Návrh

**ZÁKON**

ze dne……………2020

**O OBECNĚ PROSPĚŠNÝCH SPOLEČNOSTECH BYTOVÝCH**

**A VÝSTAVBĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ**

a o doplnění zákona 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů a zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu (zákon o obchodních korporacích)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**§ 1**

**Předmět úpravy:**

1. Tento zákon upravuje vznik a činnost obecně prospěšných společností bytových, které usilují o dostupné bydlení, výstavbu domů a bytů těmito společnostmi a vznik kontrolního orgánu pro revize jejich činnosti.
2. Obecně prospěšná společnost je tímto zákonem upravená obchodní korporace, která vyvíjí činnosti výhradně v souladu s tímto zákonem spojené s výstavbou bytů k uspokojování místních potřeb občanům s nižšími příjmy, tyto byty vlastní a spravuje na principu bez dosažení zisku z této činnosti.
3. Současně upravuje pravomoci obce při zakládání takové společnosti a při povolování staveb v místě její působnosti.
4. Doplňuje díl 3 zákona o obchodních korporacích o sociálním družstvu.

**Hlava I**

**Obecně prospěšná společnost bytová**

**§ 2**

1. Obecně prospěšnou společností bytovou (dále jen „společnost“) mohou být výhradě obchodní korporace a to:
2. bytové (nebo sociální bytové) družstvo,
3. společnost s ručením omezeným,
4. akciová společnost,

pokud jejich působnost a činnost je vykonávána v České republice a získá od tímto zákonem pověřené instituce, kontrolního orgánu[[1]](#footnote-1) statut obecně prospěšné společnosti bytové.

1. Takovou společností bude uznána, pokud:
2. Byla založena výlučně na činnosti v oblasti bydlení dle tohoto zákona,
3. Její činnost a majetek slouží výhradně k poskytování bydlení za podmínek určených tímto zákonem, výstavbě a pronajímání bytů členům či klientům,
4. Podrobuje se pravidelně kontrole svého hospodaření, které musí být v souladu s podmínkami tohoto zákona.[[2]](#footnote-2)
5. Pokud je společnost příjemcem veřejné podpory, pak její zakladatelské dokumenty musí obsahovat způsob zjišťování a definici výše rozhodného příjmu klientů nebo členů sociálního bytového družstva v souladu se systémem státní sociální podpory. Podrobnosti upraví nařízení vlády.
6. Poskytnutá podpora musí být v souladu s příslušnou právní úpravou tak, aby se poskytovatel nedostal do rozporu s právními předpisy EU[[3]](#footnote-3)

§ 3

**Vznik společnosti a její forma**

1. Společnost uvedená v § 2 odstavec (1) písmeno b) a c) přiznání statutu obecné prospěšnosti může získat od kontrolního orgánu pouze se souhlasem obce v místě její působnosti.
2. Podmínkou souhlasu je**,** že v oblasti trvá cenová nedostupnost komerční výstavby či pronájmu bytů z důvodů nevyrovnaného trhu s byty a trvá poptávka po nájemních bytech za nižší nájemné než v místě obvyklé, které je nedostupné pro občany s nižšími příjmy či sociálně vyloučené osoby, popřípadě je nedostatek bydlení s doprovodnou sociální péčí o nájemníky.
3. Zakladatelem společnosti může být fyzická či právnické osoba.
4. Podmínky podle odstavce (1) neplatí, pokud zakladatel zvolí společnost formy bytového nebo sociálního bytového družstva.
5. Stanovy či zakladatelské dokumenty společnosti se řídí zákonem o obchodních korporacích v platném znění, kromě náležitostí dle § 146 odst. 1 písm. b); § 250; § 553 a § 762, musí také obsahovat podmínky a omezení určené tímto zákonem.
6. Společnost ze své činnosti neusiluje o zisk. Pokud by zisk dosáhla, nesmí být rozdělen mezi členy či podílníky a je využitelný pouze na opravy a rekonstrukce.
7. Nikdo nesmí držet (vlastnit) více obchodních podílů ve společnosti, pokud je držení podílu (vkladu) spojeno se vznikem práva na uzavření nájemní smlouvy.

