

Odůvodnění

Obecná část

Jedním z hlavních problémů stávajícího bytového fondu je jeho zanedbanost, především pak u starších vícepodlažních bytových domů. Zanedbanost staršího bytového fondu je důsledkem výrazně podhodnocené údržby v minulých desetiletích dané dlouhodobým podkapitalizováním. V důsledku odkládání potřebných oprav je řada konstrukčních částí obytných budov ve stavu, který vykazuje vážné závady projevující se snižováním užitných vlastností, zvýšenými provozními náklady a stále častěji i sníženou provozní bezpečností.

Vláda se přihlásila k odpovědnosti za urychlené vytváření prorůstových nástrojů v oblasti bytové politiky a péče o stávající bytový fond, zvláště pak k nutnosti zvýšení podpory odstraňování zanedbané údržby, zejména u panelových domů.

Panelová výstavba byla prováděna v letech 1959 až 1991, přičemž nejvíce bytů bylo postaveno v letech 1966 až 1975. Celkem je v těchto objektech cca 1 165 000 bytů, což je 31 % veškerého bytového fondu v České republice. V panelových domech se pak nachází 54 % všech bytů v bytových domech. Panelové domy stavěl jednak stát v tzv. komplexní bytové výstavbě, která zahrnovala výstavbu komunálních bytů, družstevních i podnikových bytů a individuální bytovou výstavbu. V zásadě s výjimkou individuální bytové výstavby (pomíjí se nevýznamná výstavba bytů do osobního vlastnictví v bytových domech) se ve všech formách komplexní bytové výstavby stavěly domy panelovou technologií. Základním rysem této formy tzv. zprůmyslněného stavebnictví bylo kladení většího důrazu na rychlost výstavby než na její kvalitu. V důsledku nedodržení technologické kázně při výrobě panelů a při montáži (realizaci) na stavbě nebyly dodrženy kvalitativní ukazatele, které byly stanoveny na nejnižší přípustné úrovni dané technickými normami. Vlivem používání jednotných typových technologií se projevuje u těchto budov řada závad obdobného charakteru, které postihují tisíce bytů.

Celková komplexní oprava panelového domu představuje v průměru částku 288 000 Kč na jeden byt, tedy u průměrného bytu o podlahové ploše 60 m² částku 4 800 Kč na m².

Usnesením vlády ze dne 7. dubna 1999 č. 291 byly schváleny Zásady dlouhodobého programu podpory oprav panelových bytových domů.

Cílem programu PANEL 2000, jehož realizaci má předkládaný návrh nařízení vlády umožnit, je provedení komplexních oprav panelových bytových domů v rozsahu, který zajistí jejich další bezproblémové užívání. Předpokladem úspěšnosti tohoto programu je jeho působnost v horizontu 15 - 20 let při zajištění nejen dlouhodobých zdrojů financování, ale i technického a organizačního rámce programu. Důležitým prvkem finančního zajištění je pak stanovení neměnné výše státní podpory k získaným úvěrům po celou dobu jejich splatnosti.

Realizace s poměrně malým příspěvkem státu vyvolá výrazné aktivity v oblasti stavebních prací a průmyslové výroby; efektivitu vložených finančních prostředků lze reálně odhadnout na více jak 400 %. Dojde nejen k prodloužení životnosti objektů, ale zvýší se i jejich finanční a užitná hodnota a zamezí se dalšímu chátrání objektů, sníží se úbytek bytového fondu a dojde k částečnému zvýšení přitažlivosti bydlení na sídlištích.

Výrazné oživení stavební a přidružené výroby se projeví vytvářením nových pracovních míst, sníží se nároky na aktivní politiku zaměstnanosti, což se projeví především ve strukturálně postižených regionech severních Čech a severu Moravy.

Šíří makroekonomického a sociálního efektu tohoto programu, který je odbornou i laickou veřejností očekáván, dokumentují obdobné programy, realizované ve vyspělých zemích Evropy.

Pro splnění programu Panel 2000 bylo přijato nařízení vlády č. 384/2000 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory oprav, modernizací nebo rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií, které nabylo účinnosti dnem 7. listopadu 2000.

