



DOŠLO DNE

22-06-2020

736/2020

Klára Dostálová
ministryně pro místní rozvoj

Datum

15. 6. 2020

Číslo jednací

30 222/2020-84

Vážená paní výkonná ředitelko,

děkuji Vám za zaslání materiálu „Doporučení k oživení bytové výstavby ve městech a obcích České republiky“, který byl podepsán ve společné shodě vrcholnými představiteli Svazu měst a obcí České republiky, Svazu podnikatelů ve stavebnictví v České republice a Svazu českých a moravských bytových družstev. K jednotlivým bodům bych si dovolila vyjádřit názory Ministerstva pro místní rozvoj, jako garanta bytové politiky v České republice, které korespondují se současnými aktivitami vlády v této oblasti.

O stanovisko k bodům 1 až 5 jsem požádala kompetenčně odpovědné Ministerstvo financí, jehož vyjádření je uvedeno níže.

K bodu 1. Možnosti zachování daňového odpočtu u hypotečního úvěru ze stavebního spoření.

Zrušení tohoto institutu, který byl do zákona o daních z příjmů zapracován s jednoznačným úmyslem podpory zajištění vlastního bydlení, a který však podporoval pouze část poplatníků, tj. ne ty, kteří nevyužijí dluhového financování, koresponduje se záměrem vlády vyjádřeným v Programovém prohlášení vlády redukovat daňové výjimky z placení daní z příjmů. Zároveň se tak přispívá ke zjednodušení a zpřehlednění daňového systému.

Jak vyplývá z jeho odůvodnění, je návrh zasazen do kontextu jiného opatření, tj. návrhu na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí tak, že již nebude nezbytné kompenzovat částku uhrazenou na daní z nabytí nemovitých věcí pomocí institutu nezdanitelné části základu daně. I tento kontext je důkazem selektivních účinků tohoto opatření, protože kompenzace daně z nabytí nemovitých věcí nezdanitelnou částí základu daně dosáhli pouze ti poplatníci, kteří financovali bytovou potřebu pomocí vyjmenovaných úvěrů.

K bodu 2. Možnost daňového odpočtu při splácení úvěru na pořízení družstevního podílu a podpory změny legislativního nastavení družstevní formy bydlení a nové družstevní výstavby.

Odpočet úroků z hypotečního úvěru si podle stávající právní úpravy může uplatnit účastník smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby. V případě výstavby bytového domu, rodinného domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, je uplatnění nezdanitelné části základu daně z titulu zaplacených úroků z vyjmenovaných úvěrů navázáno mj. také na vlastnictví předmětu bytové potřeby, a to právě u poplatníka, který si danou nezdanitelnou část základu daně uplatňuje. Je tak vytvořena těsná vazba mezi osobou poplatníka, který přímo nese náklady související s pořízením bytové potřeby do jeho vlastnictví.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

tel.: +420 224 861 111

fax: +420 224 861 333

IČ: 66 00 22 22

www.mmr.cz

Z hlediska správy daňové podpory je tak jasně definován příjemce daňové podpory, u kterého mohou být např. uplatňovány zákonné postupy v případě nesplnění podmínek pro poskytnutí této daňové podpory. Navrhované rozšíření by tedy vedlo k tomu, že místo účastníka úvěrové smlouvy na financování výstavby bytového domu, který také nabyde vlastnického práva k této nemovité věci (tj. družstvo), případně právo na uplatnění nezdanitelné části základu daně jiné osobě, resp. více osobám (tj. člen družstva/nájemník), které se mohou v průběhu času měnit v důsledku převodu podílu v družstvu, což nepochybně zkomplikuje správu daňové podpory.

Vzhledem k záměru zrušit odpočet nezdanitelné části základu daně z titulu zaplacených úroků z vybraných úvěrů na financování bytové potřeby by byla úvaha o rozšíření okruhu osob, které by mohly tuto daňovou podporu uplatnit, zcela irelevantní.

K bodu 3. Časový test a jeho neprodlužování z doby 5 let na 10 let.