Na obec se omezení tohoto odstavce nevztahuje, nesmí však vlastnit více než 30% takových podílů.

1. Není-li takovou společností družstvo, může všechny podíly či akcie držet obec nebo právnická osoba, které obec udělí k držení podílu oprávnění.
2. Jsou-li s podílem spojena práva na přidělení a užívání bytu, pak každý podíl zakládá oprávnění k nájmu jednoho bytu.

**Hlava II**

**Výstavba bytů společností**

**§ 4**

1. Pro účely tohoto zákona se rozumí:

(a**)**  Bytovým domem stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení,

(b)  Družstevním bytem byt v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování bytových potřeb člena bytového družstva, případně osoby žijící s ním v domácnosti,

(c)Nájemními byty jsou jednotky ve vlastnictví společnosti, které její zakladatel podle v zakladatelské listině stanovených podmínek přidělí byt nájemní smlouvou občanovi na dobu určitou či neurčitou, s přihlédnutím k sociálnímu statutu nájemníka.

(d) Bytem se rozumí soubor místností nebo samostatná obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení v souladu se stavebním zákonem.

1. Výstavbou bytů se rozumí výstavba bytového domu s byty k užívání podle tohoto zákona, změna dokončené stavby bytového domu, kterou vzniknou byty podle tohoto zákona nebo změna dokončené stavby, kterou vznikne bytový dům s družstevními byty,
2. Náklady spojené s výstavbou jsou:

(a) náklady spojené se získáním pozemku,

(b) stavební náklady spojené s výstavbou bytů,

1. ostatní nezbytně nutné prokázané náklady spojené s předáním bytů do užívání nájemní smlouvou.
2. Podporou výstavby se rozumí zejména:

(a) dotace a zvýhodněný úvěr poskytnutý na úhradu nákladů spojených s výstavbou bytů, dar nebo majetkový vklad,

1. účelově vázaným účtem je zvláštní vázaný účet v bance nebo u pověřené právnické osoby určený pro poskytování podpory.

**§ 5**

**Forma financování výstavby**

1. Byty mohou být stavěny s podporou z veřejných zdrojů nebo bez podpory.
2. Podporu výstavby bytů společnosti určí nařízení vlády tak, aby její výše byla v souladu s předpisem Evropské unie pro výstavbu sociálních bytů. Současně tento předpis určí výši rozhodných rodinných příjmů nebo osobních příjmů žadatele, pokud je tento limitem pro poskytnutí podpory.
3. Byty vystavěné bez podpory jsou financovány úvěrem poskytnutým společnosti nebo majetkovým vkladem zakladatele, u bytového družstva též členským vkladem.
4. Náklady výstavby se rozpočtují ve výši skutečných, doložitelných nákladů na projekt a povolovací řízení, prokázané náklady stavební firmy na výstavbu na výstavbu a náklady na pořízení (koupi) pozemku, není-li tento předmětem majetkového vkladu vlastníka, obce nebo zakladatele.
5. Zisk společnosti z prodeje dokončené stavby se nepřipouští.
6. Výstavba bytů společností, která má formu družstva se financuje vkladem člena a úvěrem, který získá bytové družstvo a rozpočte jeho splácení na členy podle velikosti podlahových rozměrů bytů.
7. Je-li výstavba financovaná úvěrem, může společnost rozpočítat splátky úvěru na jednotlivé nájemce podle pořizovacích nákladů na byt. Jde-li o společnost podle § 2 odstavec 1 písm. (a) je rozpočtení splátky úvěru povinné.

