

Odůvodnění

A. Obecná část

I. Závěrečná zpráva o hodnocení dopadů regulace (RIA)

1. Důvod předložení a cíle

1.1.Název

Návrh nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů

1.2.Definice problému

Státní fond rozvoje bydlení (dále též „SFRB“) poskytuje státní podporu v oblasti bydlení mimo jiné též vlastníkům bytového fondu. Podpora je určena na realizaci oprav nebo modernizace bytových domů a je realizována formou poskytnutí úrokové dotace ve výši nejvýše do 2,5, do 3 nebo do 4 procentních bodů, a to podle rozsahu oprav či modernizace, vždy však maximálně do výše skutečně placených úroků.

Základní právní rámec pro poskytování podpory tvoří nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů (dále jen NV 299/2001 Sb.). Vzhledem k vývoji ekonomické situace bylo NV 299/2001 Sb. během 10 let celkem pětkrát novelizováno, úpravy se týkaly především výše podpory (výslovné vyjádření omezení do výše úrokové sazby), způsobu jejího výpočtu (pouze anuitní) a podmínek pro získání podpory (např. zvýšení výše úvěru na m² podlahové plochy).

Toto nařízení vlády bylo zrušeno nařízením vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů s účinností od 11. ledna 2013 vzhledem k celkové změně koncepce bydlení v oblasti poskytování podpor, kdy se ustupuje od poskytování přímých dotací, a preferují se podpory formou zvýhodněných úvěrů. Podpora podle zrušeného nařízení vlády je nadále poskytována podle přechodných ustanovení nového nařízení upravujících nepravou zpětnou působnost, tedy tak, že práva a povinnosti vzniklé podle NV 299/2001 Sb. do jeho zrušení se i nadále posuzují podle zrušeného nařízení vlády. Z toho vyplývá, že právo na vyplácení podpory k určitému úvěru trvá i po zrušení NV 299/2001 Sb., je však vázáno na konkrétní úvěr. Nové smlouvy o poskytování podpory již nejsou od roku 2011 uzavírány.

Státní fond rozvoje bydlení poskytuje podporu z prostředků, které získal z výnosů privatizace státního majetku a za jejichž správu a účelné vynakládání odpovídá Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky. Za účelem zajištění zprostředkování poskytované podpory byla v roce 2001 sjednána a dne 30. 10. 2001 uzavřena „Dohoda o realizaci nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů a Programu na podporu oprav bytových domů postavených panelovou

technologií v části týkající se dotací“ (dále jen „Dohoda“) mezi SFRB a Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou (dále též „ČMZRB“). Na základě této Dohody ČMZRB v roli mandátáře pro SFRB vykonává veškeré potřebné činnosti směrem jednak k úvěrujícím bankám a jednak k samotným klientům. Odpovídá tak rovněž za správnost a účelnost vynaložených veřejných prostředků a za soulad veškerých úkonů s platnými právními předpisy, tedy i s NV 299/2001 Sb.

Mezi hlavní činnosti ČMZRB patřilo uzavírání smluv o poskytnutí úrokových dotací; v současné době se jedná o správu těchto smluv a dohlížení na jejich dodržování ze strany příjemců podpory a také schvalování změn v rámci existujících smluvních vztahů; nové smlouvy již od roku 2011 nejsou uzavírány.

ČMZRB při administraci provádí podle mandátní smlouvy mimo jiné i správu portfolia uzavřených smluv pro klienty.

Správa portfolia uzavřených smluv pro klienty, jako základní a stěžejní činnost, zahrnuje:

