

## Náměty na financování bytové výstavby

### 1. Financování bytové výstavby je součástí rozvoje bydlení, kde sice výstavba tvoří významnou část, avšak nikoliv jedinou.

Financování bytové výstavby by v zásadě mohlo probíhat stejně jako financování mnoha jiných investičních záměrů, které podnikatelé nebo i osoby nepodnikatelské realizují. Přesto však zcela běžně slyšíme o „problematice financování bytové výstavby“ nebo o „podpoře rozvoje bydlení“, popř. dalších variacích zhruba téhož obsahu. Proč se tady stále dokola (již více než 100 let) vracíme k otázkám spojeným s financováním bytové výstavby – nebo lépe financováním rozvoje bydlení? Odpověď je vlastně jednoduchá. **Potřeba bydlení je jednou ze základních lidských potřeb a s vývojem civilizace se její uspokojování stává stále náročnější.** Přitom neexistuje žádné jednotné měřítko pro stanovení způsobu (formy, kvality, ceny, estetiky) uspokojování této potřeby ani v čase ani v prostoru, ba ani pro jednotlivé rodiny. Existuje pouze určitá **společenská zvyklost** podle které v určitém období a v určitém území (společnosti) lze formulovat základní standardy bydlení, které většina společností uznává. Civilizovaná společnost také zpravidla uznává to, že by každý její příslušník měl mít **reálnou příležitost** svoji potřebu bydlení uspokojit. Společnost ovšem nemůže kalkulovat s individuálními názory a představami občanů o úrovni bydlení a proto vytváří **soubor pravidel** (právních, ekonomických a technických), v jejichž rámci se její ochota pomáhat občanům s opatřením bydlení pohybuje. Podobně ovšem společnost postupuje v otázkách školství, zdravotnictví či jiné starostlivosti. Je tedy zřejmé, že z hlediska role společnosti (státu) se **jedná o problematiku sociální**, myšleno ovšem v širším slova smyslu jako účast, resp. soužití ve společnosti.

Skutečnost, že se jedná o sociální problematiku také ospravedlňuje to, že jsou pro danou oblast vytvářeny **právní předpisy a finanční systémy, které občanům pomáhají při řešení jejich bytových problémů.** (*Zastupitel jistého města, který nedávno v televizi prohlásil, že „sociální služba je zboží jako každé jiné“ je dle mého názoru hlupák nebo úplatkář.*)

### 2. Financování bytové výstavby je v první řadě záležitostí osob, které si bydlení zajišťují, dále pak osob podnikajících v oblasti poskytování služby bydlení a konečně subjektů, které poskytují přímou sociální pomoc v oblasti bydlení.

Jestliže jsme si definovali systémy pomoci při financování bytové výstavby jako sociální službu občanům je zřejmé, že v dalším bychom si měli formulovat, „**kterí občané budou oprávněnými k využívání této sociální pomoci**“. Zde se samozřejmě stále silněji uplatňuje hledisko politické (jak která vláda hodnotí možnosti občanů) a také ovšem hledisko finanční (co si může společnost v daném období dovolit). Pokusíme se vytvořit určité ohraničení, přičemž předem upozorňuji, že nejde o hledisko exaktní a může být v čase a prostoru podle vyhodnocení výsledků a politických záměrů vedení státu upravováno:

- a) Osoby, které si zajišťují vlastnické bydlení v rodinných domech v obcích nad 2000 obyvatel a osoby, které si zajišťují vlastnické bydlení v bytových domech :

U těchto osob není důvod k výraznější podpoře financování bytové výstavby. Osobně bych ponechal v běhu režim stavebního spoření a zrušil bych příspěvky na úroky

z hypoték. Ponechal bych v jisté míře možnost snižování daňového základu pro daň z příjmu o uhrazené úroky. Podmínku trvalého (skutečného) bydlení v postaveném domě bych ponechal.