Prodloužení časového testu také navazuje na jiný návrh, a to na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. Zatímco návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí akceleruje aktivity investorů, návrh na prodloužení časového testu dle předpokladu naopak povede k tomu, že aktivity investorů se v tomto směru omezí a část kapacit nemovitých věcí určených k bydlení se uvolní ve prospěch skutečných zájemců o bydlení. Předkladatelé poukazují na situaci „běžných spotřebitelů“, kteří z jiných, než spekulativních důvodů, prodají byt před vypršením časového testu 10 let. K tomu je třeba poznamenat, že zcela v souladu se záměrem podpory pořízování vlastního bydlení je prodloužení časového testu doprovázeno další úpravou, podle které lze příjmy z prodeje nemovité věci osvobodit i před uplynutím časového testu 10 let, a to za předpokladu toho, že prodávající příjmy z prodeje vynaloží na uspokojení vlastní bytové potřeby. V neposlední řadě je třeba také připomenout, že standardně lze proti příjmům z prodeje nemovité věci uplatnit minimálně cenu, za kterou byla taková nemovitá věc poplatníkem prokazatelně nabyta.

K bodu 4. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí bez náhrady

Jde o způsob podpory ekonomiky a zejména oživení trhu s nemovitými věcmi. Zrušením daně z nabytí nemovitých věcí dojde ke snížení nákladů na pořízení vlastního bydlení, přičemž takto uspořené finanční částky mohou být investovány do oprav a rekonstrukcí nemovitých věcí, což rovněž přispěje ke zkvalitnění bydlení.

Realizace tohoto záměru je zřejmá z předložení návrhu zákona, kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy. V současné době prošel návrh tohoto zákona jako sněmovní tisk 866 prvním čtením v Poslanecké sněmovně.

V návrhu zákona je rozhodným dnem, od kterého dojde k faktickému zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, stanoven den 31. března 2020, pokud v tento den nebo později skončí lhůta pro podání daňového přiznání. To znamená, že se tato právní úprava vztahuje na nabytí nemovité věci v případech, kdy k provedení vkladu do katastru nemovitostí došlo od prosince 2019 nebo, pokud nemovitá věc není evidována v katastru nemovitostí, k nabytí vlastnického práva došlo od prosince 2019. Nicméně je třeba vzít v úvahu, že návrh zákona teprve prochází legislativním procesem.

Předpokládaným přínosem zrušení daně z nabytí nemovitých věcí má být zejména růst investic do nemovitých věcí z důvodu snížení jejich pořizovacích nákladů a zároveň navýšení příjmů státu z ostatních daní, zejména z daně z přidané hodnoty a daní z příjmů.

K bodu 5. Efektivní a intenzivní podpora nájemního bydlení

Zákaz odpočtu daně na vstupu u bytové výstavby v případě její realizace za účelem pronájmu bytů fyzickým osobám (neplátcům DPH) vyplývá ze základních zásad uplatňování daně z přidané hodnoty, od nichž se, vzhledem k výše zmíněné harmonizaci DPH v rámci Evropské unie, nelze odchýlit. Důvodem tohoto zákazu je skutečnost, že nájem nemovitých věcí až na explicitně stanovené výjimky patří do skupiny plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně,

tj. je osvobozen od uplatnění DPH na výstupu. Důvody pro zařazení jednotlivých druhů plnění mezi plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně jsou různé, nicméně v případě nájmu je tímto důvodem právě sociální aspekt, tj. dostupnost nájmu co nejširší skupině občanů. Varianta osvobozeného nájmu a plný nárok na odpočet ze vstupů by byla absolutně v rozporu s právem EU. Možnost uplatnění odpočtu u bytové výstavby bytů určených k nájmu občanům, by byla možná, pokud by také tento nájem byl zdaněn daní na výstupu, což je sice teoreticky možné legislativně upravit, avšak tento postup by byl rozhodně v rozporu s motivací, kterou Svaz očekává od změn v oblasti daně z přidané hodnoty u nájmu občanům.

K otázce další možné podpory družstevní bytové výstavby a podpoře nájemního bydlení (body 2 a 5) bych za Ministerstvo pro místní rozvoj ráda sdělila, že v současné době probíhají poměrně rozsáhlé diskuse nad jejím směřováním. Z nich vyplývá, že nejhodnější se ukazuje spolupráce mezi jednotlivými městy a stavebními bytovými družstvy. Připravují se poměrně rozsáhlé projekty, jejichž garanty má být např. hlavní město Praha a některé její městské části, kde by byly využity pozemky města. Autoři projektů navrhuji využít případné garance státu za komerční úvěry bankovního sektoru, které by byly zdrojem financování výstavby družstevních bytů. Další možností je i majetková účast formou podílů na bytovém fondu zúčastněných stran.