Toto nařízení vlády bylo prováděcím předpisem k zákonu č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), který pozbyl účinnosti dnem 31. prosince 2000.

V roce 2001 je vyčleněno na tento účel 300 mil. Kč z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen "Fond"). V zákoně č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o Fondu"), kterým byl Fond zřízen, se v § 3 odst. 1 písm. b) s možností použití prostředků Fondu ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami fyzickým a právnickým osobám na opravy, modernizaci nebo regeneraci panelových a bytových domů, výstavbu nebo pořízení bytů, počítá. Poslanecká sněmovna Parlamentu schválila rozpočet Fondu v prosinci roku 2000.

Nadále budou tedy žádosti o tento druh podpory uspokojovány z prostředků Fondu. Proto je nezbytné upravit podmínky poskytování této podpory z finančních prostředků soustředěných ve Fondu novým nařízením vlády vydaným v souladu s § 3 odst. 2 zákona o Fondu, podle kterého lze finanční prostředky Fondu uvedené v § 3 odst. 1 písm. a) až c) a f) až h) tohoto zákona použít jen v rozsahu a za podmínek stanovených nařízením vlády.

Realizace programu PANEL a tedy i realizace navrhovaného nařízení vlády nevyvolává žádné nároky na státní rozpočet. Financování podpory se předpokládá z prostředků Fondu. V rozpočtu Fondu je pro rok 2001 sice předpokládán objem 300 mil. Kč, s ohledem na dobu účinnosti navrhovaného nařízení vlády bude patrně tato částka čerpána v objemu cca 100 mil. Kč. V dalších letech lze předpokládat potřebu finančních prostředků v rámci rozpočtu Fondu v následujících objemech

r. 2001	100 mil. Kč
r. 2002	400 mil. Kč
r. 2003	1000 mil. Kč
r. 2004	1750 mil. Kč.

Podrobnější údaje o finančních nárocích na rozpočet Fondu v rámci realizace programu podpory oprav panelových domů jsou obsaženy v závěru odůvodnění.

Věcný obsah navrhovaného nařízení vlády je v podstatě identický s platnou právní úpravou (nařízení vlády č. 384/2000 Sb.) s některými změnami, které reagují na změny ve vymezení hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionů na úrovni okresů, doplňuje se seznam typizovaných konstrukčních soustav realizovaných v hromadné výstavbě bytových domů postavených panelovou technologií a dále jsou provedeny některé legislativně technické úpravy a zpřesnění v souvislosti s přechodem působnosti z Ministerstva pro místní rozvoj na Fond.

Pokud jde o vztah navrhovaného nařízení vlády k právu ES, existuje pouze vztah k primárnímu právu ES. Konkrétní sekundární právní akty ES neexistují. Návrh není proto se sekundárním právem ES v rozporu a je s ním slučitelný.

Primární právo ES obsahuje obecnou úpravu poskytování státní pomoci (veřejné podpory) v čl. 87-89 Smlouvy o založení Evropského společenství (ve znění Amsterodamské smlouvy).

Součástí právního řádu ES je Evropská dohoda (sdělení MZV č. 7/1995 Sb.), jejíž čl. 64 odst. 1 bod (iii) stanoví, že "jakákoliv veřejná podpora, jež narušuje soutěž nebo hrozí jejím narušením v důsledku zvýhodňování některých podnikatelských jednotek nebo výroby určitého zboží, je neslučitelná s řádným působením Evropské dohody v míře, jíž může být dotčen obchod mezi ČR a Společenstvím". Odstavec 2 čl. 64 Evropské dohody odkazuje na čl. 87 Smlouvy o založení Evropského společenství (ve znění Amsterodamské smlouvy), který stanoví obecná kritéria pro posuzování praktik, jež jsou v rozporu s cit. článkem Evropské dohody. Na základě odstavce 3 téhož článku Evropské dohody přijala Rada přidružení prováděcí pravidla pro uplatnění ustanovení o státní podpoře, uvedených v odstavci 1 bodu (iii) a v odstavci 2 čl. 64 Evropské dohody, která byla vyhlášena sdělením Ministerstva zahraničních věcí č. 225/1998 Sb.