A. Vedení běžného účtu

B. Pravidelnou výplatu dotace

C. Kontrolu načerpání úvěru

D. Kontrolu splnění podmínky ukončení projektu

E. Změnu smluvní dokumentace – v případě, že dojde ke změnám, které se týkají podporovaného úvěru, ČMZRB uzavře s klientem dodatek ke smlouvě o dotaci, přičemž podle NV 299/2001 Sb. se může jednat o případy:

a) **změny v osobě klienta** (vlastníka nemovitosti) § 5 odst. 3 NV 299/2001 Sb. - nejčastěji při transformaci bytového družstva na společenství vlastníků jednotek; tyto případy jsou zpravidla spojené i s refinancováním, tzn., že nový vlastník domu si načerpá úvěr na splacení původního úvěru u jiné banky a následně ČMZRB uzavře s klientem dodatek ke smlouvě o dotaci,

b) **restrukturalizace** podporovaného úvěru poskytnutím nového úvěru, kterým je splacen původní úvěr, přičemž současně dochází ke změně splátkového kalendáře, výše úvěru nebo doby splatnosti úvěru (zpravidla vynucená negativní finanční situací dlužníka); **při kontrole však nebyl zaznamenán žádný takový případ.**

F. Uplatnění sankce vůči klientovi

G. Ukončení výplaty dotace:

a) **řádné** - uplynutím sjednané doby pro poskytnutí dotace; max. 15 let

b) **mimořádné** - předčasné, klientovi již nenáleží nárok na výplatu dotace z důvodu nesplnění podmínek. V takovém případě ČMZRB ukončí smlouvu o dotaci výpovědí.

Z výše uvedeného vyplývá, že ke změnám smlouvy o poskytování podpory předvídaným v NV 299/2001 Sb. patří mimo jiné i převod nebo přechod vlastnictví domu nebo jednotky, na jehož opravu byl poskytnut úvěr a k tomuto úvěru úroková dotace na jiného vlastníka, přičemž v tomto případě se nevyplacená část podpory vyplatí novému vlastníkovi k novému úvěru, který byl použit ke splacení úvěru původního, a to v dosud nevyčerpané výši. To je jediný případ, kdy citované nařízení vlády umožňuje kontinuální vyplácení podpory i k jinému (novému úvěru) sjednanému s jiným peněžním ústavem. V ostatních případech

předčasného splacení úvěru dopadne § 7 odst. 2 NV 299/2001 Sb., tedy, ztráta nároku na výplatu dosud nevyplacené části podpory.

ČMZRB však schvalovala takový postup ze strany příjemců podpory, kdy za platnosti citovaného nařízení vlády byly ze strany příjemců předčasně spláceny původně sjednané úvěry s původní úvěrující bankou, aniž by došlo ke změně vlastnictví nemovitosti, ke které byla podpora vázána nebo k restrukturalizaci úvěru ve smyslu uzavřené Dohody. Ke splacení těchto úvěrů příjemci používali prostředky získané z úvěru sjednaného u jiné než u původní úvěrující banky. Tím ovšem došlo k situaci předjímané v § 7 odst. 2 nařízení vlády, upravující vztahy stran v případě předčasně splaceného úvěru, tedy ke ztrátě nároku příjemce úrokové dotace na výplatu té části podpory, která by byla splatná po datu předčasného splacení úvěru. V takovém případě není možné podporu dále vyplácet, neboť tuto možnost nařízení vlády dosud neupravuje, naopak stanoví pro tyto případy ztrátu nároku na dotaci. Úvěrová smlouva sjednaná v takovém případě s jiným peněžním ústavem je zcela nepochybně smlouvou novou, a zde platí ustanovení § 3 odst. 6, že na tentýž druh opravy nebo modernizace stejných stavebních prvků domu může být poskytnuta podpora pouze jednou.

ČMZRB tedy vyplácela podporu příjemci i v případě, kdy uzavřel s jinou bankou, než s původní úvěrující nebo s jejím právním nástupcem, smlouvu novou. V některých případech došlo i k situaci, že podpora schválená ČMZRB a poskytovaná k novým úvěrům, přesáhla výši skutečně placených úroků, a v těchto případech pravděpodobně snižovala i jistinu úvěru. To se stalo zejména tehdy, pokud státní podpora byla původně sjednána ve výši 3 nebo 4 procentních bodů, ale skutečně placené úroky z úvěru sjednaného s novou bankou již byly nižší. Tento fakt vyplývá i z údajů poskytnutých ČMZRB.