Ministerstvo pro místní rozvoj se samozřejmě tvorbou podpory družstevní bytové výstavby intenzivně také zabývá. V současné době je již ve vnitřním připomínkovém řízení novela nařízení vlády č. 136/2018 Sb., tedy úvěrového programu na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let. Podle novely by mohly být nově čerpány zvýhodněné úvěry i na pořízení družstevního podílu, navíc se věková hranice zvyšuje na 40 let.

Možnost dalších přímých finančních podpor je podmíněna skutečností, že nové družstevní bydlení není většinou určeno pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva z důvodu nutné finanční spoluúčasti. Dochází tak k situaci, že poskytované zdroje jsou právně veřejnou podporou, která musí být v souladu s právem EU. Veřejnou podporou je zcela určitě přenechání stavebního pozemku obcí za cenu nižší, než je cena v místě obvyklá a otázkou je i institut práva stavby.

Veškeré dostupné analýzy ukazují, že podpora bytové výstavby ze strany státu pro jiné, než úzce vymezené skupiny domácností sociálního charakteru, je problematická. Institut blokované výjimky GBER, který je například použit při podpoře výstavby bytů v SPZ Kvasiny, je ve skutečnosti „záporným kontokorentem“ a nájemné musí být stanoveno minimálně jako nájemné místně obvyklé. Cestou může být státní bytová výstavba, kde by stát vystupoval jako vlastník bytového fondu a případně také podpora sociálních bytových družstev, které jsou založeny na neziskovém principu a nepřevoditelnosti družstevních podílů.

S Vašimi názory směrem k **efektivitě a intenzitě podpory nájemního bydlení** naprosto souhlasím. Situace v oblasti nájemního bydlení v České republice není příliš uspokojivá, což nakonec ukazuje i srovnání s vybranými zeměmi západní Evropy. Nebudu se vyjadřovat k některým chybám, ke kterým došlo v minulosti, jako například k masivní privatizaci obcím převedeného státního bytového fondu, k rozpadu družstevního sektoru nebo historicky vyvolaná nedůvěře k nájemnímu bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj podporuje výstavbu nájemních bytů od svého vzniku a stejně tak participuje i Státní fond podpory investic. V současnosti se jedná o klasickou podporu vzniku nájemních bytů pro seniory, pro sociálně slabé a pro mladé do 30 let. Systémy financování jsou jak dotačního, tak zvýhodněného úvěrového charakteru. V případě výstavby bytů pro sociálně slabé poskytujeme obcím dotaci ve výši 100 % způsobilých výdajů a již nyní je možno kombinovat tyto dotace s úvěry na výstavbu dostupných bytů. Ve vnitřním připomínkovém řízení je také novela nařízení vlády č. 284/2011 Sb., na jehož základě fond poskytuje nízkouročené úvěry na výstavbu bytů pro osoby se zdravotním postižením, nízkopříjmové, seniory a mladé do 30 let. V rámci novely dojde k výraznému snížení úrokové sazby a zhotovitelem stavby budou moci také být dodavatelé bez certifikátu systému řízení jakosti.

Zároveň bych ráda do budoucna zvýšila objem finančních prostředků v národních programech, a to jak absolutně, tak také vyšší dotace na bytovou jednotku. Od roku 2021 bude platit nová Programová dokumentace Programu podpora bydlení. Změny bych ráda konzultovala se všemi aktéry, kteří tyto programy využívají. Mimo jiné i proto, že i přes veškeré snahy o zjednodušení programů dochází k tomu, že žádosti o dotace, jak od obcí, tak od jiných právnických osob, jsou velmi často nekvalitní, chybné a neúspěšné z formálních hledisek.

V prosinci 2020 bude vládě předložena nová Koncepce bydlení ČR 2021+. Byly ukončeny práce na analytické části a na jednotlivých SWOT analýzách. Při tvorbě návrhové části je opět počítáno s účastí odborné veřejnosti tak, jak tomu bylo před současnou koronavirovou krizí.

V minulém roce byl připraven Program Výstavba. Po pomalejším rozjezdu nyní evidujeme žádosti za více jak 340 mil. Kč. Program má nové podmínky, je vstřícnější a otevřený i pro koupě již existujícího bytového fondu. Jak jsem již uvedla, zvažujeme reaktivaci státní bytové výstavby, i když si uvědomuji neexistenci historických realizačních struktur.

