úhradu správy domu*

Vlastníci bytů a nebytových prostor jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a se službami spojenými s užíváním jednotek za účelem průběžného financování vynaložených nákladů na tyto účely. Nejedná se zde tedy o nájemné, ale o příspěvek na správu domu. K tomuto účelu skládají vlastníci jednotek předem určené finanční částky jako zálohy, které podléhají vyúčtování. Výši těchto záloh musí společenství vlastníků

stanovit dopředu tak, aby tyto zálohy pokryly předpokládané náklady na správu společných částí bytového domu, a to i do budoucna (např. na pokrytí náhodných událostí, zejm. havárie na společných částech domu.) Při vyúčtování se vychází z § 15 odst. 1 zák. 72/1994 Sb. a náklady na správu domu se rozúčtují poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### *2.8.2 Služby spojené s užíváním bytů*

Zajištění služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví členů společenství je upraveno v § 9a zák. 72/1994 Sb. I na tyto služby jsou vlastníci povinni poskytovat zálohy. Způsob jejich stanovení a placení vychází ze stanov společenství vlastníků. Na SVJ je zde nutno pohlížet jako na zprostředkovatele služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor. Jedním z předpisů, kterým se rozúčtování řídí, je vyhláška č. 372/2001 Sb., která stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele a dále příslušný cenový výměr Ministerstva financí.

### *2.8.3 Příjmy z úroků, penále a úrok z prodlení*

Při hrazení záloh, které jsou zasílány na bankovní účet, dochází k jejich zúročení. Protože se však jedná o účet SVJ a nikoli jednotlivých vlastníků, případnou tyto úroky přímo SVJ. Na tyto úroky se nevztahuje daň z příjmů, dle § 18 odst. 4 písm. c) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. V praxi však tato otázka není moc aktuální, neboť se ze strany vlastníků jedná o zanedbatelné částky.

Vyměření penále se vztahuje na služby v rámci dodavatelsko-odběratelských vztahů. Z hlediska společenství by se mohlo jednat o penále při nesplnění dodávek služeb spojených s užíváním bytů nebo oprav společných částí ve spoluvlastnickví členů společenství.

Úroky z prodlení za opožděné platby jednotlivých vlastníků jsou přímo příjmem společenství a nikoli vlastníků. Jde tedy o položku, která je při zaplacení součástí daňového základu.

Přijaté úroky z prodlení za opožděné platby uplatněné SVJ vůči dlužníkům (např. nájemcům společných prostor či jiných společných částí domu) jsou příjmem jednotlivých vlastníků jednotek. Zde poté záleží na tom, zda je mezi vlastníky uzavřena dohoda o rozdělení příjmů či se příjmy ponechávají v SVJ.

#### *2.8.4 Pronájem společných částí domu*

SVJ může pronajmout společné prostory či jejich část (jako je např. fasáda domu nebo střecha pro reklamu nebo společný prostor po rekolaudaci k podnikání). Je třeba vzít v úvahu, že SVJ jako právnická osoba nepronajímá svůj majetek, protože společné části domu jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, SVJ má pouze pověření jednat se zájemci o pronájem. Jedná se o příjem pro vlastníky jednotek, nikoli přímo pro SVJ. Tyto příjmy jsou proto rozúčtovány podle objektivních kritérií (zejm. velikosti spoluvlast. podílů) a vlastníci je musí přiznávat ve svém daňovém přiznání.

#### *2.8.5 Registrace k DPH*

Společenství vlastníků jednotek se nemůže registrovat jako plátce DPH, neboť nepodniká, nemá příjmy z podnikání ve smyslu obchodního zákoníku. Správa společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství není činností vykazující znaky podnikání. Proto si případně ani vlastníci, kteří jsou plátcí daně při přeúčtování služeb nemohou uplatnit nárok na odpočet, neboť SVJ je neplátcem DPH. Existuje ale možnost, kdy by SVJ mohlo být registrováno jako podnikatelský subjekt. Jednalo by se o případ, kdy SVJ poskytuje služby i někomu jinému než vlastníků jednotek – např. pokud má SVJ kotelnu, která zásobuje více okolních domů teplem a tyto domy nebo jejich nájemníci již nepatří do SVJ. SVJ přitom však neprovádí pouhé rozúčtování dodávek tepla, ale zároveň si za rozvod přiráží určitou částku. Poté by se na tuto činnost dalo hledět jako na podnikání a zároveň by byla dána možnost zaregistrovat SVJ jako plátce DPH. Na tuto problematiku bohužel zatím není vytvořen jednotný názor, a proto si na konkrétní posouzení, zda SVJ může být i plátcem DPH, musíme ještě počkat. Já zastávám názor, že po splnění výše uvedených podmínek by to možné bylo.



### III. Nástroje státní podpory obecně

Nástroje bytové politiky mají sloužit k tomu, aby byl k dispozici bytový fond, odpovídající svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám obyvatelstva a ceny odpovídaly finančním možnostem obyvatelstva. Pokud budeme rozlišovat nástroje podle toho, na jaké skupiny obyvatelstva se zaměřují, můžeme dospět k tomuto členění:

- univerzální nástroje – jsou zaměřeny na většinu domácností, bez konkrétního zacílení, např. státní příspěvek na podporu stavebního spoření, státní podpora hypotečního úvěrování
- selektivní nástroje – jsou zaměřeny na úzkou, předem zvolenou skupinu obyvatelstva – a to zejména na sociálně slabé vrstvy obyvatelstva. Patří sem například příspěvek na bydlení, sociální příspěvek k vyrovnání zvýšených cen tepelné energie nebo nájemného apod.

Další členění nástrojů státní podpory se dá rozlišit podle toho, na jaké straně státního rozpočtu se tato podpora projeví. Může se jednat o nástroje výdajové, které známe jako nenávratné příspěvky, dotace, návratné finanční výpomoci a nízko úročené úvěry. Jiné nástroje se mohou objevit (tedy spíše mít vliv) na příjmovou stranu státního rozpočtu, a to v podobě poklesu příjmů z daní. Daňové příjmy tvoří hlavní část příjmů státního rozpočtu, a nejvýznamnější daní je daň z přidané hodnoty.

Samotné dotace pak můžeme členit podle toho, zda jsou poskytovány jako běžné *dotace na financování neinvestičních potřeb*, a to:

- *účelové* – kdy jsou poskytovány na předem vymezený účel, jejich výhodou je adresnost, nevýhodou administrativní náročnost, nutnost kontroly, nemotivuje příjemce dotace k vyšší hospodárnosti při plnění úkolu.
- *neúčelové* – kdy poskytování není vázáno na předem vymezený účel a na předem vymezené podmínky. Tyto dotace směřují nejčastěji k orgánům územní samosprávy a mají tendenci posilovat pravomoc a odpovědnost samosprávy za jejich využití.

Kromě toho zde existují *investiční účelové dotace*, které slouží na financování konkrétní investice, především ve veřejném sektoru. Ty jsou zpravidla přísně zúčtovatelné a nevyčerpaná část dotace se vrací.

Účelové dotace se člení podle toho, zda se jedná o dotace, které vyžadují finanční spoluúčasť příjemce dotace – je to tzv. *podmíněná dotace*, nebo nevyžadují finanční spoluúčasť, pak se jedná o dotace *nepodmíněné*.

Podle tohoto třídění bychom mohli převážnou většinu dotací jdoucích do oblasti bydlení začlenit jako dotace investiční účelové, neboť je třeba dokládat skutečnou výši nákladů vynaložených na konkrétní investici.

U návratných finančních výpomocí se jedná o poskytnutí prostředků ze státního rozpočtu, státních finančních aktiv nebo Národního fondu bezúročně právnickým nebo fyzickým osobám na stanovený účel, které je povinen jejich příjemce vrátit do státního rozpočtu, státních finančních aktiv nebo Národního fondu ve stanovené době.

Ve své práci se zabývám jednotlivými nástroji, a to podle toho, kým jsou poskytovány a komu jsou určeny. Převážná část dotací je poskytována Státním fondem rozvoje bydlení, některé ve spolupráci s Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, menší část pak Ministerstvem pro místní rozvoj.

Zvláštní pozornost je soustředěna na mladé lidi do 36 let, dále se zabývám panelovým bytovým fondem a programům věnovaným na modernizaci a rekonstrukci nejen panelových domů, ale také panelových sídlišť. Zde je nejvýznamnějším nástrojem program Panel, který je produktem Státního fondu rozvoje bydlení, ale v menší míře se tu zapojuje i Ministerstvo pro místní rozvoj. Protože se stát snaží podporovat i nájemní bydlení v režii obcí, tvoří další oblast dotace a úvěry poskytnuté právě obcím. Poslední kapitolou, která se zabývá dotacemi a úvěry je kapitola o poskytování podpory FO a PO, zejména vlastníkům a družstvům.

Také se zajímám o příjmové nástroje státní podpory, jež se týkají zejména daně z příjmů, ale také DPH, daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí a osvobození od těchto daní.

V ČR existují dva prostředky, které hrají při pořizování nemovitostí zásadní roli, a proto se o ně zajímám nejen z hlediska státní podpory, ale poněkud obšírněji v kapitolách o stavebním spoření a hypotečním úvěrování.

### **3.1 Příjmové nástroje státního rozpočtu**

Jedná se o daně a poplatky, kdy daň je chápána jako platební povinnost stanovená zákonem k získání příjmů pro úhradu celospolečenských potřeb, aniž přitom poskytuje zdaňovaným subjektům ekvivalentní protiplnění. Tím se liší daně od poplatků, které

jsou chápány jako částečná úhrada nákladů spojených s činností státních orgánů nebo za oprávnění poskytovaná státem poplatníkovi.

Schéma daňové soustavy a vliv jednotlivých daní na bytovou problematiku:

- |                 |                     |  |
|-----------------|---------------------|--|
| 1) daně přímé   | a) majetkového typu | - daň z nemovitostí<br>- daň z převodu nemovitostí<br>- daň dědická<br>- daň darovací<br>- daň silniční                |
|                 | b) důchodového typu | - daň z příjmů právnických osob<br>- daň z příjmů fyzických osob   |
| 2) daně nepřímé | a) DPH              |  |
|                 | b) spotřební daně   | - daň z minerálních olejů<br>- daň z lihu<br>- daň z piva<br>- daň z vína a meziproductů<br>- daň z tabákových výrobků |

Daně přímé se až na výjimky (daň silniční) dotýkají bytové problematiky, daň z nemovitostí je jednou z opakujících se daní, tzn. že povinnost platit ji vzniká opětovně jedenkrát za kalendářní rok, daň z převodu nemovitostí, daň dědická i darovací jsou naopak daně placené jednorázově, tzn. povinnost nastane vždy při určité situaci, události apod. Daně z příjmů mají pak vliv na koupěschopnost či obstaratelnost bytů nebo investiční pobídky podnikatelským subjektům. Proto i zde existují daňové úlevy týkající se bydlení.

Z daní nepřímých se bytové otázky týká pouze DPH, spotřební daně na ni žádný vliv nemají. DPH je však velmi významnou daní, co se státního rozpočtu týče, neboť je největším příjmem do státního rozpočtu z daní vůbec. Nemovitosti obecně podléhají základní sazbě DPH, výjimku však tvoří právě bytová výstavba, kde je sazba daně snižena.

### 3.2 Výdajové nástroje státního rozpočtu

Bydlení je podporováno jak návratnými finančními výpomocemi, tak nenávratnými dotacemi. Proudí sem velké množství finančních prostředků z toho důvodu, že se jedná o velmi náročné investice. Tyto prostředky se však státnímu rozpočtu vrací jinou formou – například daň z příjmů stavebních podniků, DPH při prodeji bytů, snižování nezaměstnanosti a tím i snížení vyplácení sociálních dávek, zvyšování životní úrovně obyvatel.

Schéma výdajových nástrojů státní podpory bydlení

- 1) nenávratné účelové
  - příspěvek k hypotečnímu úvěru mladým
  - program PANEL
  - regenerace panelových sídlišť (MMR)
  - dotace obcím na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby
  - dotace obci na opravy škod způsobených povodněmi
  - dotace obci na výstavbu podporovaných bytů
  - dotace na výměnu domovních olověných rozvodů (neinvestiční)
  
- 2) návratné účelové
  - úvěry pro mladé (na výstavbu, pořízení, modernizaci a rekonstrukci)
  - úvěry na opravy a modernizaci bytů
  
- 3) kombinace
  - podpora výstavby družstevních bytů

Uvedené nástroje jsou téměř výhradně investiční, neboť mají charakter dlouhodobý, jedná se o větší objem poskytovaných prostředků, při použití daných dotací či úvěrů dochází ke zhodnocení majetku.

## IV. Příjmová část státního rozpočtu

Významnou částí podpory bydlení, která motivuje jak investory tak zájemce o koupi bytu, je možnost odpočtů na dani, daňových úlev, případně zahrnutí těchto nákladů do účetnictví. Při koupi a převodu nemovitostí, při obchodování s hypotečními zástavními listy i poskytování hypoték se setkáme s řadou možností snížit daňový základ nebo dokonce neplatit daň vůbec. Řada osvobození se týká jak daně z příjmů FO, tak DPH, které patří mezi největší dodatečné náklady, méně možností už je u daně z převodu nemovitostí či daně z nemovitostí. Kromě DPH se jedná vždy o daně přímé, a to jak majetkové, tak z příjmů.