Refinancování, tj. splacení původního úvěru novým úvěrem u stejné nebo jiné banky, zpravidla z důvodů akceptace nabídky výhodnější úrokové sazby (kromě případů splacení překlenovacích úvěrů řádným splátkovým úvěrem téže banky), bylo zjištěno u 227 případů, přičemž od 18. 12. 2012 ČMZRB již nové dodatky neuzavírá; dále bylo zjištěno, že u 86 případů došlo k uzavření nové úvěrové smlouvy a sjednání nižší úrokové sazby, než je sazba úrokové dotace.

Řešení vzniklé situace je třeba přijmout v co nejkratším termínu především s ohledem na dodržení zásady rovnosti a i vzhledem k situaci na finančním trhu, kdy se refinancování jeví jako vhodný nástroj pro úspory nejen občanů, ale především i veřejných financí a není důvod tomuto postupu bránit. V úvahu přichází příprava legislativního návrhu právní úpravy, která jednak zpětně umožní vyplacení podpory tam, kde došlo před zrušením NV 299/2001 Sb. k refinancování a rovněž i do budoucna umožní příjemcům podpory měnit úvěrující banku, refinancovat své úvěry i v případech, kdy nedochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti, na kterou se podpora váže. S ohledem na to, že nařízení vlády č. 299/2001 Sb. již bylo zrušeno, je nutné novelizovat přechodné ustanovení nařízení vlády č. 468/2012 Sb., které v současné době postup při vyplacení podpory upravuje. Toto řešení se jeví do budoucna efektivní, neboť umožní refinancovat úvěry tam, kde je možné sjednat nižší úrokovou sazbu. Tím dojde mimo jiné i k úspoře finančních prostředků státního rozpočtu, neboť bude možné snížit i úrokovou dotaci. Tento postup je reakcí na příznivý vývoj situace v oblasti úročení úvěrů poskytnutých bankami.

Při posuzování postupu ČMZRB a při posuzování možných řešení je třeba rovněž vzít do úvahy skutečnost, že řada klientů se právě s odvoláním na to, že nařízení vlády uzavření nové smlouvy s jinou než původní úvěrující bankou nebo jejím nástupcem neumožňuje, ani o změnu banky s cílem dosáhnout nižších úroků nepokusila, a je třeba jim tuto možnost dát alespoň do budoucna. S ohledem na dosavadní postup ČMZRB je potřeba vytvořit stejné legální podmínky i pro tyto další potenciální žadatele.

Cílem opatření by mělo být příjemcům podpory umožnit předčasné splacení úvěru a uzavřít úvěrovou smlouvu novou, ovšem za předpokladu, že podpora bude poskytována pouze do výše skutečně placených úroků, a nejdéle po dobu, která odpovídá zbývajícím dobám splacení před předčasným splacením původní úvěrové smlouvy a jejím ukončením. Takové řešení jednak vytvoří rovné podmínky pro všechny příjemce státní podpory v rámci programu PANEL, kteří mají platnou smlouvu o úvěru, ale současně, s ohledem na pokles aktuálních úrokových sazeb, přinese úsporu prostředků spravovaných SFRB.

1.3. Popis existujícího právního stavu v dané oblasti

Právně je oblast poskytování úrokových dotací upravena následujícími předpisy:

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů

- podle § 3 odst. 2 lze finanční prostředky státu, se kterými Fond hospodaří, použít pouze na území České republiky, a to mimo jiné ke **krytí části úroků z úvěrů** poskytnutých bankami nebo pobočkami zahraničních bank fyzickým a právnickým osobám **na výstavbu, pořízení, opravu a modernizaci bytů, bytových a rodinných domů.**

K provedení tohoto ustanovení bylo přijato nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení **ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.**

- podle § 1 tohoto nařízení jsou předmětem úpravy podmínky použití finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen "Fond") právnickými a fyzickými osobami ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami (dále jen "podpora") na opravy a modernizace domů.

Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. bylo zrušeno s účinností od 11. ledna 2013 nařízením vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, přičemž přechodné ustanovení obsažené v § 8 tohoto nařízení vlády řeší poskytování již přiznaných úrokových dotací podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb.

- přechodné ustanovení: Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, se řídí dosavadními právními předpisy.