Slučitelnost předkládaného návrhu s výše uvedenou komunitární právní úpravou je zajištěna úpravou vztahu tohoto návrhu nařízení vlády k zákonu č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře, a to jako k předpisu obecnému, podle něhož lze teprve rozhodnout o tom, zda je poskytovaná veřejná podpora kompatibilní s komunitární úpravou (viz § 10 návrhu).

Zvláštní část

K § 1

Upravují se podmínky pro poskytování podpory formou dotace právnickým a fyzickým osobám z prostředků Fondu na úhradu části úroků z úvěrů poskytnutých bankou nebo stavební spořitelnou na opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelových domů.

K § 2

Některé pojmy bylo nutno pro účely tohoto nařízení vlády vymezit, vzhledem k tomu, že v jednotlivých právních předpisech je jim přikládán různý význam. Jedná se zejména o pojmy panelový dům.

Podporu nelze poskytnout na stavební úpravy jiných staveb postavených panelovou technologií sloužících např. obchodu, poskytování ubytovacích služeb.

Podpora z prostředků rozpočtu Fondu se poskytuje na úhradu části úroků z úvěrů poskytnutých bankou nebo z úvěrů poskytnutých stavební spořitelnou na financování opravy, rekonstrukce nebo modernizace panelového domu, s výjimkou úvěrů uvedených v § 3 odst. 3; tzn. úvěrů poskytovaných stavební spořitelnou ze stavebního spoření na financování bytových potřeb podle § 5 odst. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a hypotečních úvěrů, u kterých byla poskytnuta podpora podle zvláštního právního předpisu (nařízení vlády č. 244/1995 Sb.).

K § 3

Podmínka, aby adresátem podpory byly pouze ty fyzické a právnické osoby, které neprovádějí opravu, modernizaci nebo rekonstrukci panelového domu, jehož jsou vlastníky nebo spoluvlastníky, v rámci své podnikatelské činnosti, odpovídá základnímu záměru sledovanému tímto nařízením, t.j. že podpora se má dostat těm vlastníkům nebo spoluvlastníkům panelových domů nebo bytů a nebytových prostor v těchto domech, kteří o tyto panelové domy pečují, avšak nikoliv za účelem zisku.

Dále se vymezuje, kdo může být adresátem podpory u panelových domů s byty ve vlastnictví. Rozlišují se případy, kdy společenství vlastníků je právnickou osobou ze zákona o vlastnictví bytů od případů, kdy společenství vlastníků vzniká, avšak není právnickou osobou.

Jde-li o panelové domy s byty ve vlastnictví, je možno podporu poskytnout společenství vlastníků jednotek (bytů a nebytových prostor), pokud je právnickou osobou ve smyslu § 9 zákona o vlastnictví bytů, a čerpá úvěr. Jde-li o panelové domy s byty ve vlastnictví, ve kterých je méně než pět jednotek nebo méně než tři různí vlastníci jednotek, a nevznikne proto společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba, může získat podporu kterýkoliv z vlastníků jednotek, tj. nejen fyzická osoba, ale i družstvo nebo obec, pokud čerpají úvěr.

Vyloučení podpory hypotéčního a stavebního spoření poskytované podle dosavadních předpisů z režimu tohoto nařízení vlády je nutné, protože těmito státními podporami jsou sledovány jiné cíle (např. výstavba nového bytového domu, rodinného domu nebo bytu, koupě nově postaveného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, a to do 2 let po kolaudaci).

Zdůrazňuje se povinnost provést vyjmenované základní druhy oprav, modernizací nebo rekonstrukcí vždy, pokud to stav panelového domu vyžaduje.

Na tentýž druh prací (oprav, modernizací nebo rekonstrukcí) lze podporu poskytnout pouze jednou. Je žádoucí, aby takovéto práce byly provedeny komplexně.

Podpora poskytovaná podle tohoto nařízení není nároková.