### 4.1 Daň z převodu nemovitostí

Při prodeji nemovitostí je nutné uhradit finančnímu úřadu daň z převodu nemovitostí, která je v současné době 3%. Vyměřuje se buď z kupní ceny nebo z ceny určené podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a to z té, která je vyšší.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je prodávající, kupující je ručitelem. Poplatník podává do 30 dnů ode dne doručení kupní smlouvy (s doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva) daňové přiznání finančnímu úřadu, v jehož obvodu se nachází nemovitost. Správce daň vypočte a vyměří ji poplatníkovi platebním výměrem. Tuto daň je poplatník povinen zaplatit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl výměr o vyměření daně doručen.

**Osvobození od daně z převodu nemovitostí:** jedná se o bezúplatné převody bytů a nebytových prostorů z vlastnictví bytových družstev do vlastnictví členů – FO, jde-li o nabytí do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, dále o převody rodinných domků a garáží a bytů z majetku družstev do vlastnictví členů těchto družstev – FO, jejichž nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu těmito členy nebo jejich právními předchůdci. Také převody bytů z vlastnictví PO, vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví FO – nájemců, kteří jsou členy nebo společníky této PO, pokud se podíleli svými (předchůdcovými) peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy, je osvobozená od daně. V těchto případech se jedná nejčastěji o situaci, kdy se ze vztahu nájemního stává vztah vlastnický. Tuto situaci stát nebo obce podporovali zejména u starší

výstavby, častokrát cena, kterou nájemník za byt zaplatil, neodpovídala tržní ceně na trhu s byty.

Osvobození se však týká i nové výstavby a to v případě, že se jedná o úplatný převod nebo přechod vlastnictví k bytu v nové stavbě a k bytu, který vznikl změnou dokončené stavby a byt nebyl dosud užíván, jestliže převodcem je FO nebo PO a převod stavby je prováděn v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, kterou je výstavba nebo prodej staveb a bytů, nebo jejich předmětem činnosti je výstavba nebo prodej staveb a bytů, anebo je-li převodcem obec.

## **4.2 Daň z příjmů**

Při prodeji nemovitosti se nesmí zapomínat ani na daň z příjmů z prodeje nemovitosti, jak ji upravuje zák. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Stát zde zvýhodňuje pouze FO, a to jen za přesně stanovených podmínek podle § 4 odst. 1 písm. a) a b).

Osvobození od daně z příjmů se týká příjmů z prodeje rodinného domu nebo bytu, pokud zde měl prodávající bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem. Tuto podmínku nemusí splnit prodejce, který zde bydlel bezprostředně před prodejem dobu kratší než 2 roky, ale získané prostředky použije na uspokojení bytové potřeby. Toto zvýhodnění se nevztahuje na nemovitost, jež byla zařazena do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 2 let od vyřazení z obchodního majetku. Zákon myslí i na to, že by se ho lidé pokusili obejít uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí. Kupní smlouva by pak byla uzavřena až po uplynutí dvouleté lhůty od nabytí či od vyřazení domu či bytu z obchodního majetku. Pro takovéto chování osvobození od daně z příjmů neplatí.

Nemovitosti, byty nebo nebytové prostory přesto mohou být osvobozeny od daně, i když nesplňují výše stanovené podmínky, a to v případě, že doba mezi prodejem a nabytím přesáhne dobu 5 let. V tomto případě není vyžadováno přímé užívání vlastníkem. Pokud se jedná o nemovitosti nabyté děděním od zůstavitele, který je příbuzným v řadě přímé nebo manželem, zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud byla nemovitost nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem.

Také zde existují výjimky, a to ohledně příjmů z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor, které jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 5 let od vyřazení

z obchodního majetku. ( a to i tehdy, týká-li se to nemovitostí získaných jako náhrada přijatá v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd podle zvláštních právních předpisů.) Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou prodávajícímu z budoucího prodeje nemovitostí, bytu nebo nebytového prostoru, uskutečněného v době do 5 let od jejich nabytí nebo vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od nabytí nebo po 5 letech od vyřazení z obchodního majetku.

### **4.3 Daň z přidané hodnoty**

Při převodu nemovitostí se uplatňuje základní sazba, pokud není osvobozena od daně. Základní sazba se však neuplatní, pokud se jedná o převod staveb pro bydlení. Sazba daně u bytové výstavby je upravena v § 48, a jedná se o výjimku, kterou si ČR vyjednala v přístupové smlouvě pouze po omezenou dobu – do konce roku 2007. Při převodu nemovitostí se však mohou vyskytnout i otázky, co s příslušenstvím bytu či společnými prostorami nebo garáží, která je samostatnou nebytovou jednotkou. Příslušenství bytu i podíl na společných částech domu, které přísluší k bytu podléhají snížené sazbě DPH. Toto se však netýká samostatných nebytových jednotek – garážového stání. Ten podléhá základní sazbě daně.

**DPH při koupi bytu:** Nejčastěji se jedná o situaci, kdy se kupuje nový byt, protože stavební firmy jsou ve většině případů plátcí DPH. Povinnost platit DPH vzniká při převodu nemovitosti nebo při přechodu nemovitosti v dražbě za úplatu osobou povinnou k dani, v rámci uskutečňování její ekonomické činnosti, s místem plnění v tuzemsku. Převodem nemovitostí se rozumí převod nemovitosti (která se zapisuje do katastru nemovitostí) při kterém dochází ke změně vlastnického práva nebo příslušnosti k hospodaření. Stát se snaží podporovat bytovou výstavbu tím, že pro ni platí snížená sazba daně – a to 5%. V budoucnu se uvažuje o zvýšení této hranice na základní, a to od roku 2008, není ještě zcela jasné, zda by se tato základní sazba vztahovala na všechny byty, nebo jen na byty od určité rozlohy.

Převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po uplynutí 3 let od nabytí nebo kolaudace. U bytů či domů, které ještě nebyly dokončeny a zkolaudovány, došlo od roku 2004 ke změně, a i zde se uplatňuje snížená sazba daně.

Důležitou otázkou je, jak je to vlastně s DPH u modernizace či rekonstrukce bytových domů, vztahuje se na ni snížená či základní sazba? Zde záleží na tom, zda se jedná o

modernizaci a opravu výhradně nebytových prostor bytových domů, či je prováděna modernizace bytu. Co se týče výlučně nebytových prostor bytových domů, nelze již uplatňovat sníženou sazbu DPH.

**DPH u hypotečního úvěrování:** týká se zejména dvou okruhů otázek, a to otázky DPH spojené s investicemi do hypotečních zástavních listů a jejich případným prodejem a otázky spojené s poskytnutím a přijetím hypotečního úvěru. Tyto otázky jsou podstatné pro plátce DPH.

**Investice do hypotečních zástavních listů** – jedná se o finanční činnost, která je sice osvobozena od platby DPH bez nároku na odpočet daně, ale připadá zde v úvahu krácení odpočtu daně na vstupu koeficientem podle § 76 odst. 2, pokud se nejedná pouze o příležitostnou nebo vedlejší činnost plátce.

**Převod hypotečních zástavních listů** - protože hypoteční zástavní listy jsou jedním z druhů dluhopisů, jsou podle § 3 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu považovány za investiční cenné papíry. Tyto cenné papíry patří mezi investiční nástroje. Převod cenných papírů podle §54 odst. 1 písm. a) zák. č. 235/2004 o dani z přidané hodnoty je osvobozen od daně bez nároku na odpočet daně. Neuvádí se ani do koeficientu, který má vliv na krácení nároku na odpočet DPH – dle § 76 odst. 3 písm. b) zák. o DPH, který říká, že do výpočtu koeficientu se nezapočítávají finanční činnosti podle §54 zák. o DPH, a to pouze v případě, že tato plnění jsou příležitostnou nebo vedlejší činností plátce.

**Obchodování s hypotečními zástavními listy** – některé investiční služby, které se týkají HZL jsou osvobozeny od daně bez nároku na odpočet daně. Jsou to např. přijímání a předávání pokynů týkajících se investičních nástrojů na účet zákazníka, provádění pokynů týkajících se investičních nástrojů na účet zákazníka, provádění pokynů týkajících se investičních nástrojů na cizí účet, obchodování s investičními nástroji na vlastní účet pro jiného, upisování nebo umísťování emisí investičních nástrojů, vedení evidence investičních nástrojů, vypořádání obchodů s investičními nástroji a sjednání nebo zprostředkování těchto činností.

**Úroky plynoucí z hypotečních zástavních listů a hypotečního úvěru** – Úroky z cenných papírů nejsou zdanitelným plněním a DPH nepodléhají, také nemají vliv na uplatnění odpočtu DPH na vstupu. Ani poskytování úvěru nepodléhá DPH podle §54 odst. 1, písm. c) zák. o DPH a banka nemá nárok na odpočet DPH na vstupu.

Po vstupu do EU se ČR musí vyrovnávat s celou řadou změn, které jí tento vstup přinesl. Je to například i harmonizace v oblasti daní, a to zejména s důrazem na DPH. Pokud



porovnáme harmonizaci přímých a nepřímých daní v EU, dospějeme k názoru, že nepřímé daně byly harmonizovány mnohem více než daně přímé. Souvisí to s tím, že nepřímé daně mají přímý vliv na fungování jednotného vnitřního trhu. EU klade důraz právě na DPH, a ačkoli ji neupravuje formou nařízení, ale směrnic, jedná se v zásadě o úpravy velmi významné. Nejvýznamnější směrnicí upravující DPH je 6. směrnice číslo 77/388/EEC, která stanovuje jednotný základ daně a řeší způsob výběru daně, vymezuje okruh plnění, která mohou být zdaněna sníženou sazbou daně a plnění, která mohou být od daně osvobozena. Dále stanovuje závazné rozpětí pro základní sazbu daně, kdy minimum je 15% a maximum doporučeno na 25%, národní úpravy pak také mohou použít dvě snížené sazby DPH. To, jaké zboží a služby mohou být ve snížené sazbě se stanoví v seznamu přílohy H. Jednotlivé členské státy si prosadily různé výjimky z obecné úpravy tak, jak si je vyjednaly buď při zavádění této jednotné úpravy nebo při svém vstupu do EU. ČR si při vstupu do EU také vyjednala určité výjimky, a to jak trvalého tak dočasného rázu. Mezi výjimky dočasného rázu platí právě snížená sazba DPH na dodávky stavebních prací týkajících se staveb určených pro bydlení, které nejsou poskytnuty v rámci sociální politiky, s výjimkou stavebních materiálů, a to do 31. 12. 2007.

#### **4.4 Daň z nemovitostí**

Poté, co je nemovitost získána, daňová povinnost nekončí. Každý rok je totiž třeba platit daň z nemovitostí, a to v závislosti na stavu k 1. 1. daného roku. Což znamená, že nabyt-li někdo nemovitost později toho roku, tak mu přímá daňová povinnost nevznikla, ale je ručitelem.

**Podpora státu u bytové výstavby:** novostavby obytných domů a byty v novostavbách ve vlastnictví fyzických osob, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob jim blízkých, jsou osvobozeny od daně z nemovitosti na dobu 15 let počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního rozhodnutí. Dále jsou od daně osvobozeny obytné domy vrácené do vlastnictví fyzickým osobám z titulu restituce, pokud nedošlo k převodu nebo přechodu vlastnického práva na jiné osoby než osoby blízké. Toto platí ale jen do konce roku 2007. Stát poskytuje osvobození od daně také osobám zdravotně postiženým – držitelům průkazu ZTP a ZTP/P, pokud jsou vlastníky obytného domu, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení.

Dalším faktorem, který hraje roli při osvobození od daně je vliv a zátěž na životní prostředí, proto stavby po provedení změny spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy anebo po změně spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení, jsou na dobu 5 let od roku následujícího po provedení změny osvobozeny od daně z nemovitostí.

## V. Výdajové nástroje státní podpory - návratné

### Úvěry pro mladé

Státní fond se snaží podpořit mladé rodiny v pořízení bydlení hned několika druhy dotací. Liší se od sebe zejména tím, na co konkrétně jsou určeny, a komu. Základním předpokladem ovšem je, že žadatel je mladší 36 let a není vlastníkem ani spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domku. Úvěry nelze poskytnout opakovaně téže osobě anebo na tutéž nemovitost a nemovitost musí být ve výlučném vlastnictví příjemce nebo nabyvatele. Tato podmínka se většinou nevyžaduje, pokud je byt ve společném jmění manželů. Při prodeji bytu lze obecně úvěr převést na jinou osobu pouze tehdy, pokud by i ona splnila podmínky pro poskytnutí úvěru. To neplatí při přechodu vlastnického práva jiným způsobem. Jinak musí být úvěr splacen ještě před převodem vlastnického práva. Dodržování podmínek použití prostředků a uplatnění sankcí se řídí zákonem č. 320/2001 o finanční kontrole. Poskytnutí jedné dotace většinou vylučuje poskytnutí jiné dotace na základě jiné vyhlášky.

#### **5.1 Úvěr poskytnutý na základě nařízení vlády č. 97/2002 Sb. (na výstavbu bytu osobami mladšími 36 let)**

**Žadatel:** Tento úvěr lze poskytnout FO, která ještě nedovršila věk 36 let, pokud se jedná o člověka žijícího v manželství, musí tuto podmínku splnit oba manželé.

**Předmět žádosti:** výstavba bytu – a to jak výstavba klasického bytu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 80 m<sup>2</sup>, tak výstavba bytu v rodinném domě s jedním bytem, jestliže podlahová plocha, kromě garáže, nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Za novou výstavbu se považuje i změna stavby, kterou vznikne byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení.

Výstavba musí být zahájena na základě stavebního povolení vydaného od 1. 1. 2000, byt se nachází na území ČR a po dobu splácení nesmí sloužit jiným účelům než k bydlení osoby, které byl úvěr poskytnut, nebo FO, na kterou vlastnické právo přešlo nebo bylo převedeno v době, kdy úvěr ještě není splacen (nabyvatel).