Nařízení vlády 299/2001 Sb., obsahovalo podmínky pro přiznání úrokové dotace a podmínky pro její odnětí zejména:

- § 3 odst. 6, který stanoví, že na tentýž druh opravy nebo modernizace stejných stavebních prvků domu může být podpora poskytnuta pouze jednou,
- § 4, upravuje výši podpory tak, že:

Podpora se poskytuje ve výši rozdílu splátek k úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru nejvýše o:

2,5 procentního bodu, **nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby**, až 4 procentní body, **nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby**, podle předmětu a rozsahu oprav nebo modernizace domu tak, jak jsou jednotlivé činnosti uvedeny v částech A, B a C přílohy č. 2 k NV 299/2001 Sb.

Výše podpory se stanoví v závislosti na počáteční výši úvěru nebo jeho části, ke které se poskytuje podpora, úrokové sazbě sjednané při uzavření úvěrové smlouvy a teoretickém rozložení splátek vycházejícím z předpokladu pravidelných stejných měsíčních splátek zahrnujících jistinu a úrok od data uzavření úvěrové smlouvy do data splatnosti úvěru uvedeného v úvěrové smlouvě, nejvýše však po dobu 15 let.

Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 5 500 Kč na 1 m² podlahové plochy bytů, a to i když je poskytnutý úvěr vyšší.

Podporu lze poskytnout pouze k té části úvěru, která nepřevyšuje rozpočtové náklady na opravy nebo modernizace domu uvedené v příloze č. 2 k tomuto nařízení, a to i v případě, že úvěr byl poskytnut i na financování jiných činností.

Do konečného výpočtu výše podpory poskytované na opravu nebo modernizaci domu, který byl postaven v některé z typizovaných konstrukčních soustav uvedených v příloze č. 1 k tomuto nařízení, se promítne zákaz kumulace veřejných podpor a pravidla pro určování výše regionální podpory podle čl. 87 odst. 3 písm. c) Smlouvy o založení Evropského společenství.

- § 5, který upravuje další podmínky poskytování podpory zejména:

Odstavec 3, který stanoví, že pokud dojde k převodu nebo přechodu vlastnictví domu nebo jednotky na jinou fyzickou nebo právnickou osobu, podpora se vyplácí i tomuto novému vlastníkov, případně společenství vlastníků jednotek, a to ve výši podle smlouvy s původním příjemcem podpory, pokud nový vlastník převezme v plném rozsahu závazek ke splacení zbývajících částí úvěru, k němuž byla podpora poskytnuta, a převezme v plném rozsahu i práva a závazky ze smlouvy o poskytnutí podpory. V případě, že nový vlastník domu nebo jednotky splatí úvěr, ke kterému byla podpora poskytnuta, novým úvěrem, bude nevyčerpaná část podpory vyplácena tomuto novému vlastníkov, případně společenství vlastníků jednotek, převezme-li práva a závazky vyplývající z uzavřené smlouvy o poskytnutí podpory.

Odstavec 6, podle kterého se při navýšení úvěru nebo změnách rozložení splátek v období po uzavření smlouvy o poskytnutí podpory její celková smluvně stanovená výše ani výše jednotlivých čerpání nemění.

- § 7 odst. 2, podle kterého v případě, že příjemce podpory nesplácí po dobu delší než 6 měsíců jistinu a úrok podle stanoveného rozložení splátek, čerpání podpory se ukončí a příjemce podpory ztrácí nárok na dosud nevyplacenou podporu. **Při předčasném splacení celé jistiny úvěru ztrácí příjemce podpory nárok na výplatu té části podpory, která by byla splatná po datu předčasného splacení celé jistiny úvěru.**
- Vzhledem ke zrušení nařízení vlády č. 299/2001 Sb., s účinností od 11. ledna 2013 je možné poskytovat úrokové dotace již pouze ve smyslu přechodných ustanovení k právním vztahům vzniklým před účinností nařízení vlády č. 468/2012 Sb., tj. před 11. lednem 2013, tj. na základě smluv o poskytnutí podpory uzavřených před tímto datem a v souladu s podmínkami stanoveným i v zákoně o Státním fondu rozvoje bydlení a v prováděcím nařízení.