**§ 6**

**Technické parametry stavěných a spravovaných bytů a výpočet nájemného**

1. Velikost bytů je limitována maximálně do 80 m2.
2. Výjimku pro rodiny s vyšším počtem rodinných příslušníků (nezletilých dětí) povoluje místně příslušná obec.
3. Nájemné je stanoveno výpočtem tak, aby pokrylo náklady na provoz, údržbu domu a společných prostor.
4. Nájemce se podílí na tvorbě rezervního fondu na opravy domu.
5. Úhradu dalších nákladů spojené s užíváním bytu jako pojištění, dodávky tepla, teplé a užitkové vody podle skutečné spotřeby, náklady na provedení revizí dle zvláštních předpisů a podobně platí nájemce v prokázané výši.

**Hlava III**

**Povolování staveb, práva a postavení obce**

**§ 7**

1. Obec je oprávněna při povolování výstavby rezidenčních developerských projektů určených pro prodej za cenu v místě obvyklou podmínit souhlas s výstavbou závazkem investora vystavět pro obec čí jí založenou společnost podle tohoto zákona byty v režimu podle § 5 odstavec (4), a to v počtu do 25 % z celkového počtu investorem vystavěných bytů. Výstavba není podmíněna realizací v jednom objektu.
2. Na takto vystavěné byty se vztahují podmínky nájmu podle tohoto zákona.
3. Cena takto pro obec vystavěných bytů se určí doložením rozpočtu stavby, stavební dokumentaci a získání pozemku s propočtem na m2, s přičtením maximálně 20% zisku investora ze skutečných doložených nákladů.
4. Po dokončení stavby investor předloží obci doklady potřebné k posouzení celkového nákladu na výstavbu těchto bytů. Náklady takové výstavby uhradí obec nebo jím určená společnost založená podle tohoto zákona.
5. Obec pak musí předem stanovit podmínky pro přidělování těchto bytů, komerční pronájem se nepřipouští.
6. Jde-li o pronajímání takových bytů pro osoby sociálně vyloučené, musí být zajištěna potřebná sociální práce, dohled a trvalá služba domovníka.
7. Rozpočet na výstavbu, propočet nájemného a veškerých plnění nájemců jsou veřejné jak pro budoucí nájemníky, tak k nahlédnutí veřejnosti v kanceláři obce.
8. Obcí přísluší též rozhodnutí podle § 15 odst. (3).

**§ 8**

1. Obec může uzavřít smlouvu s bytovým družstvem, sociálním bytovým družstvem o výstavbě, stát se jeho členem a držet 1/3 podílů.
2. Obci přísluší posuzovat potřebnost výstavby bytů v režimu podle tohoto zákona, vkládá-li do společnosti majetkový či finanční podíl a vydává souhlas pro vznik společností podle § 3 odstavec (1) a (2) tohoto zákona.
3. Vyjadřuje se též v případech, kdy mají být na výstavbu použity veřejné prostředky jako podpora.
4. Vznik bytového družstva založené občany souhlasu obce nepodléhá.
5. Obec může také podmínit užívání bytů osobami, které čerpají podporu na bydlení dalšími povinnostmi podle § 19 odstavec 2 tohoto zákona

**§ 9**

**Monitoring osob sociálně slabých z vyloučených lokalit**

1. Obec může v domech společnosti, ve kterých je výlučným vlastníkem bytů a slouží sociálnímu bydlení zřídit povinný audiovizuální monitoring společných prostor a bezprostředního okolí domu.
2. Obec může žádat, aby osoby užívající bytovou jednotku strpěli pořízení podobizny do databáze všech členů jeho domácnosti i osob trvale se osob v bytě zdržujících, pro účely vyloučení nezjištěného poškození domu, znečištění společných částí. Nesouhlas nájemce je důvod k vypovězení nájemní smlouvy.
3. Postup obce a nakládání s pořízeným záznamem musí být v souladu s oprávněnou ochranou osobnosti. Zjištěné skutečnosti nesmí být použiti jinak, než jako důkaz v řízení o náhradu škody či porušení občanského soužití.