**Výše a úročení úvěru:** maximálně 200.000,- Kč, vyčerpané prostředky úvěru se úročí 3% úrokovou sazbou ročně, přičemž čerpání úvěru lze zahájit do 2 let ode dne účinnosti úvěrové smlouvy a dočerpát do 3 let ode dne účinnosti úvěrové smlouvy.

**Splatnost úvěru:** do 10 let od zahájení čerpání, a to pravidelnými měsíčními splátkami. Pokud příjemce či nabyvatel nedodrží podmínky stanovené zákonem, či je v prodlení se zaplacením minimálně 2 měsíčních splátek, má Fond právo odstoupit od úvěrové smlouvy a požadovat okamžité splacení dlužné částky a nevyplatit nevyčerpanou část úvěru.

**Hodnocení úvěru:** Tento úvěr je jedním z mála úvěrů mladým, které lze poskytnout i osobám nežijícím v manželství, které nemají děti. Jeho poskytování je ale omezeno právě jen na výstavbu bytu, což je dosti omezující ustanovení, neboť pro většinu mladých lidí bez předchozích zkušeností s vlastnictvím nemovitosti ani výstavbou je představa pořízení bytu výstavbou spíše odrazující. Úvěrová částka je dost nízká, vzhledem k neustále narůstajícím cenám bytů, a proto v regionech, kde jsou ceny bytů velmi vysoké (např. v Praze) nepůsobí příliš motivačně.

## **5.2 Úvěr na základě nařízení vlády č. 616/2004 Sb. (na výstavbu nebo pořízení bytu některými osobami mladšími 36 let)**

**Žadatel:** fyzická osoba mladší 36 let, žijící v manželství nebo trvale pečující o nezletilé dítě, pokud je občanem ČR, nebo pokud je občanem státu Evropské unie a má statut pracovníka nebo podnikající osoby nebo mu bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR, nebo je občanem jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území ČR.

**Předmět úvěru:** výstavba bytu (jak v bytovém tak rodinném domě, taktéž výstavba bytu změnou stavby, kdy prostory byly původně kolaudovány k jiným účelům než k bydlení), pořízení bytu (koupě bytu, koupě rodinného domu s jedním bytem nebo úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, pokud se příjemce stane nájemcem družstevního bytu)

**Výše a úročení úvěru:** maximální výše činí 300.000 Kč, úroková sazba 2% ročně, čerpání úvěru se musí zahájit do 2 let a vyčerpat do 3 let ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy .

**Splatnost úvěru:** do 20 let od zahájení čerpání, počátek splácení jistiny úvěru může být na žádost odložen nejdéle na dobu 10 let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Přerušit splácení jistiny úvěru lze jen ze závažných důvodů na dobu nejdéle 2 let. Splácí se v pravidelných měsíčních splátkách, ale není vyloučeno, aby byl úvěr splacen mimořádnými splátkami, které vedou k předčasnému splacení úvěru nebo jeho části. Kromě toho je možné snížit nesplacený zůstatek jistiny o částku 30.000 Kč za každé

živě narozené nebo osvojené dítě, pokud k němu dojde v době po poskytnutí úvěru. Pokud nejsou dodrženy zákonné podmínky, či je příjemce úvěru v prodlení se zaplacením nejméně 2 měsíčních splátek úvěru a neuhradí je ani do 30 dnů od doručení písemné výzvy Fondu, odstoupí Fond od smlouvy a požádá o okamžité splacení dlužné částky.

**Hodnocení úvěru:** Poskytování tohoto úvěru je omezeno, poskytuje se pouze rodičům s dětmi či manželům. Na druhou stranu došlo alespoň k rozšíření předmětu poskytnutí – může být poskytnut nejen na výstavbu, ale i na koupi nemovitosti, což považují za velmi praktické. Kromě toho je zde vyšší maximální hranice půjčky – až 300.000,- Kč, a to na velmi výhodný úrok – 2% ročně. Obecně bych zhodnotila tento druh úvěru vůbec jako nejvýhodnější a nejoblíbenější z těch, které SFRB mladým rodinám poskytuje.

### **5.3 Úvěr na základě nařízení vlády č. 28/2006 Sb. (na modernizaci bytu některými osobami mladšími 36 let)**

**Žadatel:** osoba mladší 36 let žijící v manželství nebo vychovávající alespoň 1 nezletilé dítě (ve výchově, střídavé výchově nebo pěstounské péči) a osoba jejíž byt byl poškozen povodněmi v roce 2006 na území, kde byl vyhlášen stav nebezpečí nebo nouzový stav. Žadatel je buď občanem ČR, nebo občanem státu EU nebo státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru či Švýcarska, pokud má statut pracovníka, podnikající osoby nebo mu bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR, nebo je občanem jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území ČR.

**Předmět úvěru:** modernizace bytu (stavební práce nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě nebo bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví žadatele nebo ve vlastnictví bytového družstva, jehož je žadatel členem.) a připojení bytového domu nebo rodinného domu k veřejným sítím technického vybavení. Předmět se musí nacházet na území ČR.

**Další podmínky poskytnutí úvěru:** Úvěr může být poskytnut jen jednomu z rodičů, pečujícím o dítě, pokud nemá v péči ještě další dítě.

**Výše a úročení úvěru:** maximální výše je 150.000 Kč, úroková sazba 2% ročně. Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku ode dne uzavření smlouvy a k vyčerpání by mělo dojít do 2 let od uzavření smlouvy.

**Splatnost úvěru:** nejdéle do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním, ze závažných důvodů lze splácení úvěru přerušit nejdéle na dobu 2 let. Úvěr lze kdykoliv předčasně splatit.

**Hodnocení úvěru:** Částka, která je poskytována na modernizaci bytu neumožní zásadnější rekonstrukci bytu, slouží proto spíše jako jeden ze zdrojů, které se mohou k financování rekonstrukce použít.

#### **5.4 Poskytnutí úvěrů na zákl. nařízení vlády č. 396/2001 Sb. (na opravy a modernizace bytů)**

##### **Úvěry**

**Příjemce:** obec, která má schválený územní plán, zřízen zvláštní úvěrový fond, do kterého převádí prostředky z úvěru poskytnutého Fondem a vlastní prostředky určené na opravy nebo modernizace bytů,

- vydá pravidla pro použití prostředků úvěrového fondu,
- nemá žádné splatné závazky ke státnímu rozpočtu, státním fondům, zdravotní pojišťovně nebo k České správě sociálního zabezpečení

**Předmět úvěru:** úhrada nákladů spojených s opravami nebo modernizací bytů, pokud obec na opravy a modernizace použije nejméně 50% finančních prostředků z jiných zdrojů, než z úvěru poskytnutého Fondem.

**Splacení úvěru a úroková sazba:** maximální lhůta splatnosti je 10 let, je možné jej splatit i předčasně. Pokud obec použila prostředky z úvěru k jinému účelu, je povinna úvěr neprodleně splatit. Úroková sazba činí 3% ročně, v případě bytů postižených povodněmi činí úroková sazba 1% ročně.

## **VI. Výdajové nástroje státní podpory - nenávratné**

### **6.1 Příspěvek na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb. (příspěvek k hypotečnímu úvěru mladým)**

**Žadatel:** fyzická osoba, která v roce podání žádosti nedovršila 36 let, není k datu podání žádosti vlastníkem ani spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, kromě toho, na který žádá státní příspěvek.

K datu podání žádosti musí uplynout minimálně 2 roky od nabytí vlastnictví či právní moci kolaudačního rozhodnutí a byt nebo dům se nacházejí na území ČR. Pokud je žádost podána za trvání manželství, je třeba, aby uvedené podmínky splňovali oba manželé současně.

**Předmět žádosti:** Příspěvek ze státního rozpočtu ke splátkám hypotečního úvěru poskytnutého na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem včetně pozemků, které jsou kupovány společně s bytem nebo domem, a movitých i nemovitých věcí, které se na těchto pozemcích nacházejí.

**Výše a splatnost úvěru:** příspěvek se poskytuje k úvěru na koupi bytu nejvýše do částky 800.000 Kč a u rodinného domu nejvýše do 1,5 milionu Kč. Na část úvěru, která tyto částky přesahuje, se státní příspěvek nevztahuje. Příspěvky je možné poskytnout nejdéle na dobu 10 let. Příspěvek se vypočítá jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku bez příspěvků a výší splátky při úroku sníženém o procentní body (jejich výše závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů hypotečních bank)

Průměrnou sazbu zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj vždy k 1. 2. příslušného kalendářního roku a činí při průměrné sazbě úroku

- a) 8 % a více 4 procentní body
- b) nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % 3 procentní body
- c) nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 % 2 procentní body
- d) nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 % 1 procentní bod

je-li průměrná sazba úroku nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje. To znamená, že při současné nízké hladině úroků není příspěvek na nově uzavřené hypoteční smlouvy poskytován. Výše procentních bodů se totiž poprvé stanoví podle data prvního čerpání úvěru a platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, nejdéle však na dobu 5 let. Poté se nová výše procentních bodů stanoví znovu stejným způsobem.

## 6.2 Regenerace panelové výstavby

Stav panelových domů je dnes bez ohledu na období výstavby velice špatný. K zanedbané údržbě se často přidávají také vady použitého materiálu a nekvalitně provedené stavební práce. Oprava panelových domů je stále častěji nutností k odvrácení hrozícího havarijního stavu domů. Také zateplení staveb zvyšuje náklady rekonstrukce na stovky tisíc za jeden byt.

V České republice bylo postaveno celkem více než 60 tisíc panelových domů čítající dohromady téměř 1,2 mil. bytů, tedy přibližně 30% bytového fondu. Doposud však bylo komplexně renovováno pouze několik desítek tisíc bytů. Míra a rozsah zanedbanosti bytového fondu se liší dle sektoru. Kvalitativně nejhorší je ta část panelové výstavby, která byla v minulosti financována plně z prostředků státu, dnes ji vlastní obce a malá bytová družstva (MBD) nebo společenství vlastníků jednotek (SVJ).

Právě privatizace a převody bytů do osobního vlastnictví jsou jednou z hlavních příčin dnes vážnoucí renovace. Noví vlastníci disponují jen malou ekonomickou silou, postrádají potřebné volné administrativní a odborné kapacity a pro finanční ústavy tak představují nestabilní subjekt pro poskytnutí úvěrových prostředků.

Do toho zde existuje přetrvávající problém regulace výše ceny bydlení v nájemních bytech, které vlastníkům domů neumožňuje flexibilně přizpůsobovat výši nájemného výdajům na správu a údržbu domu, a tak vede k odkládání potřebných oprav a k dalšímu zhoršování technického stavu budov.

V ČR existuje státní program na podporu renovací panelových budov PANEL, v rámci kterého je poskytována podpora ve formě bankovní záruky a dotace na snížení úrokové míry půjček od komerčních ústavů. Oba poskytované nástroje podporují vznik nových soukromých investic, které jsou směřovány do renovací. S programem PANEL je spojen závažný problém související s podmínkami poskytování podpory. Stávající pravidla programu totiž ztěžují nebo dokonce neumožňují některým vlastníkům domů zažádat si o podporu programu, a tím pádem zpomalují i tempo renovací.

Vysoké transakční náklady získání podpor ze státních programů komplikují dosažitelnost státních podpor zejména menším subjektům a SVJ.

V mnoha domech ve SVJ se vyskytuje jeden nebo i několik spoluvlastníků, kteří usilují o zastavení procesu renovace, protože ji nejsou schopni zaplatit. Jedná se většinou o skupinu obyvatelstva, která by za normálních okolností bydlela v nájemním bydlení. Vlastníky bytu se stali proto, že v tomto bytě předtím již bydleli a v průběhu privatizace



podlehli obavě z vystěhování a rozhodli se od obce odkoupit byt, který byl na hranici jejich finančních možností. Při současných pravidlech může malá část těchto vlastníků beznadějně zablokovat renovaci domu, kde převážná část vlastníků má zájem dům zrekonstruovat a je ochotna rekonstrukci zaplatit.

### **6.3 O Programu PANEL obecně**

Cílem tohoto programu je pomocí zvýhodněných podmínek zpřístupnit úvěry poskytované bankami a stavebními spořitelny a usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů postavených panelovou technologií.

V rámci tohoto programu se využívají dva finanční nástroje podpory, konkrétně bankovní garance a dotace k úrokovým sazbám půjček od bankovních ústavů. Bankovní garance jsou poskytovány Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a. s., ve výši až 80% celkové výše půjčky na renovaci, která byla poskytnuta zájemci o projekt některou z partnerských komerčních bank.

Úrokové dotace pak vyplácí sám Státní fond rozvoje bydlení a to v jednotné výši 4% (hrazených každoročně na základě předpokladu anuitních splátek úvěru.)

***Veřejná podpora v souladu s právem ES:*** Na vlastníky panelových domů a příjemce podpory v programu PANEL je pohlíženo jako na podnikatele, a to bez ohledu na to, jak jejich postavení vymezuje český právní řád. Z těchto důvodů jsou pro poskytované podpory platná určitá omezení, která se týkají absolutní či relativní výše poskytované podpory. Podpora může být poskytnuta ve dvou režimech, a to:

- podpora malého rozsahu, kde výše podpory nesmí překročit v období 3 let pro jednoho příjemce hrubý ekvivalent podpory omezený částkou 100.000,- EUR
- podpora vymezená intenzitou veřejné podpory, t.j. poměrem mezi výší podpory vyjádřené hrubým ekvivalentem podpory a výší celkových investičních nákladů na opravu panelového domu. Hodnota tohoto ukazatele nesmí překročit 20%. Pokud žadatel o podporu splňuje kritéria platná pro malého a středního podnikatele, zvyšuje se hranice intenzity veřejné podpory na 30%. Tato kritéria splňuje většina vlastníků panelových domů.