1.4. Identifikace dotčených subjektů

Státní fond rozvoje bydlení

Českomoravská záruční a rozvojová banka

Strany uzavřených úvěrových smluv týkajících se oprav a modernizací bytových domů specifikovaných v NV 299/2001 Sb.

Úřad na ochranu hospodářské soutěže

1.5. Popis cílového stavu

- 1) Umožnit refinancování úvěru v případě žádostí podaných po zrušení NV 299/2001 Sb. i před jeho účinností
- 2) Nadále zachovat možnost restrukturalizace úvěru
- 3) Při výše uvedených možnostech zachovat vyplácení podpory k podporované části úvěru, nejvýše však do výše sjednané úrokové sazby jak vyžaduje zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a i NV 299/2001 Sb.
- 4) Zachovat splatnost podporované části úvěru do 15 let.

1.6. Zhodnocení rizika

Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., ve znění pozdějších změn poskytování dotace v případech, kdy došlo k předčasnému splacení úvěru neumožňovalo. ČMZRB však úrokovou dotaci i v těchto případech poskytovala (227 případů **refinancování**, tj. splacení původního úvěru novým úvěrem u stejné nebo jiné banky zpravidla z důvodů akceptace nabídky výhodnější úrokové sazby a 86 případů uzavření nové úvěrové smlouvy a sjednání nižší úrokové sazby než je sazba úrokové dotace).

Z výše uvedených důvodů je předkládána novela nařízení 486/2012 Sb., jejímž cílem je umožnit refinancování do budoucna. Protože však již v některých případech dotace vyplacena byla, je nezbytné tento stav upravit i zpětně. Přijetí této úpravy se zpětnou účinností je

ospravedlněno veřejným zájmem spočívajícím v tom, že nepochybně z důvodu chybného postupu banky vlastněné státem není možné příjemce státní podpory vystavovat povinnosti vracení neoprávněně vyplacené úrokové dotace.

Od 18. listopadu nejsou vypláceny podpory u úvěrů, kde proběhlo refinancování. Je však v zájmu všech zúčastněných tento stav odstranit, zejména z hlediska rovnosti subjektů, které mají uzavřeny úvěrové smlouvy, přičemž současně je nutné zachovat podmínky stanovené v NV 299/2001 Sb.

Současně je třeba zajistit, aby nadále byla podpora poskytována nejvýše do výše úrokové sazby, a to po celou dobu poskytování podpory.

2. Návrh variant řešení

2.1. Varianta 1- nulová

Popis varianty č. 1

Nulová varianta znamená ponechání současného stavu, tedy nepřijetí dílčí úpravy § 8 nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

Bude zachována současná právní úprava, tj. vyplácení podpory podle přechodných ustanovení výše uvedeného nařízení vlády, která v některých případech znemožňuje vyplácení úrokových dotací.

Přechodná ustanovení nařízení vlády č. 468/2012 Sb. neumožňují tzv. refinancování úvěru, resp. vyplácení podpory v případě splacení úvěru úvěrem jiným.

Dále je třeba zohlednit i to, že podpora je poskytována k určitému úvěru a nelze dovodit, že by vzniklo podle přechodných ustanovení do budoucna právo na vyplácení podpory k jinému úvěru.

Přínosy nulové varianty – nebude třeba absolvovat proces věcné a legislativní přípravy novely stávajícího právního předpisu.

Negativa nulové varianty – nadále bude trvat stav právních pochybností o postupu při vyplácení podpory a rovněž právní nerovnosti, kdy v případě refinancování byla některým klientům podpora přiznána a následně po kontrole postupu jiným klientům podpora v případě refinancování poskytována není. Nadále může docházet ke stavu, že státní podpora je sjednávána v určité výši procentních bodů, ale skutečně placené úroky z úvěrů sjednaných s novou bankou jsou nižší, tedy bude opět docházet ke splácení části jistiny.