**Hlava IV**

**Převody a přechody práv k bytům**

**§ 10**

1. Má-li společnost formu bytového družstva, použití ustanovení § 736 zákona o obchodních korporacích o převodu družstevního podílu, který převod podílu na jinou osobu se nepřipouští.
2. Člen družstva má při ukončení členství v družstvu právo na zvláštní vypořádání, které zahrnuje výši jím splacených vkladů či podílů a veškeré jím splacené anuitní splátky bance, které tvořili součást placeného nájemného. Splatnost tohoto vypořádání vzniká dnem schválení roční účetní závěrky za rok, v němž jeho členství zaniklo.
3. U ostatních forem společnosti (společnost s ručením omezeným a akciová společnost) uvedou způsob a výši vypořádání statuty vložené zakladatelem. Platí však zásada nepřevoditelnosti nájemních smluv na jiné osoby nájemníkem, ani z důvodu dědění, nejde-li o příbuzné v řadě přímé.

**Hlava V**

**Správa a provoz domů společnosti**

**§ 11**

1. Výkon správy společností vlastnících domy může vykonávat obecně prospěšná společnost, která byty vystavěla, jiná obecně prospěšná či nezisková společnost se souhlasem místně příslušné obce při dodržení podmínek tohoto zákona. S jejím souhlasem může správu vykonávat též společnost podnikající v oblasti správy nemovitostí.
2. Má-li společnost formu bytového (sociálního) družstva, a jejím zakladatelem, nebo smluvním partnerem dle smlouvy uzavřené před zahájením výstavby o pomoci a spolupráci je jiné bytové družstvo, může správu domu společnosti vykonávat toto družstvo.
3. Společnost formy bytového družstva může vlastnit pouze jeden bytový dům. Výjimky může povolit kontrolní orgán.
4. Náklady a výnosy se vedou v účetnictví odděleně za každou účetní jednotku.

**§ 12**

1. Společnost může spravovat i další majetek, je-li tak se souhlasem obce určeno, též jiné nemovitosti.
2. Počet bytů se statutem obecně prospěšné společnosti musí však činit minimálně 30 % z celkového počtu jednotek. Dodržování zásad hospodaření s jednotkami v režimu obecné prospěšnosti je ale neměnný.

**§ 13**

1. Společnost může vykonávat činnosti spojené s výstavbou a pronajímáním bytů v režimu podle tohoto zákona. Za hospodaření nese odpovědnost svým majetkem.
2. Kromě těchto činností může vykonávat i činnosti další, pakliže jsou ekonomicky odděleny a s jejich vykonáváním vyslovil souhlas kontrolní orgán. Jde zejména o:
3. Výstavbu nebytových prostor, pokud výnos z pronájmu je využit k úhradě nákladů pronajímání obecně prospěšných bytů,
4. Výstavbu garáží či garážových stání za podmínek shodných s bodem a),
5. Výstavbu a provozování sociálních ubytoven pro občany, kteří se zúčastňují sociálních a rekvalifikačních programů s cílem přidělení bytu ve společnosti,
6. Další aktivity potřebné k zajištění sociálních služeb obce.

**§ 14**

1. Na výstavbu bytů určených k pronajímání podle tohoto zákona může společnost sjednávat a čerpat úvěr.
2. Zvolí-li společnost formu družstva či akciové společnosti, podílí se člen (akcionář) na financování výstavby svým vkladem (podílem).
3. Podrobnosti finanční spoluúčasti uvádí statut společnosti. Vzorový statut upraví nařízení vlády.

**§ 15**

1. Společnost nesmí přenechat byty k nájmu za smluvní nájemné ve výši v místě obvyklé. Výjimku tvoří případ, že byty by byly dlouhodobě neobsazené a společnosti by v tom důsledku hrozila majetková újma. Souhlas obce a kontrolního orgánu je povinný pro všechny takové případy.
2. Byty společnosti nelze převést do vlastnictví fyzických či právnických osob.
3. Obec může stanovit nařízením, že byty společnosti lze přidělovat pouze osobám, které mají v obci trvalý pobyt.
4. Pokud potřeba pronajímat byty v režimu tohoto zákona pominula, provede se její zrušení s likvidací. Prodej nemovitostí je možný jen se souhlasem kontrolního orgánu. Likvidační zůstatek jde do fondu kontrolního orgánu zřízeného k metodické pomoci při zakládání společností. Drží-li obec podíly, pak podle procenta své majetkové účasti získá část výnosu.