Program PANEL proto plní funkci zabezpečování levnějších úvěrových zdrojů pro majitele domů či bytů v nich, kteří plánují jejich komplexní renovaci. Tento program má jeden závažný problém, a to podmínky, za kterých je dnes podpora z programu

poskytována. Tyto podmínky snižují jeho atraktivitu, neboť s jejich splněním jsou spojeny značné administrativní a finanční náklady.

**Příjemce podpory:** FO nebo PO, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu, bytu nebo nebytového prostoru v panelovém domě, či společenství vlastníků jednotek vzniklé v panelovém domě podle zákona o vlastnictví bytů.

**Podmínky programu:** Jsou značně náročné, zejména co se týče požadavků na opravy a procesu vyřizování žádosti. Všechny tyto podmínky jsou vypsány ve vyhláškách vydaných Ministerstvem pro místní rozvoj.

#### **6.4 Zvýhodněná bankovní záruka za úvěr**

Příjemcům lze poskytnout zvýhodněnou bankovní záruku za nesplacenou jistinu úvěru ve výši maximálně 80% jistiny úvěru. Plnění může být prováděno pouze v české měně.

**Cena za poskytnutí záruky:** 0,4% p. a. z hodnoty záruky, čímž příjemce podpory získává finanční zvýhodnění, jehož výše činí 2% p. a. z předpokládaného zůstatku záruky.

**Sankce za nedodržení podmínek programu:** jsou poměrně vysoké, smluvní pokuta činí 5% z počáteční výše záruky, pokud ale byla záruka získána na základě nesprávných nebo neúplných údajů, sdělených příjemcem, pak činí smluvní pokuta 20% z počáteční výše záruky. V případě prodlení s úhradou smluvních pokut je příjemce povinen platit úrok z prodlení ve výši 0,1% denně.

#### **6.5 Dotace na úhradu úroků na zákl. nařízení vlády č. 299/2001 Sb.**

**Příjemce:** FO a PO, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu a má trvalý pobyt nebo sídlo na území ČR, která neprovádí opravu, modernizaci či regeneraci domu v rámci své podnikatelské činnosti.

**Předmět dotace:** úhrada části úroků z úvěrů poskytnutých bankou na opravu, modernizaci či regeneraci panelového domu, pokud splňuje výše zmíněné podmínky. Podporu nelze získat k úvěrům poskytnutým stavební spořitelnou ze stavebního spoření na financování bytových potřeb a k hypotečním úvěrům, k nimž byla poskytnuta podpora podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.

**Výše dotace:** poskytuje se ve výši rozdílu splátek úvěru, který odpovídá snížení úroku z úvěru o 4 procentní body, nejvýše do výše skutečně placené úrokové sazby. Výše

podpory se stanoví v závislosti na počáteční výši úvěru, úrokové sazbě sjednané při uzavření úvěrové smlouvy a teoretickém rozložení splátek úvěru vycházejícím z předpokladu pravidelných stejných měsíčních splátek úvěru.

Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 5.500 Kč na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, a to i když je poskytnutý úvěr vyšší.

U úvěrů poskytnutých na opravy panelových domů postižených povodněmi se podpora stanoví ve výši odpovídající snížení úroků z úvěrů o 5 procentních bodů.

**Délka doby poskytnutí dotace:** maximálně 15 let, u překlenovacího úvěru ze stavebního spoření max. 5 let

Vztah mezi Fondem a pověřenou bankou se řídí mandátní smlouvou.

#### **6.6 Dotace na zákl. nařízení vlády č. 63/2006 Sb. (na krytí částí nákladů spojených s opravami panelového domu)**

**Příjemce:** FO a PO, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového domu, společenství vlastníků jednotek, vlastník nebo spoluvlastník bytu nebo nebytového prostoru v panelovém domě, kde společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

**Předmět dotace:** Oprava panelového domu, pokud bylo vydáno nařízení stavebního úřadu o provedení neodkladných zabezpečovacích prací, které nabylo právní moci a zhotovitel opravy má zaveden systém řízení jakosti v souladu s českou technickou normou.

**Další podmínky:** dotaci nelze poskytnout na stejnou konstrukční část domu opakovaně, opravy musejí být ukončeny do 2 let od uzavření smlouvy s Fondem o poskytnutí dotace, příjemce musí nejpozději do 6 měsíců od ukončení oprav předložit Fondu soupis prací a dodávek, které se týkají provedených oprav, včetně faktur, které dokládají vynaložené náklady na tyto opravy.

**Výše dotace:** až do výše 40% skutečně vynaložených nákladů, nejvýše však 55.000 Kč na 1 byt v panelovém domě, lze ji poskytnout nejpozději před ukončením oprav.

Písemná žádost se podává Státnímu fondu rozvoje bydlení spolu s požadovanými doklady.

## **6.7 Program Ministerstva pro místní rozvoj – Regenerace panelových sídlišť 2006**

### **na základě nařízení vlády č. 494/2000 Sb. (o podpoře regenerace panelových sídlišť)**

**Příjemce:** obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště s minimálně 150 byty, která má schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště a podílí se na financování úprav nejméně ve výši 30% jejich rozpočtových nákladů

**Předmět dotace:** úpravy zaměřené na regeneraci stávajících panelových sídlišť a jejich přeměnu ve víceúčelové celky a všestranné zlepšení obytného prostředí. To zahrnuje zpracování regulačního plánu panelového sídliště, výstavbu dopravní a technické infrastruktury, úpravu veřejných prostranství včetně sanace.

**Postup při získání dotace:** obec podá žádost příslušnému kraji, který ji včetně svého stanoviska k ní předá Ministerstvu pro místní rozvoj nejpozději do 60 dnů po jejím obdržení.

**Podmínky poskytnutí dotace:** na úpravy nebyla poskytnuta státní finanční podpora podle zvláštních právních předpisů, poskytování této dotace musí být slučitelné se závazky vyplývajícími z Evropské dohody. Dotace na tentýž druh úprav smí být v rámci jednoho sídliště poskytnuta pouze jednou.

**Výše dotace:** až do výše 70% rozpočtových nákladů na úpravy uvedené v žádosti o její poskytnutí, lze ji poskytnout i na úpravy již zahájené.

## **6.8 Poskytnutí dotace na základě nařízení vlády č. 146/2003 Sb. (na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby)**

**Příjemcem je** obec, která splňuje požadavky stanovené nařízením vlády č. 146/2003, které se týkají zejm. financování akce, vlastnictví nemovitosti a pozemku a stavebně-technických záležitostí, které musí projekt splnit.

**Nájemník:** osoba, jejíž příjmy nesmějí přesáhnout závazně stanovenou hranici.

**Další podmínky:** Obec nesmí převést vlastnictví k dotovanému nájemnímu bytu na jinou osobu ani dát souhlas uzavřením smlouvy o podnájmu. Smlouva o nájmu bytu je uzavřena maximálně na dobu dvou let, přičemž smlouvu lze opakovaně prodloužit..

**Výše dotace:** max. do 550.000 Kč na jeden byt nebo 630.000 Kč na jeden byt, pokud se jedná o výstavbu na území, kde je nutno současně vybudovat komunikace III. a IV. třídy, účelové komunikace a sítě technického vybavení.

Kontrola a dodržování podmínek poskytnutí a použití dotace včetně uplatnění sankcí se provádí na základě zák. č. 218/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech.

### **6.9 Dotace obci na opravy škod způsobených povodněmi na základě vyhlášky č. 396/2001 Sb.**

**Příjemce:** Obec, jež se nachází na území, na kterém byl vyhlášen stav nebezpečí nebo nouzový stav a na jejím území byly poškozeny domy v důsledku povodní nebo sesuvů půdy v důsledku nadměrných srážek, a dále splňuje podmínky dané vyhláškou č. 396/2001 Sb.

**Výše dotace:** příspěvek je možné poskytnout vlastníkovi do 70% celkových nákladů na opravu stavby. Pokud se jedná o vlastníka, který již dříve čerpal podporu ze státního rozpočtu v důsledku oprav spojených s některou z předchozích povodní, lze poskytnout příspěvek do výše 90% celkových nákladů na opravu stavby. Tato suma je omezená maximální výší příspěvku podle počtu bytů:

- a) 200.000 Kč na jednu stavbu nebo na společné části domu, jsou-li v něm nejvýše 3 byty,
- b) 500.000 Kč na jednu stavbu nebo na společné části domu, je-li v něm nejvýše 8 bytů,
- c) 700.000 Kč na jednu stavbu nebo na společné části domu, je-li v něm více než 8 bytů.

Další podmínkou poskytnutí příspěvku je to, že celkové náklady na opravu bytu nebo společných částí domu přesahují 71.500 Kč. Pokud jsou opravy prováděny svépomocí, lze z povodňového fondu hradit pouze stavební materiál a dopravu na základě prokázaných údajů a práce na základě posudku soudního znalce. Oprava stavby musí být provedena nejpozději do 2 let ode dne vyhlášení stavu nebezpečí nebo nouzového stavu. Na tytéž prostředky nelze použít jiné prostředky z veřejných rozpočtů. To neplatí pro domy ve vlastnictví obce.

### **6.10 Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2006 pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj**

**Podporovaný byt** je zvláštní druh bytu, jedná se buď o chráněný byt, byt na půl cesty, vstupní byt nebo upravitelný byt. Konkrétní popis těchto druhů bytů včetně jejich odlišností bude následovat u jednotlivých dotací, zabývajících se těmito byty.

**Příjemce:** obec nebo dobrovolný svazek obcí, které jsou současně stavebníkem a investorem.

**Předmět dotace:** výstavba podporovaných bytů pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z věku, zdravotního stavu nebo sociálních okolností jejich života. Dotace jsou poskytovány v různé výši a za různých podmínek, podle toho o jaké druhy bytů se jedná.

**Podmínky pro získání dotace** (společné pro všechny dotační tituly): obec podá písemnou žádost splňující všechny náležitosti včetně dokladů. Finanční prostředky může obec sdružit jen s jinou obcí, nebo s PO založenou k poskytování zdravotních a sociálních služeb, která nevyvíjí podnikatelskou činnost, přitom podíl příjemce dotace na investici činí min. 51% z celkových investičních nákladů. Obec doloží, že má prostředky na dofinancování akce.

Pozemek, na kterém bude výstavba provedena, je ve vlastnictví obce a nevázne na něm žádný závazek ve prospěch třetí osoby, budova, ve které vzniknou podporované byty, bude k datu podání žádosti ve vlastnictví či spoluvlastnictví obce (min. 51%) a na budově nevázne žádný závazek ve prospěch třetí osoby. Obec má na akci vydané pravomocné stavební povolení.

Obec nemá ke dni podání žádosti závazky po době splatnosti ve vztahu ke státnímu rozpočtu nebo státním fondům. Dodavatel bude vybrán v souladu se zák. č. 40/2004 o zadávání veřejných zakázek a musí mít zavedený systém managementu jakosti v souladu s českou technickou normou.

Obec doloží věcné zdůvodnění výstavby podporovaných bytů a také jakým způsobem bude zajišťovat poskytování služeb sociální péče ve chráněných bytech (kromě vstupních bytů).

Stavba musí splňovat požadavky na stupeň energetické náročnosti stanovené zvláštním právním předpisem (kromě vstupních bytů).

**Podmínky pro použití dotace a nakládání s podporovanými byty:** jsou velmi podrobné a týkají se zejména financování akce a provádění prací, výše nájemného a nájemníků, kteří budou byty obývat. Podrobnější úpravu je možné nalézt ve vyhlášce MMR.

#### **Dotační tituly:**

**Chráněný byt** – jedná se o byt v domě zvláštního určení, který je určený k uspokojování bytových potřeb osob se zvláštními potřebami v oblasti bydlení z důvodů zdravotních či z důvodů pokročilého věku, jenž může bez dalších stavebních úprav sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

**Cílová skupina:** osoba se sníženou soběstačností vyplývající z jejího zdravotního stavu nebo pokročilého věku .

**Výše dotace:** 600 až 800 tis. Kč na jeden byt – výši dotace ovlivňuje velikost obce, maximální dotaci 800 tis. Kč může získat obec s počtem obyvatel do 10 tisíc, 700 tis. Kč obec s počtem obyvatel od 10 do 100 tisíc, a 600 tis. Kč ve městech s počtem obyvatel vyšším než 100 tisíc. Výše dotace je závislá na tom, do jaké míry splňuje bytový dům požadavky na užití energie při spotřebě tepla v budovách. Podle toho se získá buď 100%, 85%, 75% nebo 65% z maximální možné výše dotace.

**Byt na půl cesty** – byt určený osobám, které mají zvláštní potřeby v oblasti bydlení z důvodů konfliktního způsobu života nebo rizikového prostředí, ve kterém žijí, a které nejsou schopny bez pomoci samostatně řešit svou nepříznivou sociální situaci.

**Cílová skupina:** osoby, které opouštějí ústavní či jiná pobytová zařízení nebo žijí v nefunkční rodině, v sociálně vyloučených komunitách apod.

**Výše dotace:** maximálně 600 tis. Kč, výše je stejně jako u chráněného bytu závislá i na měrné spotřebě tepla.

**Vstupní byt:** byt, který vznikne stavební úpravou bytu, a který je určený k uspokojování bytových potřeb osob, které nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopné samostatného života, zejména z hlediska povinností vyplývajících z nájemního vztahu

**Cílová skupina:** zejména mladí lidé, kteří opouštějí ústavní výchovu nebo ústav sociální péče, kteří nemají rodinné zázemí a prokázali, že jsou schopni samostatného života, osoby ohrožené sociálním vyloučením z důvodu své etnické příslušnosti, dále osoby vracející se z výkonu trestu, osoby, které absolvovaly resocializační program v azylovém domě či domě na půl cesty, osoby v přiznaném postavení uprchlíka či cizince s prokázaným českým původem.