*(Pozn.: hranice 2000 obyvatel je vymyšlená, jde o to, že v malých obcích zpravidla nelze stavět nájemní byty a že bydlení v „bytovkách“ na vsi je zpravidla nevhodné.)*

- b) Osoby, které si zajišťují vlastnické bydlení v domcích v obcích do 2000 obyvatel a osoby, které si kolektivně (např. jako bytové družstvo) zajišťují nájemní bydlení v bytových domech se standardními byty, tj. nejvýše 4+1 a do 80 m<sup>2</sup> celkové plochy bytu:

U těchto osob by bylo žádoucí poskytovat ještě další pomoc a to formou přímých dotací avšak *(protože jde již o zvýšenou angažovanost společnosti)* za určitých omezujících podmínek. U stavby rodinných domků by hranice měla být dána jednak technicky: např. **zastavěná plocha max. 90 m<sup>2</sup>**, při jednom bytu jen přízemí a podkroví, v podsklepení jen užitkové prostory (sklep, kotelna, prádelna apod.). U domků by však měla být i hranice příjmová (na rodinu) tak, aby bylo zřejmé, že si domky s pomocí staví **především venkovské obyvatelstvo**, které v zásadě nemá jinou možnost. Dále by u domků měla poskytnutá pomoc tvořit břemeno v trvání alespoň 20 let, podle kterého by v případě převodu (prodej, dar) na jiného bylo nutno poskytnutou pomoc vrátit státu a to v plném rozsahu *(ne poměrnou část)*.

Pokud jde o kolektivní výstavbu bytů mělo by být technické omezení zejména ve velikosti bytu, tj. maximálně 4+1 a 80 m<sup>2</sup>, dále dům by musel mít nejméně 3 podlaží bytů a na typickém patře by musely být nejméně 3 byty. Byty by musely zůstat trvale nájemní. Přímá dotace by měla být břemenem, domy tohoto druhu by nemohly být zastaveny jinému než bance úvěrující výstavbu. Při úplatném převodu členství (s bytem) na jiného by v prvních 20 letech vznikla povinnost dotaci odpovídající bytu celou vrátit státu. Výměna bez vrácení pomoci pouze s jiným družstevním bytem. Družstevní dům by mohl být prodán jen jinému družstvu. V případě zastavení by musela být zajištěna 100% priorita pohledávky státu z případné vratky dotace.

Dotace by mohly být nastaveny např. takto:

Byt 1+1	150.000 Kč
Byt 2+1	200.000 Kč
Byt 3+1 a 4+1	250.000 Kč
Venkovský domek	150.000 Kč.

Dotace by nerušily možnost využití stavebního spoření a snižování daňového základu o úroky. Mohl by být i jiný úvěr.

- 3. Kategorii, která je stále nedořešená, je problematika výstavby nájemních bytů. Základním problémem jsou ustanovení o nájmu bytu obsažená v Občanském zákoníku. V současné době, je pro podnikatele nepřijatelné, aby byty vystavěl a pronajímal, neboť není schopen zajistit, aby se mohl zbavit nevhodného (neplaticího, nepořádného) nájemníka v relativně krátké době a bez dalších nákladů.**

Tato skutečnost vedla k tomu, že se podporuje zejména výstavba vlastnického bydlení, která tento problém nemá (pokud ovšem vlastník bytu jej někomu sám nepronajme). Vedla také k tomu, že se nezdravým způsobem rozvinula výstavba dotovaných obecních bytů (i když zde jsou v poslední době již uplatňována jistá omezení).

a) Výstavba podnikatelských nájemních bytů nedotovaných.  
Tento druh výstavby nyní prakticky neexistuje. Je jisté, že v případě realizace by se týkal nájmu pro vyšší a střední příjmové vrstvy obyvatelstva. V zásadě jde tedy o podnikání jako každé jiné. Pro tento druh výstavby doporučuji pouze možnost hypotéčních úvěrů (bez státního příspěvku) s možností uplatnit úroky z úvěru do nákladů (což je u podnikatele normální). Hlavní pomocí by tedy byla **nová právní úprava pronajímání u pronajímaných bytů**.

b) Výstavba nájemních bytů dotovaných obcemi.  
Obce v zásadě byty nepotřebují. Pokud tedy společnost podporuje bytovou výstavbu do majetku obcí, mělo by jít výhradně o ubytování sociální. To by mohlo znamenat o pořizování (a provozování) bytů pro:

- 1) mladé osoby do 26 let,
- 2) rodiny s velmi nízkými příjmy,
- 3) pro důchodce a invalidní osoby (s určitou obsluhou),
- 4) pro neplatiče a osoby nepřizpůsobivé (třeba úpravou starších bytů).