**§ 16**

Má-li společnost formu družstva, právo na užívání bytu se nedědí. Dědic má pouze právo ne výplatu podílu stanoveného podle předchozího odstavce. Přiměřeně se použijí ustanovení o sociálním družstvu.

**§ 17**

Náklady společnosti tvoří náklad na výstavu, zakoupení nemovitosti resp. splátka úvěru, propočtené jako stavební podíly k jednotlivým jednotkám.Dále pak náklady oprav včetně záloh na opravy budoucí, služby spojené s bydlením, poplatek na správu a správce.

**§ 18**

**Veřejná podpora, dotace společnosti, veřejné bydlení**

1. Společnost může čerpat dotace a příspěvky z veřejných zdrojů, jsou-li nařízením vlády dány. V  bytech s takovou pomocí vystavěných neplatí obecně závazné předpisy o určení výše nájemného, nýbrž jde o byty a domy veřejného bydlení. Ustanovení § 2246 občanského zákoníku o ujednání výše nájemného se nepoužije.
2. Přijímá-li však společnost nevratnou dotaci na pořízení a provoz bytů, pak všichni nájemci musí splňovat podmínky určené poskytovatelem, zejména výši čistých rodinných (osobních) příjmů rozpočtených na člena domácnosti.
3. Osoby, které tento limit překračují déle než jeden rok, musí ze společnosti vystoupit, nejdéle po uplynutí 2 let od takového zjištění.
4. Po tuto dobu dle odstavce (3) platí nájemné ve výši v místě a čase obvyklé.
5. Pokud bytové družstvo veřejnou podporu nečerpalo, ustanovení odstavců (1) až (4) se nepoužijí.
6. Veřejné bydlení je jakékoli nájemní bydlení, kde pronajímatelem a vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytů je stát, kraj či obce, s byty pronajímanými za nájemné, určené podle § 19 tohoto zákona.
7. Za veřejné bydlení se považují též byty společností podle tohoto zákona, nebo jimi spoluvlastněné se subjekty podle odstavce (6), s cílem poskytnout dostupné bydlení občanům s určenou výší rodinných (osobních) příjmů.
8. Sociální bydlení je obecně přidělováno na základě osobních poměrů, zejména příjmů uchazeče s přihlédnutím k úpravě podpory na bydlení. Sociální bydlení lze také považovat za formu řešení nerovnosti v bydlení.

**§ 19**

**Pravidla pro nájem a užívání bytů**

1. Společnost je oprávněna vydat domovní řád, směrnici pro údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce, určení nájemného v mezích jak je vymezuje tento zákon. Domovní řád nesmí obsahovat povinnosti nájemce na rámec určených obecně platnými právními předpisy a tímto zákonem.
2. Jde-li o nájemce, kteří jsou adresáty podpor na platbu nákladů na bydlení, má společnost oprávnění stanovit další podmínky k podpisu nájemní smlouvy, které určí povinnost účasti v obcí určených sociálních programech, uzavřít pracovní smlouvu s předmětem činnosti odpovídající schopnostem, vzdělání a kvalifikaci či rekvalifikaci, zajištění školní docházky nezletilých dětí a podobně.

**§ 20**

Společnost, kde je pronájem bytu podmíněn finančním podílem (vkladem) a splácením úvěru na výstavbu má povinnost vypořádat vložené prostředky s osobou, která nájemní smlouvu vypovídá a ukončí členství v družstvu. Nový nájemce musí vložit vklad a přistoupit k novému úvěru, který se použije na plnění předchozímu nájemci.

**§ 21**

Ustanovení občanského zákoníku pro pronajímání bytů a ostatní normy se pro pronájem bytů společnosti včetně forem ukončení (výpovědi) nájemní smlouvy se použijí přiměřeně.