**Výše dotace:** maximálně 250 tis. Kč.

Hodnocení dotace: Získat tuto dotaci je z hlediska obce velmi náročné – a to jak při plnění požadavků ještě před poskytnutím dotace, tak v případě uzavírání smluv s jednotlivými nájemníky. Nájemní smlouvy jsou často časově omezené na max.období 2 let, přičemž je možné je i prodloužit. Obec tak musí zajišťovat neustálý přísun nájemců, kteří vyhovují daným kritériím. Kromě toho musí mít ve většině těchto podporovaných bytech uzavřenu smlouvu se subjektem, který bude poskytovat sociální služby.

### **6.11 Podpora výměny domovních olověných rozvodů pro rok 2006 (prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj)**

**Cíl podpory:** snížit koncentraci olova v pitné vodě, stimulovat vlastníky domů k provedení výměny olověných domovních rozvodů a splnit závazky vyplývající z povinnosti ČR implementovat právní předpisy ES v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě.

**Příjemce:** FO nebo PO, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem trvale obydleného domu s olověnými rozvody, neprovádí-li opravy na tomto domě v rámci své podnikatelské činnosti, obdobně může podporu získat vlastník bytu či společenství vlastníků jednotek.

**Předmět podpory:** neinvestiční dotace na výměnu olověných rozvodů v domě do výše max. 20 tis. Kč na jeden byt avšak jen do výše skutečně vynaložených nákladů.



## **VII. Kombinace návratných a nenávratných nástrojů**

### **7.1 Program podpory výstavby družstevních bytů**

Od začátku roku 2006 je možné z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení čerpat novou podporu zaměřenou na výstavbu cenově dostupných bytů na zákl. zákona č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů a nařízení vlády č. 465/2005 Sb.

Podle Evropské komise se v případě podpory podle tohoto zákona nejedná o podporu sociálních bytů, protože neobsahuje žádné podmínky, podle kterých by byli příjemci podpory vybíráni z hlediska sociální potřeby. Proto zde musí podpora splňovat princip podpory „de minimis“, což znamená, že se jedná o podporu malého rozsahu, která je komunitárním právem považována za tak malou, že nemůže narušovat volný trh a evropskou hospodářskou soutěž. Limit „de minimis“ je nyní stanoven Evropskou komisí ve výši 100.000 EUR po tříleté období počínající datem, kdy je poskytnuta první podpora.

**Příjemce podpory:** pouze družstvo založené na dobu neurčitou, o podporu může žádat nejen nové, ale i kterékoli existující bytové družstvo, jehož stanovy splňují podmínky stanovené zákonem č. 378/2005 Sb. Ty se týkají zejména členství v družstvu a hospodaření BD.

**Předmět činnosti bytového družstva:** družstvo nesmí po stanovenou dobu nejméně 20 let od počátku splácení úvěru vykonávat jiné než níže uvedené činnosti:

- organizování přípravy a provádění nebo zajišťování výstavby družstevních bytů s podporou, včetně souvisejícího pořizování pozemků
- činnosti spojené s pronájmem družstevních bytů postavených s podporou, dále pronájem jiných družstevních bytů a nebytových prostor bytového domu, převádění družstevních bytů (bez státní podpory) do vlastnictví členů BD
- zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn staveb ve vlastnictví BD a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor
- zajišťování správy jiného majetku BD

**Předmětem podnikání bytového družstva:** může být pouze správa nemovitostí a činnosti s tím spojené. BD se nesmí přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo na jiné činnosti jiných podnikajících osob nebo být jejich společníkem nebo členem.

**Stanovení výše podpory:** musí být v souladu s nařízením Komise Evropského společenství č. 69/2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o Evropském společenství na podporu de minimis. Do celkového limitu podpor de minimis se nezapočítávají jiné druhy podpor schválené Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže.

Podpora je poskytována ve formě dotace a úvěru poskytnutého na úhradu nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů, přičemž obě formy podpory se poskytují současně.

**Splatnost úvěru:** do 20 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním, úvěr je splácen pravidelnými měsíčními splátkami zahrnujícími jak jistinu tak úrok, je možné jej kdykoliv splatit předčasně. Úvěr lze čerpat nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí podpory.

## **VIII. Stavební spoření a státní podpora stavebního spoření**

Stavební spoření sdružuje lidi se stejným cílem – získání kapitálu pro realizaci bytových potřeb. Ve světě má dlouholetou tradici a vyvinulo se z potřeb a snah jednotlivců o individuální nabytí bytového vlastnictví. Stavební spoření je státem podporovaná tvorba vlastního kapitálu. Zákon o stavebním spoření byl přijat v roce 1993, od té doby se stavební spoření stalo jednou z nejoblíbenějších forem spoření. Kvůli narůstající zátěži na státní rozpočet musela být upravena částka, která je poskytována jako státní příspěvek ke spoření.

### **8.1 Zásady fungování stavebního spoření**

Toto účelové spoření spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování státního příspěvku fyzickým osobám (účastníkům stavebního spoření).

Státní podporu může získat občan ČR, občan EU, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území ČR a přiděleno rodné číslo, fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a rodným číslem, přiděleným příslušným orgánem ČR.

Účastník má právo na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb svých nebo osob jemu blízkých. Úroky z úvěru jsou položkou, o kterou si může snížit základ daně podle zák. o daních z příjmů

### **Základní princip stavebního spoření**

Účastníci stavebního spoření po jistou dobu spoří a následně získávají nejen zpět své zúročené úspory, ale i nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru, a pokud jsou fyzickými osobami, i státní podporu. Výhodou stavebního spoření je to, že podmínky stavebního spoření jsou pevně stanoveny při uzavření smlouvy a nelze je v průběhu bez dohody klienta a spořitelny měnit. To se netýká výše poplatků, které se mohou měnit i v průběhu trvání smlouvy s klientem.

### **8.2 Průběh stavebního spoření**

Celý systém stavebního spoření lze rozdělit do tří fází:

1. Spoření

2. Přidělení úvěru

3. Splácení úvěru

### 8.2.1. *Spoření*

Ve smlouvě o stavebním spoření je vedle obvyklých náležitostí významná výše cílové částky, která představuje celkovou maximální částku, kterou může klient od stavební spořitelny získat. Do této cílové částky se započítávají jak vklady klienta, tak státní podpora a úrok z vkladů i státní podpory a úvěr ze stavebního spoření. Dále je stanovena výše úrokových sazeb z vkladů a úvěru, a to pevnou sazbou na celou sjednanou dobu spoření i splácení úvěru. Jejich výše se pohybuje v rozmezí 2-4 % p. a. pro vklady a 4-7 % p. a. pro úvěry. Rozdíl těchto sazeb může ze zákona činit nejvýše 3 procentní body. Úrokovou sazbu z vkladů uvedenou ve smlouvě může stavební spořitelna jednostranně změnit v případě, že účastník po splnění podmínek stanovených stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nabídne na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nepřijme a ode dne uzavření smlouvy uplyne nejméně 6 let. Oprávnění k této změně a způsob stanovení změněné úrokové sazby z vkladů musí být uvedeny ve smlouvě.

Samotné spoření může probíhat buď ve formě pravidelných měsíčních splátek nebo jednorázových vkladů. K těmto vkladům jsou připisovány úroky a každoročně i státní podpora. Jak připsané úroky, tak státní podpora jsou dále úročeny společně s vkladem. **Překlenovací úvěr:** pokud účastník dosud nesplnil všechny podmínky k přidělení řádného úvěru, je možné, aby mu byl poskytnut překlenovací úvěr. Ten je obvykle vázán na naspoření určité výše cílové částky (mezi 30 a 50%). Úroková sazba je vyšší oproti klasickému úvěru ze stavebního spoření, a splácení pokrývá částečně úroky z úvěru a částečně jde na spoření. Po dosažení určité stanovené částky přechází překlenovací úvěr do režimu úvěru ze stavebního spoření s nižší úrokovou sazbou.

### 8.2.2 *Přidělení úvěru*

Podmínky pro nárok na přidělení úvěru stanovují, co všechno je povinen klient splnit, aby získal nárok na poskytnutí úvěru. Úvěr mu může být přidělen až po uplynutí minimální čekací doby, přičemž tato doba nemůže být předem stanovena ve smlouvě, neboť závisí na podmínkách stanovených stavební spořitelnou ve všeobecných

obchodních podmínkách. Minimální délka čekací doby je 24 měsíců od počátku doby spoření. Minimální výše naspořené částky se obvykle pohybuje kolem 40 až 50% z výše cílové částky. Skládá se nejen z vkladů, ale i z úroků a státní podpory a úroků z ní. Dalším kritériem poskytnutí úvěru je dosažení určité výše tzv. ohodnocovacího čísla. Ohodnocovací číslo slouží ke spravedlivému změření zásluh střadatele na vytváření zdrojů pro poskytování úvěrů v rámci stavebního spoření. Zásluhy jsou tím větší, čím více prostředků do stavebního spoření střadatel v relaci k cílové částce vloží a čím delší dobu zde budou uloženy. Existuje několik metod výpočtu ohodnocovacího čísla:

- ohodnocovací číslo založené na součtu úroků
- ohodnocovací číslo založené na kumulativním součtu zůstatků na účtu

Další podmínkou pro poskytnutí úvěru v rámci stavebního spoření je jeho kvalitní zajištění. Na prvním místě se jedná o zajištění zástavním právem k nemovitosti, další je životní pojištění účastníka stavebního spoření či ručení.

### 8.2.3 Splácení úvěru

Výše splátek úvěru závisí na výši úvěru a příslušném tarifu. Ve smlouvě je obvykle sjednána minimální výše měsíční anuity stanovená procentem z cílové částky (obvykle mezi 0,1 a 0,7% z cílové částky). Tomu poté odpovídá i splatnost úvěru, která se pohybuje mezi 6 až 21 roky. Úvěr může být použit pouze na bytové potřeby, které vymezuje zákon o stavebním spoření v § 6.

## 8.3 Státní podpora

Státní podpora je systém peněžitých příspěvků poskytovaných v rámci stavebního spoření státem ve prospěch účastníků stavebního spoření.

Stát v rámci své politiky bydlení podporuje stavební spoření fyzických osob třemi způsoby:

- **příspěvek k naspořeným vkladům** – je hlavní formou státní podpory. V současné době činí 15% ročně z uspořené částky. Její výše v jednom roce je omezena na 3000 Kč, neboli se počítá z maximální výše vkladů za rok v částce 20.000 Kč. Částka úspor přesahující 20.000 Kč v jednom roce se převádí do následujícího roku spoření v případě, že účastníkem uzavřená smlouva bude obsahovat prohlášení účastníka, že v rámci této smlouvy žádá o přiznání státní

podpory. Toto prohlášení nesmí účastník po dobu trvání smlouvy změnit. Příspěvek je připisován na účet střadatele jedenkrát ročně, a je potom spolu s vkladem dále úročen. Pokud účastník nevyužije možnosti získat úvěr od stavební spořitelny, má nárok na výplatu státní podpory pouze za předpokladu, že minimálně po dobu 6 let s vkladem nenakládal.

Dříve byl státní příspěvek ještě vyšší a je stále vyplácen ke smlouvám, které byly uzavřeny do konce roku 2003. Tam je státní podpora 25 % z naspořené částky, maximálně však 4.500 Kč ročně, přičemž minimální délka spoření byla 5 let, pokud účastník neměl zájem o čerpání úvěru.

- **Osvobození úroků** z vkladů stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory **od daně z příjmů** podle §4 odst.1 písm. s) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.
- **Možnost odečíst ze základu daně z příjmů** částku rovnající se úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření. Částka, o kterou lze maximálně snížit základ daně, může činit za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč. Pokud by souběžně s úrokem ze stavebního spoření byl poskytnut hypoteční úvěr, pak úhrnná částka nesmí překročit opět 300.000 Kč.

### **Omezení státní podpory**

Od roku 2004 došlo ke snížení státního příspěvku ze 25% na 15%. Předcházela tomu dlouhá debata, kdy se dokonce uvažovalo o tom, že státní příspěvek bude poskytován jen těm střadatelům, kteří poté prostředky ze stavebního spoření použijí pouze na bytové účely. Takovéto omezení by ovšem mělo zásadní vliv na podobu stavebního spoření. Mohlo by dokonce docházet k odlivu vkladů ze stavebních spořitelen těch účastníků spoření, kteří stavební spoření využívají pouze k výhodnému zhodnocování peněz.

Vklady od účastníků stavebního spoření dnes tvoří převážnou většinu prostředků, z nichž stavební spořitelny mohou poskytovat účastníkům spoření úvěry. Omezení nároku na státní podporu a následný odliv vkladů by zapříčinil i zmenšení schopnosti vyplácet úvěr po dosažení určité částky, neboť schopnost poskytnout úvěr se vždy musí posuzovat podle toho, zda má stavební spořitelna dostatek prostředků k jeho poskytnutí. Proto by v případě omezení státní podpory muselo dojít ke změně celého systému poskytování stavebního spoření, které je hodně závislé na chování tzv. „přátelských střadatelů“.

Jsou to právě oni, kteří vytvářejí dostatečnou finanční masu ve spořitelně, která poté umožňuje poskytovat dlouhodobé úvěry s nízkým úrokem. Jejich chování je následující: přátelští střadatelé pouze spoří a nečerpají úvěr, a ponechávají stavební spořitelně své finanční prostředky po určitou dobu několika let. Přestože tito účastníci mohou použít uspořenou částku bez omezení, podle průzkumů jsou tyto prostředky ze dvou třetin používány na bytové potřeby (a to jak na pořízení tak i zařízení nemovitosti). Bez nich by v systému nebyl dostatek zdrojů k poskytování úvěrů a doba spoření potřebná pro získání úvěru by se prodloužila.