Náklady nulové varianty

- na implementaci: žádné
- na realizaci: žádné

2.2 Varianta 2:

Popis varianty č. 2

Tato varianta předpokládá realizaci dílčí novely nařízení vlády č. 468/2012 Sb., konkrétně úpravy § 8 – přechodné ustanovení tohoto nařízení.

Podstatou úpravy by byla možnost refinancování úvěru poskytnutého na opravy a modernizace domů, a to i v případech, kdy nedochází k přechodu nebo převodu vlastnictví domu nebo jednotky, na jehož opravu byl poskytnut úvěr. Tento postup by nebyl považován za předčasné splacení jistiny, ovšem za předpokladu, že nově sjednaný úvěr by byl poskytnut pouze k úhradě nesplacené části úvěru, k němuž se podpora vztahuje. Tato úprava by se vztahovala i na případy, které vznikly před účinností uvažované novely. Současně by byly zachovávány další podmínky stanovené v NV 299/2001 Sb., a to, že podpora bude poskytována pouze do výše úrokové sazby úvěru.

Přínosy varianty č. 2 - poměrně jednoduchým legislativním procesem by došlo k odstranění současného nepříznivého stavu a bylo by umožněno pokračování v poskytování úrokové dotace i v případě splacení původního úvěru úvěrem novým.

Negativa varianty č. 2 - otázka řešení zpětné účinnosti jako procesu, který je rámci právní legislativy užíván zcela výjimečně, nicméně není vyloučen.

Náklady varianty č. 2

- na implementaci: náklady spojené s přijetím nové právní úpravy
- na realizaci: případné změny smluv o dotaci

Návrh řešení

Stanovení pořadí variant

V rámci konzultací (viz část 7 RIA) bylo stanoveno i pořadí uvažovaných variant s tím, že jednoznačně je prosazován postup, který je uveden ve variantě č. 2.

Varianta č. 1 (nulová) je v pořadí na druhém místě.

Konečný výběr nejvhodnějšího řešení

Jako nejvhodnější k dalšímu rozpracování se jeví opět varianta č. 2.

Výhodnost této varianty je především v její komplexnosti a jednoduchosti, protože zahrnuje všechny podstatné kroky k tomu, aby byl odstraněn současný nepříznivý stav v oblasti úrokových dotací a umožněno pokračování jejich vyplacení.

Nevýhodnost této varianty může být posuzována především ve vztahu k nákladům spojeným s přijetím nové právní úpravy a s nutností změny smluv o dotaci.

Implementace doporučené varianty a vynucování

V případě implementace doporučené varianty dojde k přijetí novely přechodných ustanovení nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů. Tím dojde jednak k odstranění pochybností o správnosti postupu při distribuci úrokové dotace a dále k umožnění refinancování existujících úvěrů do budoucna, což stávající přechodná ustanovení neumožňují. Na základě možnosti refinancování existujících úvěrů, avšak nejvýše do výše poskytované úrokové dotace dojde k úspoře finančních prostředků státu. Výši úspory lze jen obtížně předpokládat, neboť závisí na množství žadatelů o refinancování a vývoji úrokových sazeb.

Vynucování

Kontrola a vynucování bude prováděna jednak orgány SFRB, případně finančními úřady.

Přezkum účinnosti regulace

Kontrola ze strany SFRB.

Konzultace a zdroje dat

V rámci projednávání postupu ČMZRB proběhly konzultace se zástupci ČMZRB, a to formou ústních jednání a korespondenčně.

Ve vyjádření ze dne 16. 1. 2013 uvedli zástupci ČMZRB následující skutečnosti:

1. Z vývoje znění NV 299/2001 Sb. vyplývá, že slova „nejvýše do výše skutečně placené úrokové sazby“ se objevují až ve znění novely nařízení provedené s účinností do 1.7. 2006.

Novela nařízení přijatá k 1. 7. 2006 reagovala na vývoj úrokových sazeb a jejím cílem bylo umožnit, aby v případech, kdy úroková sazba při sjednání úvěru byla nižší než sazba dotace, bylo možné použít pro výpočet podpory sazbu nižší, tj. vyšší úrokové sazby úvěru. Přitom § 4 je jediným místem nařízení, které upravuje, jak se stanoví výše podpory.