**§ 22**

**Účetní evidence a výkaznictví.**

1. Vedení účtů, nákladů, výnosů z pronájmu, přijetí dotací či podpor musí být trvale dokladovány kontrolnímu orgánu podle tohoto zákona. Současně musí být u správce k nahlédnutí občanům s platnou smlouvou. Právo nahlížet do těchto údajů má i místně příslušná obec.
2. Zisk, který společnost vykáže, musí být veden odděleně za účelem jeho zdanění.

**Hlava VI**

**Kontrolní orgán a revize hospodaření**

**§ 23**

1. Kontrolní orgán je samostatná právnická osoba. Vznikne na základě tohoto zákona jako nezávislý kontrolní a metodický útvar. Financování jeho činnosti, tabulkový počet míst a další podrobnosti určí nařízení vlády
2. Dohled nad činností kontrolního orgánu vykonává ministerstvo pro místní rozvoj.
3. Jakákoliv společnost podle tohoto zákona potřebuje ke svému založení souhlas kontrolního orgánu.
4. Kontrolní orgán zajišťuje též metodickou pomoc obcím i investorům vydávání vzorových metodických postupů, právním, ekonomickým a technickým poradenstvím. Vede též seznam revizorů s příslušným oprávněním.
5. Ministerstvo financí uděluje na základě přezkoušení zájemců s ekonomickým vzděláním licence k provádění periodických revizí obecně prospěšných společností. Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech se použije přiměřeně. Současně vydává pokyn k povinným částem prováděné revize.
6. Revizor je k revizi delegován revizním svazem, který vede jejich seznam a vyhodnocuje a archivuje revizní zprávy. Současně přijímá opatření k odstranění nedostatků. Vydává též metodické pokyny pro činnost společností.
7. Kontrolní orgán může při závažném a opětovném porušení zásad hospodaření dle tohoto zákona navrhnout likvidaci společnosti. Rozhodne pak podle závažnosti zjištění ministerstvo financí.
8. Revize hospodaření musí proběhnout nejméně jednou za tři roky v každé společnosti podle tohoto zákona.
9. Statutární orgán společnosti podléhá dozoru kontrolního orgánu, ten mu poskytuje potřebnou metodickou pomoc. Zákon může zmocnit kontrolní orgán k vydávání metodických pokynů pro odvětví činností společnosti a stanovit míru či stupeň jejich závaznosti pro společnost.
10. Kontrolní orgán poskytuje veškeré zjištěné informace o společnosti ve stejnopisu místně příslušené obci.

**§ 24**

**Dohled nad činností kontrolního orgánu**

1. Dohled nad kontrolním orgánem provádí Ministerstvo pro místní rozvoj.
2. V rámci dohledu přísluší ministerstvu financí rozhodnutí podle § 23 odstavec 7 zákona.

**§ 25**

Na postavení a odpovědnost členů orgánů společnosti se použije zákon o obchodních korporacích.

**§ 26**

Společnost musí být pojištěna, podrobnosti a rozsah pojištění určí nařízení vlády, kterým se provede tento zákon.

**§ 27**

**Daně a poplatky, odvody**

1. Nařízení vlády určí, v jaké míře je společnost zvýhodněna. To platí pouze v případech, kdy nespravuje jiné byty než určené pro občany s definovanými příjmy. Ustanovení § 17a a 18a zákona 586/1992 Sb. o daních s příjmů se nepoužije.
2. Do zákona číslo 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů se vkládá se nový § 15a, který zní:

Odpočet od základu daně podle § 15 odstavec (3) se vztahuje i na úvěr poskytnutý společnosti podle tohoto zákona, jde-li o bytové družstvo. Odpočet uplatní člen tohoto družstva ve výši podle propočtu jeho podílu na splátkách úvěru družstvem hrazeného. Je-li členovi bytového družstva poskytnut úvěr na splacení vkladu nebo členského podílu, uplatní odpočet obdobně. Podrobnosti uvede nařízení vlády.