Tyto negativní důsledky se projevíly zčásti i na Slovensku, kde po krátkou dobu 1997-1999 byla státní podpora pro přátelské střadatele zrušena. Poté však došlo k takovému zhoršení celého systému, že musela být znovu zavedena.

Omezení státního příspěvku jen na ty, kteří čerpají úvěr tedy nakonec schváleno nebylo, nicméně vývoj ekonomiky a stavebního spoření v ČR donutil vládu k tomu, aby se vážně zabývala úvahami o změně státní podpory. Vedly je k tomu tři zásadní důvody:

1. Úrokové sazby na finančním trhu byly v roce 2002 podstatně nižší než před deseti lety a inflace se také pohybovala mezi 1% až 3%. Státní příspěvek přitom zajišťoval vkladateli průměrný roční výnos kolem 12%. Úročení vkladů ve stavebních spořitelnách se tak vymklo konkurenci klasických termínovaných vkladů a podobných produktů.
2. Smlouvy o stavebním spoření se neuzavíraly hlavně s cílem řešit primárně bytové potřeby, ale ve snaze inkasovat bonifikaci v podobě státního příspěvku. Koncem března 2003 dosáhl počet platných smluv 5,1 mil., ale proti nim stálo pouze 0,6 mil. platných úvěrových smluv.
3. Obtížně udržitelný nárůst nároků na výdajovou stranu státního rozpočtu.

## IX. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry patří ke klasickým a oblíbeným bankovním produktům. Za jejich základní charakteristický rys lze považovat způsob jejich zajištění (zástavní právo k nemovitosti), ze kterého vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů a možná dlouhodobost.

Podstatou hypotečních úvěrů je poskytnutí dlouhodobých zdrojů na financování výstavby, nákup či rekonstrukci nemovitosti, vyžadující dlouhodobou kalkulovatelnost nákladů.

Možnosti získání státní podpory hypotečního úvěrování jsou obecně tyto:

- 1. přímé dotace** – může se jednat buď o dotace k úrokům anebo o dotace ke splátkám jistiny, tj. splátkám samotného hypotečního úvěru.
- 2. nepřímé dotace** – jedná se především o podporu na straně zdrojů pro poskytování hypotečních úvěrů, může jít přitom o intervence nenávratné (např. dotace k úrokům z hypotečních zástavních listů) nebo návratné, kdy stát nebo jím pověřená instituce nakoupí vydané hypoteční zástavní listy za nižší úrok, než je úrok tržní na kapitálovém trhu. Po ukončení doby splatnosti hypotečních zástavních listů se prostředky vracejí zpět jejich držitelům, tedy státu.
- 3. progresivní splácení hypotečních úvěrů** – opírá se o předpoklad automatického růstu příjmů dlužníka, zejména v závislosti na inflaci. Splátky by postupně rostly určitým koeficientem, na počátku by byly nižší, na konci doby splatnosti vyšší. Pro hypoteční banky je zde riziko, že příjmy dlužníka neporostou. Byla by zde třeba jistá intervence státu, který by půjčil peníze dlužníkovi a ten by je použil na snížení splátek hypotečního úvěru od hypoteční banky. V minulosti existovala takováto podpora, ale pro ne příliš velký zájem byla zrušena. Lidé se totiž báli, že jejich příjmy nebudou růst přímo úměrně zvyšujícím se splátkám úvěru.
- 4. daňové úlevy** – mohou se týkat jak hypotečních úvěrů, tak zdrojů, ze kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány a to např. možností odečítat si úroky ze základu pro výpočet daně a u zdrojů např. osvobozením úroků z hypotečních zástavních listů od daní z kapitálových příjmů.



## 9.1 Znaky hypotečního úvěru v ČR

Hypoteční bankovníctví není v ČR odděleno institucionálně, ale produktově. Základ hypotečního bankovníctví je položen v zákoně o dluhopisech, a to z toho důvodu, že vychází primárně z úpravy hypotečních zástavních listů a nikoli hypotečních úvěrů.

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. definuje hypoteční úvěr v § 28 odst. 3 a 4 jako úvěr, jehož splacení, včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. V současné době již není hypoteční úvěr omezen z hlediska účelu na financování bytových potřeb.

Pro příjemce hypotéky je důležité vědět, že poskytování hypoték není omezeno pouze na určité banky, ale jen některé z nich mají zvláštní povolení na vydávání hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou jednou z možností, jak financovat hypoteční úvěry, v Čechách však zatím spíše méně využívávanou.

Banky mají totiž možnost využít specifických způsobů získávání dlouhodobých prostředků ke krytí úvěrů na financování nemovitostí na peněžním a kapitálovém trhu.

Jedná se o tzv. pasivní obchody bank a může jít o:

- vydávání hypotečních zástavních listů
- vklady na účtech
- emise řádných dluhopisů
- mezibankovní úvěry

HZL mají oproti ostatním úvěrům určité výhody, zejména nízkou rizikovost. Z toho důvodu je poskytován majitelům HZL také nižší výnos, což znamená nižší náklady pro hypoteční banku a relativně nižší úrokovou sazbu (ve srovnání s ostatními typy úvěrů) pro toho, kdo jej čerpá.

**Použití hypotečního úvěru:** Hypoteční úvěr mohou využívat jak fyzické tak právnické osoby, a to jak ke koupi pozemků, bytů, domů i nebytových prostor. K tomu, aby se úroky z úvěru mohly uplatnit jako odečitatelná položka, která snižuje základ daně, musí být splněny tyto náležitosti: jedná se o FO, která využila hypotečního úvěru na financování svých bytových potřeb. PO však také nepříjde zkrátka, neboť úroky z úvěrů může zahrnout do nákladů ve svém účetnictví bez omezení maximální odpočitatelnou částkou, takže může nastat situace, kdy celkové náklady budou vyšší než výnosy, subjekt dosáhne daňové ztráty, a tu je možno odepisovat i v dalších letech.

Jako bytové potřeby zákon chápe:

- výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změnu stavby
- koupi pozemku, pokud na něm bude postavena výše uvedená stavba s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupi pozemku v souvislosti s koupí bytového domu, rodinného domu, bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytů
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu
- údržbu a změnu stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo užívání
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu
- úhradu za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněnou v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu
- splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb.

## 9.2 Systém refinancování hypotečních úvěrů

**Omezení výše hypotečního úvěru:** Pro řádné krytí závazků z hypotečních zástavních listů je možné použít pouze pohledávky z hypotečních úvěrů. Tyto pohledávky nesmějí převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí, a to po celou dobu, kdy slouží ke krytí. Náhradní krytí je možné pouze do výše 10% jmenovité hodnoty HZL v oběhu vydaných jedním emitentem, a to jen hotovostí, vklady u ČNB, vklady u centrální banky členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými ČNB, členskými státy EU nebo EHP, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou a dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je ČR, nebo finančními institucemi, s nimiž ČR uzavřela mezinárodní smlouvu.

**Omezení zástavního práva u HZL:** na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru zahrnutou do krytí závazků z HZL v oběhu, jedinou výjimkou je zástavní právo k úvěru poskytnuté stavební spořitelnou, Státním fondem rozvoje bydlení (na výstavbu družstevních bytů) nebo poskytovatelem úvěru na družstevní bytovou výstavbu, za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi HZL ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí písemný souhlas. Převod nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti (jedná se o institut omezení převodu nemovitosti, který se zakládal písemnou smlouvou mezi dlužníkem a věřitelem, kdy dlužník nemohl bez souhlasu věřitele takto zatíženou nemovitost platně převést na jiného, tato úprava platila od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991, poté tento institut nahradilo právě zástavní právo).

Na krytí závazků z HZL v případě přednostního práva stavební spořitelny nebo SFRB je možné použít jen rozdíl mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. upravuje podmínky pro vydávání hypotečních zástavních listů hypotečními bankami jen v paragrafech 28 až 32, což kontrastuje s obdobnou úpravou v zahraničí, která je rozsáhlejší a komplexnější, v jiných evropských zemích byly přijaty dokonce samostatné zákony, upravující nejen postavení hypotečních bank a zásady aktivního obchodování, ale i postupy pasivního obchodování. Hypoteční zástavní list je zvláštním druhem dluhopisu, a proto se na něj vztahují i všechna obecná ustanovení zákona o dluhopisech. Vedle těchto ustanovení se na něj použije podpůrně i zákon o cenných papírech.

### **9.3 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy (HZL) patří do skupiny tzv. dluhových cenných papírů, ve kterých se jejich emitent a prodejce v jedné osobě zavazuje jejich kupcům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali. Zároveň se zavazuje, že jim v pravidelných intervalech bude vyplácet i příslušné úroky.

Tyto cenné papíry smějí vydávat pouze banky, které k tomu získaly zvláštní oprávnění od centrálního orgánu – ČNB. Jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být plně kryta

pohledávkami z hypotečních úvěrů. HZL představují vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, a to:

- zástavním právem k nemovitostem
- hypotečními úvěry
- kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky
- státním a bankovním dozorem

#### **9.4 Hypoteční úvěr v EU**

Evropská komise se v roce 2005 zabývala myšlenkou integrace evropského hypotečního trhu. Vyдалa na toto téma zelenou knihu Hypoteční úvěr v EU. Zelená kniha je diskusní dokument zveřejňovaný Komisí, a vztahuje se k určité oblasti politiky. Je určena organizacím i jednotlivcům, které jsou vyzývány k tomu, aby se zapojily do procesu konzultace a debaty. Mohou vést i ke vzniku další legislativy. Tato kniha se zabývá otázkami: zlepšením podmínek pro klienty i banky na vnitřním trhu a zároveň zvýšením počtu poskytnutých přeshraničních hypoték, které tvoří zatím jen 1% z celkově poskytnutých hypotečních úvěrů. Je třeba sjednotit pravidla chování pro poskytování hypoték, řešit právní problémy hypotečních smluv, zástav a financování hypotečních úvěrů. Tento dokument je nezávazný, vypovídá však o snaze odstranit překážky mezi legislativami jednotlivých států.

#### **9.5 Státní podpora hypotečního úvěrování**

Jak již bylo výše zmíněno, stát se snaží podporovat hypoteční úvěrování jak formou přímých dotací, tak formou daňových úlev. Momentálně převažuje spíše podpora formou daňových úlev, a to nejen pro ty, kteří chtějí hypotečním úvěrem dosáhnout na vysněné bydlení, ale i těch, kdo jej poskytují a potencionálních investorů.

##### *9.5.1 Investování do hypotečních zástavních listů a úroky z hypotečních úvěrů*

Je jednou z činností, která je osvobozena od DPH bez nároku na odpočet daně, v úvahu připadá krácení daně na vstupu koeficientem podle § 76 odst. 2, v případě, že se nejedná pouze o příležitostnou nebo vedlejší činnost plátce. Pokud dojde k převodu HZL, je to rovněž činnost, osvobozená od DPH bez nároku na odpočet daně. Ani úroky plynoucí z hypotečních zástavních listů a hypotečního úvěru DPH nepodléhají. Nemají však ani vliv na uplatnění odpočtu DPH na vstupu.

Další daní, které se HZL dotýkají je daň z příjmů – a to jak daň z příjmů fyzických tak právnických osob. Úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů, k jejichž řádnému krytí byly použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na financování investic do nemovitostí nebo na financování bytových potřeb nepodléhají dle § 4 odst. 1 písm. y) daní z příjmů FO. Kromě toho si fyzická osoba může od základu daně odečítat úroky z hypotečního úvěru, zaplacené ve zdaňovacím období, pokud tento úvěr byl použit na financování bytových potřeb. Výjimku zde představuje použití hypotečního úvěru na financování bytové výstavby, údržby či změny stavby bytového domu, pokud byl využit v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu. Stát totiž nemá zájem na tom poskytovat daňové úlevy takovým osobám, které již svou bytovou potřebu vyřešenou mají, a snaží se pouze získat další finanční prostředky a daňové úlevy pro snížení základu daně. Existuje zde však maximální částka, kterou lze ročně odepsat, resp. snížit jí daňový základ, a to 300.000,- Kč. Ta v sobě zahrnuje jak úroky z hypotečního úvěru, tak úvěru ze stavebního spoření, a to u všech poplatníků v téže domácnosti.

U právnických osob tato možnost samozřejmě neplatí, neboť právnická osoba je osoba fiktivní, a nemá potřebu bydlení. I když i PO musí mít ze zákona někde sídlo, na zakoupení takovéto nemovitosti se daňové úlevy nevztahují. Co se ale na PO vztahuje je osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů, které jsou kryty pouze pohledávkami z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na financování investic do nemovitostí. Zákon o daních z příjmů umožňuje osvobodit i takové výnosy z HZL plynoucí ze zahraničí.

#### *9.5.2 Příspěvek k hypotečnímu úvěru*

Na tento příspěvek mají nárok FO, které nedovršili 36 let a nejsou vlastníkem či spoluvlastníkem jiného domu či bytu než toho, na který žádají státní příspěvek. Vlastníky musejí být minimálně 2 roky před podáním žádosti. Výše příspěvku se poskytuje k úvěru na koupi bytu maximálně do částky 800.000,- Kč a u rodinného domu je to 1.500.000,- Kč. Příspěvek je možné poskytovat nejdéle na dobu 10 let a poskytuje se jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku bez příspěvku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body. Aktuální začíná být tato podpora, pokud je průměrná sazba úroku vyšší než 5%. V současné době se proto z důvodů nízké úrokové sazby neposkytuje, ale zrušena nebyla.