U všech těchto skupin bytů by samozřejmě musely být stanoveny podmínky technické (vybavení, maximální plocha, podlažnost) a právní. Např. u osob mladých a s nízkými příjmy by mělo být ve smlouvě stanoveno, že ztratí-li nájemce nárok na užívání bytu (věk, příjmy), musí se vystěhovat. Při prodlení se mu nájemné jednostranně zvýší na částku třeba trojnásobnou. Z právního hlediska by muselo ve všech kategoriích jít o nájem sice chráněný, ale pouze pro osobu, které byl poskytnut. Tedy bez možnosti nároku na převod na jinou osobu či na výměnu.

#### 4. **Subjektem, který poskytuje sociální pomoc potřebným osobám by měl být zejména stát, ne musí být ovšem subjektem jediným.**

Není třeba předem vyloučit žádné charity, mecenáše či sponzory. Otázkou je, zda by měl těmto subjektům stát poskytovat finanční či daňovou pomoc. Otázku lze položit i jinak. Jsou obce tím nejlepším subjektem, který by se měl starat o sociální bydlení? Mohou být i nemusí. Osobně bych účast soukromých subjektů připustil (ovšem výběrově), avšak se zásadní podmínkou. Na vybudovaných bytových objektech by vážlo **trvalé břemeno v rozsahu poskytnuté státní pomoci** s tím, že při porušení sociálních pravidel pronajímání takto pořízených bytů by musela být pomoc vrácena **pod hrozbou zabavení objektu**. Konec konců tato podmínka musí být uplatněna také u obcí. Problém je pouze v tom, že by krajské úřady zřejmě musely trvale kontrolovat plnění stanovených podmínek u více subjektů.

#### 5. **Základním rámcem pro vytvoření jakéhokoliv systému financování bytové výstavby je především „Státní bytová politika“ pro příslušné období, což je konkrétní politika vlády, jejíž principy a nástroje jsou podle charakteru promítány do zákonů, nařízení vlády či metodik hospodaření s rozpočtovými (a jim podobnými) prostředky.**

Na tento rámec pak mohou navazovat **opatření přijatá na úrovni krajů a obcí**. Ve stanoveném rámci se také pohybují různé neziskové organizace a reagují na něj i podnikatelské subjekty. Stanovený rámec samozřejmě ovlivňuje též chování občanů při řešení jejich bytové potřeby. Státní bytovou politikou je třeba především rozumět **soubor cílů, které si vláda stanovila pro dané období** a dále potřebné legislativně-právní a ekonomické kroky k jejich naplnění. Je tedy evidentní, že konkrétní sazby pomoci jsou až výslednými hodnotami, potřebnými k dotažení vytvořených systémů k jednotlivým občanům či firmám.

#### 6. **Návrhy financování bytové výstavby nemohou mít plně objektivní základ.**

Na druhé straně formulace takových návrhů (pokud je jako názor odůvodňována) může být konkrétním podnětem k profilování přístupů současné či budoucí vlády k řešení problematiky rozvoje bydlení. Z aktuální úrovně společnosti lze totiž odvodit minimálně rámec toho, **co by společnost měla v problematice rozvoje bydlení řešit**. Diskutujeme-li tedy o problematice financování bytové výstavby, měli bychom především diskutovat o tom, které osoby jsou z hlediska společnosti těmi žádoucími adresáty pomoci státu. Pokud chceme pomáhat všem, musíme si stejně nejdříve definovat diferenční **okruhy adresátů**, neboť v oblasti bydlení rozhodně neplatí, že všem stejně. Je to proto, že základní sociální teze v oblasti bydlení zní a zřejmě i bude nadále znít: **poskytnout všem příležitost**. To pak odpovídá sportovní kategorii handicapu. Každý má totiž jiné výchozí podmínky.

*Pozn.: Tento text se programově nezabývá modernizací či rekonstrukcí stávajícího bytového fondu a případnou pomocí státu v této oblasti. To je jiné téma.*

Praha, květen 2004

Ing. Tomáš Marek