K poslednímu bodu 6, které se týká **Legislativních úprav stavebního práva**, bych ráda sdělila, že Ministerstvo pro místní rozvoj plně souhlasí, že rekodifikace stavebního práva je nutností. Tato oblast je prioritní i pro celou vládu, a je jedním z bodů jejího Programového prohlášení.

Po dlouhé pečlivé přípravě a měsících vyjednávání se všemi zainteresovanými stranami Ministerstvo pro místní rozvoj na základě vládou schváleného věcného záměru připravilo a dne 28. 5. 2020 předložilo legislativní radě vlády návrh zcela nového stavebního zákona.

Mezi nejdůležitější principy, které povedou ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb, lze řadit:

- **Jedno správní řízení, které povede jeden stavební úřad:**
Současných mnoho typů řízení a různých povolovacích postupů a procesů nahradí jedno správní řízení a celé řízení o povolení stavby povede jeden stavební úřad, v němž budou integrovány v maximální míře dotčené orgány. Vznikne tak 14 krajských stavebních úřadů plus jeden specializovaný pro velké strategické stavby typu dálnic. V čele bude stát Nejvyšší stavební úřad. Cílem je zrychlení stavebního řízení a odstranění přebujelé administrativy, která ho provází. Zrychlení se očekává i od integrace dotčených orgánů v maximální možné míře; neintegrovány zůstanou pouze některé agendy státní památkové péče, některé agendy životního prostředí a požární ochrana. Stavebníkům tím zákon uleví v tom, že nebudou muset shánět více než 40 razítek a sami vypořádat často protichůdné požadavky dotčených orgánů.
- **Dodržování lhůt státem a opatření proti nečinnosti:**
Dalším důležitým principem nového zákona je tlak na dodržování lhůt státem, proto pro všechny neintegrované dotčené orgány bude platit fikce souhlasu, ke které dojde po uplynutí lhůty pro vydání vyjádření nebo stanoviska, tedy v případě nečinnosti dotčeného orgánu. V případě nečinnosti stavebního úřadu, to znamená, pokud stavební úřad nevydá povolení stavby ve stanovené lhůtě, převezme proces povolení stavby nadřízený správní orgán (krajský úřad), který ve věci rozhodne namísto obecního stavebního úřadu.
- **Opatření proti opakovanému projednávání téže věci:**
Proces vydání povolení velmi zrychlí tzv. apelační princip, který odstraní nekonečný „ping – pong“ mezi stavebními úřady, a to v případě, že bylo proti vydanému povolení podáno odvolání. V současné době se rozhodování častokrát opakovaně vrací z odvolacích orgánů na prvoinstanční. Odvolací orgán bude povinen v odvolacím řízení ve věci rozhodnout, tedy rozhodnutí obecního stavebního úřadu buď potvrdit, nebo změnit, nikoliv zrušit a vrátit věc k novému projednání na prvoinstanční úřad.
- **Digitalizace a elektronizace všech procesů:**
Další velké zjednodušení přinese digitalizace a elektronizace všech procesů od podání žádosti včetně dokumentace, obstarání povinných podkladů (stanovisek a vyjádření dotčených

orgánů, vyjádření vlastníků veřejné technické nebo dopravní infrastruktury), vydání povolení stavebním úřadem až po nabytí právní moci rozhodnutí.

▪ **Změny v územním plánování**

S povolováním staveb souvisí i územní plánování. Upraveny budou procesy územního plánování tak, aby došlo ke zkrácení projednávání dokumentací. Vyjde se z dnes již známého požadování změn územně plánovací dokumentace zkráceným postupem. Zjednodušení přinese i národní geoportál územního plánování, kde budou všechny důležité dokumenty územního plánování dostupné na jednom místě.

Nový stavební zákon by měla projednat vláda v průběhu léta 2020. Poslanecké sněmovně bude předložen v září 2020. Platit by měl začít v průběhu roku 2021 s tím, že účinnost bude nabývat postupně do poloviny roku 2023.

Závěrem bych Vám chtěla poděkovat za zájem a Vaše stanovisko k záměrům vlády i Ministerstva pro místní rozvoj.

S pozdravem



Vážená paní
Mgr. Radka Vladyková
výkonná ředitelka
Svaz měst a obcí ČR
5. května 1640/65
140 00 Praha 4