## X. Regulace nájemného a adresná sociální podpora

Regulace nájemného se sice přímo neodráží v příjmech nebo výdajích státního rozpočtu, souvisí však úzce s danou problematikou. Regulace nájemného byla v Čechách upravena na základě vyhlášky MF č. 176/1993, která prováděla § 20 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách. Toto ustanovení bylo však v postupné novelizaci vypuštěno, a proto i vyhláška ztratila zákonný podklad. V roce 2000 ji zrušil Ústavní soud, a to ze zajímavých důvodů, které mohou vést k hlubšímu důvodu k zamyšlení, zda je regulace nájemného vůbec přípustná z ústavního hlediska. V tomto případě dospěl Ústavní soud k názoru, že regulace cen nájemného obecně přípustná je. Stát tak deklaruje svoji snahu chránit nájemce před zneužíváním práv ze strany pronajímatele. Navrhovatelé namítali zejména jednostranné protěžování určitých skupin nájemníků podle toho, v jakých bytech bydleli. Vyhláška MF č. 176/1993 stanovila, na které byty a nájemníky se regulace nájemného nevztahuje. Porušení principu rovnosti bylo jednou z hlavních příčin, pro které byla vyhláška zrušena. Pokud se jedná o stanovisko Ústavního soudu, bylo podle mého názoru správné.

*„Podle názoru Ústavního soudu princip přiměřené (spravedlivé) rovnováhy vyžaduje, aby při respektování požadavků obsažených v čl. 11 Paktu byl vzat zřetel na proces destrukce vlastnického práva, zejména pokud se týče vlastníků nájemních domů, diskriminovaných v poměru k ostatním vlastníkům tím, že je jim odepřeno požívat plody a užitky svého vlastnictví, neboť ve skutečnosti vzhledem k výši nájemného a výši nákladů nezbytných k provozu, často v katastrofickém stavu se nacházejících nemovitostí, jsou část nájemného, jaké by jinak s přihlédnutím ke všem okolnostem bylo možno považovat za přiměřené, nuceni hradit ze svého. Jinými slovy, v důsledku dosavadní právní úpravy existují dnes v naší společnosti sociální skupiny či subjekty, které hradí ze svého to, co v zájmu naplnění již konstatovaného čl. 11 Paktu má zajišťovat stát. Cenová regulace, nemá-li přesáhnout meze ústavnosti, nesmí evidentně snížit cenu tak, aby vzhledem ke všem prokázaným a nutně vynaloženým nákladům eliminovala možnost alespoň jejich návratnosti, neboť v takovém případě by vlastně implikovala popření účelu a všech funkcí vlastnictví.“*

Ústavní soud tedy nevyloučil možnost regulovat nájemné právním předpisem s ohledem na protiústavnost, v konkrétním případě však vyhláška diskriminovala vlastníky bytů natolik, že by pro ně bylo výhodnější svého vlastnictví se zbavit, což Ústavnímu soudu připomnělo situace z doby komunismu, kdy se stát pro vlastníka nevýhodnými právními předpisy

pokoušel vlastníka donutit k tomu, aby se svého vlastnictví vzdal. Po zrušení vyhlášky, ke kterému došlo ke dni 31.12.2001, vydalo Ministerstvo financí výměr č. 1/2002, ve kterém problematiku regulovaného nájemného upravoval obdobným způsobem, jako stará vyhláška.

Až v roce 2006 byl přijat zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Průlomovým rozhodnutím v judikatuře Nejvyššího soudu je rozhodnutí ze dne 2. 10. 2006, kdy soud vůbec poprvé přiznal vlastníkovu právo na přiměřený zisk poté, co si odečte náklady na opravy, správu a údržbu bytu. Tvrzení nájemníka, že soud nebral v potaz jeho sociální postavení, Nejvyšší soud zamítl s tím, že z žádného právního předpisu nevyplývá, že by výše nájemného měla odpovídat sociální situaci nájemce. NS také začal vracet obecným soudům k rozhodnutí případy, ve kterých soudci odmítli vydat verdikt ve sporech mezi majitelem domů a jeho nájemníky o výši činže, právě s odvoláním na neexistenci právní úpravy, která by zvýšení regulovaných činží umožňovala. Spory mezi majiteli domů a státem kvůli regulovanému nájemnému se dostali dokonce k Evropskému soudu pro lidská práva ve Strasburgu. Tam podali čeští majitelé domů zhruba 3000 stížností a po českém státu žádají celkem 50 miliard korun. Společnost Patria Finance přitom odhaduje ztráty majitelů kvůli regulovanému nájemnému až na 21,6 miliard ročně. Od roku 2007 budou moci majitelé bytů jednostranně zvýšit nájemné v průměru o 14,2% ročně. Tento průměrný údaj se liší podle toho, kde se daná nemovitost nachází. Nejrazantnější zvýšení můžeme očekávat v Praze, kde je maximální hranice stanovena na 24% za rok. Takto mohou jednostranně zvyšovat nájemné až do roku 2010.

### **10.1 Státní sociální podpora**

Zde se jedná o příspěvky jdoucí přímo z oblasti státní sociální podpory, která se týká všech občanů, pokud splní předpoklady – a tím je příjem pouze do určité výše. Jiné podmínky zde žadatel splňovat nemusí na rozdíl od adresné sociální podpory, kde má žadatel i určitou zvláštní vlastnost, která je při přiznání dávky důležitá

#### *10.1.2 Příspěvek na bydlení*

Touto dávkou stát přispívá na náklady na bydlení rodinám a jednotlivcům s nízkými příjmy. Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník či nájemce bytu přihlášený v bytě k trvalému pobytu, jestliže příjem osob v bytě trvale hlášených byl v uplynulém kalendářním čtvrtletí nižší než 1,6násobek životního minima těchto osob. Příspěvek se poskytuje bez ohledu na to,

v jakém bytě oprávněná osoba bydlí, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví, nebo jde o byt ve vlastním domě, a jaké jsou skutečné náklady na bydlení.

## **10.2 Adresná sociální podpora**

Reaguje na konkrétní situaci občanů, na jejich věk, zdravotní stav či jiné vážné důvody. Rozhodování o jednotlivých dávkách je svěřeno obecním úřadům, pověřeným obecním úřadům a úřadům obcí s rozšířenou působností. Dávky sociální péče jsou poskytovány v rámci přenesené působnosti a peněžní prostředky na jejich výplatu jsou poskytovány ze státního rozpočtu.

### *10.2.1 Dávky z důvodu sociální potřeby*

Tyto dávky mohou být jak jednorázové, tak opakující se, a jsou poskytovány v případě, že čisté peněžní příjmy občana, resp. domácnosti nedosahují životního minima a není možné je zvýšit vlastním přičiněním vzhledem k věku, zdravotnímu stavu nebo z jiných vážných důvodů. Mohou doplňovat nedostatečný příjem domácnosti zpravidla do výše životního minima, a to na základě individuálního posouzení sociální a ekonomické situace včetně majetkových poměrů, pokud jsou prokázány odůvodněně vyšší životní náklady související s vyššími náklady na bydlení, mohou výši životního minima i překročit. Tyto dávky poskytují pověřené obecní úřady podle zákona o sociální potřebnosti č. 482/1991 Sb.

### *10.2.2 Příspěvek na úhradu za užívání bytu nezaopatřeného osiřelého dítěte*

Jedná se o nenárokovou dávku, poskytovanou k úhradě za užívání bytu osiřelým nezaopatřeným dítětem. Podmínkou pro přiznání dávky je přechod nájmu bytu na nezaopatřené osiřelé dítě žijící v náhradní péči nebo zletilé nezaopatřené osiřelé dítě připravující se na povolání. Základní podmínkou je nepostačující vlastní příjem dítěte. Dávka se poskytuje ve výši úhrady za užívání bytu a služby s tím spojené, snížené o částku, o kterou příjem dítěte včetně přídatku na dítě převyšuje částku životního minima. Dávku lze poskytnout také k úhradě dluhu, který již nezaopatřenému osiřelému dítěti vznikl. Poskytuje se opakovaně po dobu plnění podmínek.



### *10.2.3 Příspěvek na úpravu bytu těžce zdravotně postiženým občanům*

Příspěvek na úpravu bytu, určený občanům s těžkými vadami nosného nebo pohybového ústrojí a občanům úplně nebo prakticky nevidomým k odstranění bariér v rámci jejich bytu. Příspěvek lze poskytnout ve výši 70% prokázaných nákladů na úpravu, nejvýše však ve výši 50.000 Kč.

### *10.2.4 Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu*

Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu je určený občanům s těžkými vadami nosného nebo pohybového ústrojí, kteří obývají byt s charakterem bytu zvláštního určení. Výše příspěvku činí **až 400 Kč měsíčně**. (Rozhoduje pověřený obecní úřad.)

## XI. Státní podpora bytové politiky v Německu

Německý systém státní podpory je poněkud odlišný od české. Vliv na to má i to, že Německo je státem federálním, a proto se zde dělí podpora mezi spolkový stát (Bund), jednotlivé země a obce. Spolek zajišťuje pouze rámcovou úpravu trhu s byty, jedná se zejména o nástroje bytové politiky ke společenskému zajištění bydlení, podpoře vlastnického bydlení a zabezpečení ve stáří, ke zlepšení bydlení v oblasti ekologické i ekonomické – jde o to, stavět s co nejmenšími náklady co nejkvalitnější výstavbu.

V souladu s rozdělením pravomocí upravuje spolek zákonem o podpoře bydlení (Wohnraumförderungsgesetz) obecné zásady, cíle a účel podpory, včetně svého finančního spolupodílení. Za provádění samotné podpory jsou odpovědné jednotlivé spolkové země. Tyto země upřesňují ve svých předpisech normy zákona o podpoře bydlení a zajišťují je svými programy podle místní situace na trhu s bydlením, žadatelům schvalují podpůrné prostředky. Pokud bych měla zmínit nejčastější adresáty státní podpory, tak jsou to především rodiče s dětmi, další skupinou jsou starší občané – v důchodovém věku a postižení.

**Příspěvek na bydlení (Wohngeld)** – je určen sociálně slabým domácnostem, a to ve starých spolkových zemích (bývalé SRN) od roku 1965 a v nových spolkových zemích od roku 1991. Je na něj právní nárok, pokud jsou splněny všechny požadavky stanovené zákonem (jedná se o počet členů domácnosti, výše příjmů všech členů domácnosti, výše nájemného nebo zatížení vlastníka) Je to nenávratný příspěvek k nákladům na bydlení, který je adresován jak nájemníkům tak vlastníkům bytů, a má jim umožnit nejen přístup k sociálnímu bydlení, ale k bydlení s průměrnými náklady. Toto opatření pomáhá vytvářet sociálně variabilnější čtvrti a zamezuje tvorbě problémových „ghett“.

**Přídavek na vlastní bydlení (Eigenheimzulage)** – tento přídavek podporuje zejména rodiny s dětmi, snaží se jim ulehčit přístup k novostavbě či získání vlastního bydlení. Přídavek na bydlení proto obsahuje vedle základní podpory, také podporu na děti. Jeho délka je 8 po sobě jdoucích kalendářních let, za předpokladu, že příjemce po celých 8 let používal nemovitost k vlastnímu bydlení. Pokud dojde k převodu nemovitosti před uplynutím 8 let, je možné převést tento nárok po zbývající dobu na nového nabyvatele. Žadatel o něj nesmí překročit zákonem stanovené hranice svého ročního příjmu. Ty jsou stanoveny 70.000 Eur pro samoživitele, 140.000 Eur pro manžely. Přitom se tato částka zvyšuje o 30.000 Eur za každé k domácnosti náležející dítě. Za příjem se považuje hrubý

příjem snížený o daňové srážky. Příjem je posuzován ve dvou po sobě následujících letech před nabytím nemovitosti.

**Předmět podpory:** pořízení nebo výstavba rodinného domu nebo nového bytu do soukromého vlastnictví, pořízení starší nemovitosti pro bydlení, včetně nákladů na rekonstrukci a modernizaci, která bude provedena v průběhu 2 let od pořízení nebo získání podílu na bytovém družstvu.

**Výše přídavku:** roční přídavek činí 1% z pořizovacích nákladů, nejvýše však 1.250 Eur ročně, k tomu se připočítává 800 Eur za každé dítě. U nabytí družstevního podílu je to max. 1.200 Eur ročně + 250 Eur na dítě.

Od 1. 1. 2006 se tento přídavek novým zájemcům o něj nevyplácí.

**Sociální podpora bydlení (Soziale Wohnraumförderung)** – tuto podporu provádějí jednotlivé země na základě svých programů, které se mohou lišit podle toho, jaká situace v daném spolkovém státě zrovna panuje. Těžiště této podpory vychází ze zákona o podpoře bydlení, ale na rozdíl od jiných příspěvků a podpor na ni není právní nárok. Uskutečňuje se prostřednictvím poskytnutí půjček za výhodnějších podmínek a prostřednictvím přídaveků, převzetí ručení, záruk a dalšího zajištění, jakož i poskytnutím levnějších stavebních pozemků.

### **Stavební spoření**

V Německu hraje stavební spoření tradičně velkou roli. 50% nabyvatelů použije úspory ze stavebního spoření při pořízení bydlení. Přitom v průměru asi 1/3 vynaložených prostředků na stavbu nebo koupi vlastního bydlení pochází ze stavebního spoření. Stát oproti jiným formám spoření podporuje stavební spoření, neboť se jím spouště lidí umožní získat vlastní bydlení. Stát poskytuje prémie ke stavebnímu spoření (Wohnungsbauprämien) a zvýhodňuje příplatek zaměstnance ke stavebnímu spoření (Arbeitnehmer-Sparzulagen).