K § 4

Podpora se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroků z úvěrů o 3 procentní body s výjimkou okresů, jejichž seznam je uveden v příloze č. 3 k tomuto nařízení.

Žadatelům o podporu k úvěrům poskytnutým na opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelových domů ve vyjmenovaných okresech, na jejichž území se panelový dům nachází, se poskytuje zvýhodněná podpora odpovídající snížení úroku z úvěru o 4 procentní body nebo o 5 procentních bodů.

Smyslem tohoto zvýhodnění je snaha o oživení stavební a přidružené výroby ve strukturálně postižených regionech a v hospodářsky slabých regionech zejména severních Čech a severní Moravy a v okresech s rostoucí nezaměstnaností související s postupným útlumem těžby uhlí. V okresech zařazených do Národního plánu zaměstnanosti by mělo dojít k vytváření nových pracovních míst a snížení nároků na aktivní politiku zaměstnanosti.

Výše podpory se stanoví ve vazbě na počáteční výši úvěru, úrokovou sazbu sjednanou při uzavření úvěrové smlouvy a teoretický splátkový kalendář.

Podporu je možno poskytovat nejvýše po dobu 15 let od data podání žádosti o podporu. Podpora bude vyplácena v pololetních splátkách.

Limit 4 800 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu vychází z nákladů na komplexní opravu bytu o průměrné velikosti 60 m² podlahové plochy, tj. opravy všech částí při maximálním zanedbání údržby a oprav, limitovaných podle období výstavby a z ní vyplývající technické úrovni. Projekce nákladů komplexních oprav na jeden průměrný byt dosahuje 288 000 Kč.

Podpora se poskytuje pouze k té části úvěru, která nepřevyšuje rozpočtové náklady na financování oprav, modernizací nebo rekonstrukcí panelového domu, které jsou uvedeny podrobně v příloze č. 2 k tomuto nařízení, ačkoliv úvěr může být poskytnut i na jiné činnosti (práce) než jsou uvedeny v této příloze.

K § 5

Podpora se vyplácí postupně od data nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory. Smyslem omezujících ustanovení je vázat poskytování podpory na zachování bytového fondu, obdobně jako je tomu u státní podpory hypotečního úvěrování nové bytové výstavby.

K § 6

Kontakt se žadatelem o podporu zprostředkuje pro Fond pověřená banka na základě smlouvy; tato banka též prověří, zda byly splněny podmínky pro poskytnutí podpory.

K § 7

Uvedená ustanovení mají zajistit, aby příjemce podpory použil poskytnuté prostředky pouze k účelům, ke kterým byly smluvně určeny.

K § 8

Je nezbytné zavést kontrolní režim odpovídající příslušným ustanovením nových rozpočtových pravidel.

K § 9

Smlouvou uzavřenou mezi Fondem a pověřenou bankou musí být rovněž určeny konkrétní podmínky kontroly a smluvní sankce pro případ, že by pověřená banka porušila sjednané podmínky pro poskytování prostředků z rozpočtu Fondu. Fond poskytne pověřené bance úhradu za bankovní služby související s poskytnutím podpory.

Současně Fond může poskytnout osobám uvedeným v seznamu Ministerstva průmyslu a obchodu zveřejněném v Obchodním věstníku úhradu přiměřené části nákladů na poskytnutí základních informací o podpoře podle tohoto nařízení a na vypracování stanoviska ve smyslu § 3 odst. 5. Dále se stanoví, že může Fond použít své prostředky na přiměřenou úhradu nákladů spojených s pravidelným proškolením zaměstnanců osob zapsaných v seznamu zveřejněném v Obchodním věstníku, které pořádá (zabezpečuje) Ministerstvo průmyslu a obchodu.

K § 10

Podpora smí být poskytnuta pouze v souladu s zákonem o veřejné podpoře.

§ 11

Vzhledem ke skutečnosti, že byly podány žádosti o státní finanční podporu podle nařízení vlády č. 384/2000 Sb., které nebyly dosud uzavřeny, resp. podpory vyplaceny, je nutno stanovit, že se tyto žádosti posuzují již podle nové právní úpravy.