Je však třeba respektovat dikci zákona č. 211/2000 Sb., podle kterého finanční prostředky soustředěné ve Fondu lze použít mimo jiné ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami fyzickým a právníkům osobám na opravy, modernizaci, regeneraci panelových a bytových domů, výstavbu nebo pořízení bytů, a to od počátku vzniku SFRB tj. od roku 2000. V žádném případě zákon neumožňoval splácení jistiny úvěru. V tomto smyslu je třeba vykládat i prováděcí nařízení vlády.

2. Nařízení vychází z koncepce, že podpora (dotace) se vypočítává jen jednou a jediným důvodem pro její snížení je nedočerpání úvěru.

Tento závěr vyplývá ze znění § 4, který hovoří o podpoře jako „celku“ a definuje způsob, jak se výše tohoto celku stanoví, přičemž konzistentně po celou dobu platnosti nařízení váže výpočet podpory na hodnoty vstupních veličin výpočtu platných k datu uzavření smlouvy

o úvěru, viz § 4 odst. 4 posledního platného znění nařízení : „...úrokové sazbě sjednané při uzavření úvěrové smlouvy „..“.

Pokud by nebylo dále upraveno jinak, bylo by možné vyplatit tuto podporu jednorázově. Tomu však brání § 5 odst. 1, který uvádí: „Podpora je vyplácena od data nabytí účinnosti smlouvy o poskytnutí podpory, postupně v pololetních splátkách do data splatnosti úvěru stanoveného ve smlouvě o úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data podání žádosti o podporu.

Z výše uvedených ustanovení vyplývá, že nejprve je nutno stanovit podporu v celé její výši, přičemž pravidla výpočtu stanoví § 4 a návazně ji rozdělit na stejně vysoké části, které budou pololetně vypláceny.“.

Pokud bychom respektovali výše uvedený výklad, nejednalo by se o úrokovou dotaci, ale o dotaci přímou. Nelze však nerespektovat fakt, že v žádném případě nesmí dojít ke splacení jistiny úvěru, jak vyplývá ze samotné podstaty podpory a díkce uvedené v zákoně o SFRB (viz výše).

3. Dále se ČMZRB odvolává ve svém vyjádření na uzavřenou Dohodu o realizaci NV 299/2001 Sb., ve které se uvádí:

SFRB souhlasí, že:

- a) Při změně věřitele podpořeného úvěru postoupením pohledávky se podpora zachovává bez ohledu na charakter postupníka, ale maximálně v původně poskytnuté výši
- b) V případě restrukturalizace úvěru, lze dotaci poskytovat, ale maximálně v původně stanovené výši
- c) Za restrukturalizaci se pro účely dohody považuje právní úkon, kdy původním věřitelem nebo jeho nástupcem bude provedena
 - Změna splátkového kalendáře, včetně případného prodloužení doby splatnosti úvěru
 - Poskytnutí nového úvěru, kterým je splacen původní úvěr, přičemž dochází ke změně splátkového kalendáře, výše úvěru nebo doby splatnosti úvěru.

Lze však konstatovat, že ačkoli dohoda umožňuje vyplácet dotaci i v případě restrukturalizace úvěru, nebyl takový případ zaznamenán. Předčasné splacení úvěru bylo vždy iniciováno klientem z důvodu získání lepší nabídky konkurenční banky a nelze je tedy podřadit pod případy uvedené v dohodě.

Konzultace se stranami smluv

Se stranami smluv nebyly konzultace prováděny, neboť jejich zájem na vyplacení úrokové dotace v co nejširším rozsahu (případně i splacení jistiny úvěru), je diametrálně odlišný od zájmů SFRB a Ministerstva pro místní rozvoj na dodržování zákonných podmínek hospodaření s veřejnými prostředky.