Zásady stavebního spoření jsou pro všechny stavební spořitelny stejné. Jde o to, že zájemce uzavře smlouvu o stavebním spoření, kde je uvedena cílová částka, úrok a úrok z úvěru, ty jsou pevně stanoveny po celou dobu smlouvy. Podmínky týkající se úvěru i spoření jsou dlouhodobé, předčasné splacení úvěru je však bez dalšího možné. Aby byl vyplacen státní příspěvek ke spoření, je třeba dodržet sedmiletou lhůtu od uzavření smlouvy, pokud nebude čerpán úvěr. Aby účastníkovi nárok na úvěr vznikl, je třeba aby měl uspořenou určitou část cílové částky. Jedná se většinou o 40 až 50 %. Rozdíl mezi

úrokem z úvěru a úrokem z naspořené částky činí maximálně 2 %. Úvěr je často zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Stejně jako u českého stavebního spoření, má i německé tyto 3 fáze:

1. spoření (Ansparphase)
2. udělení úvěru (Zuteilung)
3. splacení úvěru (Abtragung)

Při uzavření smlouvy je třeba nejdříve zaplatit jednorázový poplatek ve výši 1 - 1,6 % cílové částky, záleží na tarifech jednotlivých stavebních spořitelén. Poté je účastník povinen platit každoročně poplatky za vedení účtu. Povinnost k placení příspěvků na spoření není dána, ale ovlivňuje možnost poskytnutí úvěru.

Doba, kdy dojde k udělení úvěru není a ani nemůže být známa předem. Záleží totiž na tom, jaké budou vklady střadatelů. Proto spořitelna nemůže závazně přislíbit určitý časový termín. I při vyplacení úvěru je nutné platit jednorázový poplatek, který se pohybuje ve výši 2 až 3 % z poskytnutého úvěru. I zde existují překlenovací úvěry, jejichž úroková sazba je vyšší než sazba z klasického úvěru. Tyto sazby jsou stanoveny jen na určitou dobu v budoucnosti, neplatí tedy, že jsou stejné po celou dobu překlenovacího úvěru. Pokud by tedy došlo po uplynutí doby ke zvýšení úroku, mohl by se překlenovací úvěr neočekávaně prodražit.

Příplatek zaměstnanci ke stavebnímu spoření- pokud je fyzická osoba zaměstnancem, jehož příjem činí nejvýše 17.900 Eur ročně pro samoživitele a 35.800 Eur pro manžele, může mu být připsán příplatek ke spoření ve výši až 470 Eur ročně (940 Eur pro manžele) podle roční výše naspořené částky, ze které se vypočítá 9 %. O tuto částku se musí uchazeč každoročně přihlásit u finančního úřadu.

### **České a německé stavební spoření**

Při porovnávání systémů českého a německého stavebního spoření docházíme k tomu, že jsou si podobné. Není se čemu divit, neboť české stavební spoření si vzalo za vzor právě to německé. Jsou zde samozřejmě určité odlišnosti, co se velikosti státního příspěvku týče, délky doby a úrokových sazeb, které se odvíjejí od situace na kapitálovém trhu. V podstatě se však i o účastnících dá říci to samé – ani v jedné zemi není stavební spoření výhradním zdrojem financování nemovitostí, neboť uspořené částky nestačí pokrýt ceny nemovitostí. Proto je třeba vhodně kombinovat jednotlivé úvěry. V německém právu je detailněji upraveno a propracováno zástavní právo, včetně hypotéky a Grundschuldu, což je speciální zástavní právo k pozemku. Rozsah úpravy je

mnohem větší než v českém právu, kde je mu věnováno všehovšudy 24 paragrafů, oproti 92 paragrafům německým. (§ 1113 až 1203 BGB). To dává věřitelům větší jistotu i rychlejší možnost zpeněžit pohledávku. Přes to všechno je právě v Německu mnoho obyvatel, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení a dávají přednost bydlení nájemnímu.

## XII. Závěr

Role státu na trhu s bydlením je nepochybně velmi důležitá. Jedná se o dlouhodobé působení, neboť bydlení a pořízení nemovitosti má rovněž dlouhodobý charakter. Proto by se zde tolik nemělo projevovat střídání vládnoucích politických stran, souhlas s politikou financování bydlení by měl jít napříč politickým spektrem.

Vláda má za úkol rozhodnout, jak co nejefektivněji podporovat poptávku bydlení a stimulovat nabídku. Těmito nástroji pak zlepšuje národní situaci bydlení. Kromě toho je třeba vytvořit i vhodné ekonomické podmínky, zejména stabilizovat ekonomiku, aby nedocházelo k nepřiměřeným výkyvům ve výši úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, cenách nemovitostí i nájemného. Proto k podpoře bydlení patří nejen daňové úlevy či dotace nebo poskytování levných úvěrů, ale také stabilizace makroekonomiky. Rysy této stability jsou zejména silné veřejné finance bez velkých rozpočtových schodků a dluhů a nízká míra inflace. Tyto rysy splňuje ČR jen částečně. Rostoucí zadlužení a stále zvyšování rozpočtového deficitu k této stabilitě moc nepřispívá.

Také fungující legislativa je způsob, jak posílit důvěru dlužníků i věřitelů, proto by zde měla být taková legislativa, která zaručuje majetková práva, smluvní svobodu, rychlé zabavování majetku v případě dluhu. Dlouhé postupy zabavování a zpeněžování negativně ovlivňují hypoteční úvěrování a zvyšují jeho rizikovost. Přehnaná ochrana nájemníků a regulované nájemné zase brání rozvoji soukromého nájemního bydlení. Faktem je, že většina soukromých pronajímatelů, která má nájemníky s regulovaným nájemným, si nemůže dovolit větší opravy nebo modernizace těchto nemovitostí, neboť jim nájemné stačí sotva pokrýt náklady na běžný provoz, a někde navíc pronajímatelé působí jako „soukromí sponzoři“ nájemníků, protože nájemné nepokryje ani provozní náklady. Tyto byty s regulovaným nájemným pak zdražují cenu ostatních bytů na trhu, kterých je nedostatek. V současnosti byl přijat nový zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Tento zákon umožňuje pronajímatelům zvýšit jednou ročně nájemné bez souhlasu nájemníka podle podlahové plochy bytu, a to jen do výše stanovené Ministerstvem pro místní rozvoj. Toto zvyšování má probíhat postupně od roku 2007 do roku 2010. Co se stane potom, není úplně jasné. Jisté však je, že ani poté se ceny regulovaného nájemného nevyrovnají nájemnému tržnímu. Tato úprava, která byla dlouho požadována soukromými pronajímateli na sebe nechala dlouho čekat, protože patří do kategorie politicky ožehavých témat. Právě nájemní byty mohou být

v budoucnosti velkým sociálním problémem, protože pokud se bude stav nemovitostí zhoršovat a kvalita bydlení v těchto objektech klesne, budou se zde nacházet pouze nájemníci s nízkými příjmy, kteří budou ohroženi sociálním vyloučením. Vznik komunit, kde by docházelo k nárůstu kriminality a nezaměstnanosti, by byl ve svém důsledku mnohem větší zátěží na státní rozpočet než například adresné dávky těm nájemníkům, pro které by zvýšení nájemného znamenalo velkou zátěž pro jejich příjmy. Regulované nájemné by se však vždy mělo ocitat alespoň v takové výši, kdy příjem z něj pokrývá alespoň provozní náklady a údržbu.

Další otázkou je, nakolik úspěšné je poskytování účelových dotací. Mnozí žadatelé se vyjadřují o tom, že je často odrazuje množství požadavků, které musejí splnit ještě před tím, než si o dotaci požádají. Není to ale jen administrativní náročnost, která by se dala vytknout, ale také náročnost finanční. Mnohé podmínky požadují zpracování regulačních plánů, vypracování posudků, tepelného auditu a jiných činností, které stojí i několik desítek tisíc korun, a to vše před tím, než je dotace poskytnuta. Vzhledem k riziku, že dotace nebude vůbec poskytnuta, je to velký problém při financování převážně pro malá společenství vlastníků jednotek, malá bytová družstva a menší obce, které zpravidla nemají tolik možností financování, a tak je vysoké náklady na vyřízení žádosti o dotace odradí. Ostatně trendem v EU je spíše upouštět od přímých peněžních dotací soukromým subjektům, a přitáhnout jejich pozornost daňovými zvýhodněními či úlevami. Zda tímto směrem půjde i Česká republika, se teprve uvidí, hospodaření s majetkem SFRB však poukazuje na to, že za několik let již nebudou stačit peníze, které dostal do vinku při svém založení, ale bude třeba dotací ze státního rozpočtu k tomu, aby dostal svým závazkům. Přitom byl založen jako fond, který bude schopen samofinancování. Můžeme si proto položit otázku, zda je dobré, tříštit pravomoce mezi zvláštní fondy a ministerstva, zda to jen nezvyšuje náklady na přerozdělování a správu. Pokud se totiž SFRB za pár let ocitne závislý na dotacích ze státního rozpočtu, ukáže se tím, že nesplnil svůj účel.

Jedním z úspěšných počinů bytové politiky bylo zavedení stavebního spoření. Ačkoli objemy prostředků ze stavebního spoření zdaleka nedosahují možností hypotečního úvěrování, přesto hraje velmi důležitou roli zejména při modernizacích a renovacích bytů, kdy není zapotřebí tak vysokých peněžních prostředků. Některé finanční ústavy vycházejí svým klientům vstříc i v tom, že umožňují vhodné kombinování stavebního spoření a hypotečního úvěrování (např. Česká spořitelna). Jak hypoteční úvěrování tak stavební spoření vnášejí do stavebnictví peníze ze soukromých zdrojů. To má pak vliv i

na příjmové stránky státního rozpočtu – zvyšují se příjmy z daní (daň z příjmů, daň z přidané hodnoty) Investice do bytové výstavby má vliv i na zaměstnanost a tím snižuje sociální příspěvky vyplácené nezaměstnaným, roste životní úroveň obyvatelstva. Proto je státní podpora stavebního spoření tak důležitá. To ona totiž rozhoduje o oblíbenosti a výhodnosti stavebního spoření. Jinak by se sotva podařilo přilákat klienty na úrok ve výši 2% ročně a spořit přitom 6 let. Hlavním trendem následujícího období v oblasti stavebního spoření bude zřejmě pokles počtu platných smluv uzavřených po roce 2004, neboť klienti již neobnovují ukončené smlouvy a případné volné prostředky přesouvají do jiných finančních produktů. Dalším trendem je snižování státní podpory stavebního spoření, který přímo souvisí i s klesajícím počtem zájemců o tento druh financování.

Stát je tedy v oblasti bydlení postaven před ožehavý problém: Jak co nejvíce zvýšit zájem investorů a domácností o investice do bytové výstavby, které formy bydlení se mají upřednostňovat – vlastnická či nájemní, co je výhodnější z hlediska státního rozpočtu a co méně zatíží už nyní dost zadluženou státní pokladnu? Jak moc má stát intervenovat v zájmu zejména sociálně slabších občanů? Odpověď na tyto otázky není vůbec jednoduchá. Je to jako s léky – v určitém množství léčí, a od určité hranice škodí a mohou zabíjet. Za dávkování je odpovědný ošetřující lékař – v tomto případě zejména vláda, která rozhoduje, jakým směrem se bude podpora ubírat. V případě nízké motivace bude bytová výstavba stagnovat, v případě vysokých podpor zase hrozí nadměrné zatížení státního rozpočtu a zneužívání jednotlivých nástrojů. Věřím, že jsem poskytla určitý přehled toho, co je běžné v ČR i ve světě a nastínila různé směry, kterými by bylo možno se v této oblasti vydat.



## Seznam použité literatury:

- Bakeš, M. a kolektiv: Finanční právo, 3. vydání, Praha 2003
- Program podpory výstavby družstevních bytů 2006 – Státní fond rozvoje bydlení, Olomouc 2006
- Státní fond rozvoje bydlení 2006, Olomouc 2006
- Dušek, P., Kos, B., Právo hypotečního úvěrování, 1. vydání, Praha 2001, C.H. Beck
- Páral, P., Vyrabované fondy, Euro č. 35, 2006
- Bardová D, Oporová R., Pavelka F., Jak správně na hypotéky, 1. vydání, Praha 1997
- Knappová M., Švestka J., a kolektiv – Občanské právo hmotné, Svazek 1, 3. vydání, Praha 2002, ASPI Publishing, s. r. o.
- Čáslavský M. a kolektiv – Daňové judikáty 1.díl, Praha 1999, Linde Praha a. s.
- Donner C.– Housing policies in the European Union, Vídeň 2000
- Pavlíček V. a kolektiv – Ústava a ústavní řád České republiky, 2. díl: Práva a svobody, 2. vydání, Linde Praha a. s., Praha 1999
- Pavlíček V. a kolektiv – Ústavní právo a státověda, 2. díl Ústavní právo České republiky – část první, Linde Praha a. s., v roce 2001, Praha
- Valentová B., Barvík M., Zajícová P. – Sociální bydlení – zahraniční zkušenosti, 1994
- Peková Jitka – Veřejné finance – úvod do problematiky, 3. přepracované vydání, ASPI, a. s. v roce 2005
- Grabmüllerová, D.: Parlamentní zpravodaj, Stavební spoření v ČR 12/2000, str. 30-31
- Doucha R.: Stavební spoření, Grada, Praha 1999
- Benda V., Pitner L.: Zákon o DPH s komentářem- Bova Polygon , Praha 2005
- Potočný, M., Ondřej, J.: Mezinárodní právo veřejné, zvláštní část, 4. rozšířené a doplněné vydání, Praha : C. H.Beck, 2003