Současně je třeba pamatovat na skutečnost, že v příloze č. 3 k nařízení vlády č. 384/2000 Sb. byl mezi hospodářsky slabými okresy, kterým se poskytuje podpora ve výši odpovídající snížení úroku z úvěru o 5 procentních bodů, uveden i okres Klatovy. Podle usnesení vlády č. 682 z 12. července 2000, jímž byly vymezeny regiony na úrovni okresů se soustředěnou podporou státu, již Klatovy v seznamu hospodářsky slabých regionů na úrovni okresů uvedeny nejsou.

Nově jsou podle tohoto usnesení zařazeny Louny mezi regiony strukturálně postižené i mezi regiony hospodářsky slabé a Frýdek - Místek mezi regiony strukturálně postižené.

Toto nové zařazení bylo převzato do přílohy č. 3 k tomuto nařízení, ve kterém jsou vymezeny okresy, ve kterých se poskytuje podpora odpovídající snížení úroku z úvěru o 5 procentních bodů (podle nařízení vlády č. 384/2000 Sb. náleželo Frýdku – Místku zvýhodnění spočívající ve snížení úroků z úvěrů o 4 procentní body). Proto je nezbytné tyto skutečnosti zohlednit v přechodných ustanoveních.

Navrhuje se, aby nevyřízené žádosti podané před účinností tohoto nařízení byly vyřizovány podle tohoto nařízení; avšak je-li to pro žadatele o podporu výhodnější, stanoví se výše podpory podle nařízení vlády č. 384/2000 Sb.

K § 12

Navrhuje se zrušit nařízení vlády č. 384/2000 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory oprav, modernizací nebo rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií, neboť pro rok 2001 a následující se již nepočítá s poskytováním finančních prostředků ze státního rozpočtu; podpora bude výhradně poskytována z prostředků Fondu v souladu s jeho rozpočtem.

K § 13

Účinnost se navrhuje dnem vyhlášení, neboť je žádoucí urychleně využívat finanční prostředky soustředěné ve Fondu na opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelových domů.

K příloze č. 1

V příloze je uveden seznam typizovaných konstrukčních soustav realizovaných v hromadné výstavbě panelových domů, na jejichž opravy, modernizace nebo rekonstrukce lze poskytnout podporu podle tohoto nařízení.

K příloze č. 2

V příloze je taxativně uveden výčet prací – oprav, modernizací nebo rekonstrukcí panelových domů, na které lze poskytnout podporu podle tohoto nařízení vlády; vychází se při tom ze Zásad dlouhodobého programu podpory oprav panelových bytových domů, schválených usnesením vlády ze dne 7. dubna 1999 č. 291.

K příloze č. 3

Pod bodem 1 je v souladu s vymezením uvedeným v příloze k usnesení vlády z 12. července 2000 č. 682, kterým se schvaluje Strategie regionálního rozvoje České republiky, uveden seznam regionů na úrovni okresů, ve kterých bude poskytována výhodnější podpora odpovídající snížení úroků z úvěrů o 5 procentních bodů. Jedná se o strukturálně postižené regiony a hospodářsky slabé regiony na úrovni okresů. Toto nové vymezení regionů je platné od roku 2001.

V souvislosti s rostoucí nezaměstnaností v důsledku postupného útlumu těžby uhlí a se zařazením okresů do Národního plánu zaměstnanosti, je pod bodem 2 uveden seznam okresů, ve kterých bude poskytována výhodnější podpora odpovídající snížení úroků z úvěrů o 4 procentní body.

Prognóza finančních nároků na rozpočet SFRB v rámci realizace programu podpory oprav panelových domů

Finanční náročnost na prostředky SFRB z titulu dotací ke krytí části úroků z úvěrů na opravy panelových domů

	2001	2002	2003	2004
Nově poskytnuté dotace	100	306,5	627	818,5
Závazek k dotacím poskytnutým v předchozích letech		93,5	373	931,5
Celková finanční náročnost z dotací úroků	100	400	1000	1750