Konzultace s ÚOHS

Dopisem ze dne 18. 2. 2013 sdělil ÚOHS, že v případě poskytování úrokové dotace ve výši, která by přesahovala výši skutečně placených úroků, by se mohlo jednat o opatření, které by zakládalo novou podporu nad rámec notifikovaného opatření, vzhledem k tomu, že dojde k úhradě nákladů, které ve skutečnosti nevznikly. V případě, že by dané opatření nebylo nijak upraveno z pohledu veřejné podpory, mohlo by zakládat nepovolenou veřejnou podporu, a to zejména ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek. V případě, že by členem společenství byl vlastník, který byt pronajímá a vykonává tím ekonomickou činnost, pravděpodobně by se jednalo o neoprávněně čerpanou podporu.

Konzultace se SFRB

Konzultace se SFRB probíhaly průběžně, přičemž SFRB poskytlo Závěrečnou zprávu z kontroly dodržování věcných podmínek přiznaných dotací Programu Panel zpracovanou v březnu roku 2013, jejíž výsledky a závěry byly využity při zpracování RIA

Kontakty na zpracovatele RIA

JUDr. Pavla Schödelbauerová, Tel : 224861250

Pavla.schodelbauerova@mmr.cz

II. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zákonem, k jehož provedení je navržena

Předkládaný návrh je v souladu se zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, resp. se zmocněním obsaženým v ustanovení § 9 tohoto zákona.

III. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s akty práva Evropské unie

Návrh nařízení vlády je plně slučitelný jak s primárními, tak sekundárními předpisy práva ES/EU. K návrhu se vztahuje zejména článek 18 Smlouvy o fungování Evropské unie, který stanoví obecný zákaz diskriminace na základě státní příslušnosti a články 107 a 108 Smlouvy o fungování EU, které upravují veřejnou podporu.

Ze sekundárních právních předpisů ES/EU se návrhu dotýká Nařízení Komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis.

IV. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí

Lze předpokládat úsporu výplat úrokových dotací převyšující výši skutečně hrazených úroků komerčním bankám v zatím pouze odhadovaném objemu cca 50 mil. Kč.

V. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaná právní úprava neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem korupčního rizika.

VI. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace

Navrhovaná právní úprava neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem diskriminace.

VII. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhovaná právní úprava je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

VIII. Dopady na státní rozpočet

Implementací a realizací nevzniknou náklady na státní rozpočet.

B. Zvláštní část

K Čl. I.

Účelem doplnění textu přechodného ustanovení je umožnit vyplácení státní podpory sjednané k původnímu úvěru v případě, kdy před účinností této novely již došlo nebo v budoucnu dojde k jeho splacení úvěrem novým, pokud tento nový úvěr je poskytnut k úhradě nesplacené části úvěru, k němuž se podpora poskytuje. Přitom musí být dodrženy další podmínky, a to zejména:

a) podpora odpovídající snížení úroku z úvěru nepřekročí původně sjednanou výši a bude vyplácena nejvýše do výše skutečně placené úrokové sazby tak, jak stanoví § 4 písm. a) až d), a jak ostatně vyplývá i ze zákona o Státním fondu rozvoje bydlení (§3 odst. 1 písm. b); tato omezující podmínka podle našeho názoru jednoznačně platila po celou dobu poskytování podpory, tedy i v případech, kdy v případě refinancování úvěrové smlouvy došlo ke snížení úrokové sazby pod úroveň přiznané výše dotace. Z tohoto důvodu není třeba tuto podmínku v novele nařízení zvláště upravovat. Byla-li v některých případech poskytnuta podpora vyšší, jednalo se zřejmě o plnění bez právního důvodu; i kdyby totiž něco takového bylo výslovně

sjednáno ve smlouvě, bylo by to v rozporu s nařízením vlády (i se zákonem - § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 211/2000 Sb.) a tedy neplatné;

b) podporovaná doba splatnosti nového úvěru spolu s dobou, po kterou byl podporován původní úvěr, nepřesáhne původní dohodnutou dobu, nejdéle však 15 let, což rovněž vyplývá z dikce nařízení vlády, a proto není třeba zvláště toto časové omezení upravovat pro případ refinancování.

K čl. II.

Účinnost nařízení je navrhována ke dni vyhlášení ve Sbírce zákonů s ohledem na časovou naléhavost ve vyplácení pozastavených podpor.