1. Vznik společnosti je povinně oznámen zakladatelem finančnímu úřadu, který má právo žádat od společnosti či kontrolního orgánu informace potřebné pro kontrolu, že společnost dodržuje podmínky určené zákonem**.**
2. Místně příslušenému finančnímu úřadu se též hlásí vznik i zrušení společnosti, její adresu a složení statutárního orgánu. Obchodní rejstřík bude zákonem určen k vedení příslušné oddělené evidence společností podle tohoto zákona.

**Hlava VII**

**Změna a doplnění zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu (zákon o obchodních korporacích)**

### § 28

**Díl 3, sociální družstvo, se mění a doplňuje takto:**

1. [§ 758](http://zakony.centrum.cz/zakon-o-obchodnich-korporacich/cast-1-hlava-6-dil-3-paragraf-758) zní:

Sociálním družstvem je družstvo, které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje.

1. Nově se vkládá odstavec druhý, který zní:

Sociálním bytovým družstvem je sociální družstvo, které je ustaveno podle zákonao obecně prospěšných společnostech bytových, a výstavbě dostupného bydlení.

1. Ustanovení §§ 766 až 768 se u sociálního bytového družstva nepoužijí.
2. § 769 se doplňuje takto:

Vkládají se odstavce (4) a (5), které zní:

(4) V sociálním bytovém družstvu může být právnickou osobou podle odstavce 2) výhradně obec.

(5)Ustanovení o 10 % hlasů fyzické osoby, se v sociálním družstvu nepřipouští.

**§ 29**

**ZÁVĚREČNÁ A ZMOCŇOVACÍ USTANOVENÍ**

1. Tento zákon nabývá platnosti dnem vyhlášení, účinnosti pak dnem vydání prováděcího nařízení vlády.
2. Nařízení vlády, které bude prováděcím předpisem k tomuto zákonu, vydá vláda do 6 měsíců od nabytí platnosti tohoto zákona.
3. Nařízení vlády provede § 2 odstavec 2 písmeno d) o veřejné podpoře, § 5 odst. 2, o podmínkách podpory výstavby a jejího financování, § 14 odstavec 3, vydání vzorového statutu společnosti, § 18 odst. 1, o podmínkách finanční spoluúčasti, § 21 o pronájmu a výpovědi z něj, § 23 o ustavení a činnosti kontrolního orgánu, § 26 o povinném pojištění a § 27 odst. 1 o daních a poplatcích společnosti.

**DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

**K POSLANECKÉMU NÁVRHU ZÁKONA**

**O OBECNĚ PROSPĚŠNÝCH SPOLEČNOSTECH BYTOVÝCH**

**A VÝSTAVBĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ**

**a o změně některých zákonů**

1. **Úvod:**

**Obecné zdůvodnění nezbytnosti navrhované právní úpravy:**

**Zákon o obecně prospěšné společnosti bytové** a **výstavbě dostupného bydlení** se liší od dosavadní úpravy veřejně prospěšné společnosti. Není sice v rozporu s definicí občanského zákoníku v § 144 odst. (1) a (2)[[4]](#footnote-4), ani s definicí veřejné prospěšnosti, jak ji uvádí § 146 občanského zákoníku[[5]](#footnote-5), ale není společností odvolávající se na tento statut.

**Nedotýká se jí proto absence zrušených paragrafů 146 až 150** především proto, **že upravuje v zásadě pouze činnosti spojené s výstavbou a správou dostupného bydlení,** neumožňuje jakoukoliv jinou aktivitu podnikatelskou, nezasahuje do oblastí jiných forem takzvaného sociálního podnikání či sociálního podniku. **Nepřináší ani žádné výhody daňové když principiálně společnost nedosahuje ze své činnosti zisku.**

**Obchodní korporace, které jsou zakládány ve smyslu tohoto zákona podle obchodního práva, tedy družstvo, společnost s ručením omezeným nebo společnost akciová musí do svých základních listin zahrnout principy určené tímto zákonem**, kde cílem je uspokojování bytových potřeb občanů, jejichž příjmy nedovolí opatřit si byt u komerčních firem, u kterých je dosažení zisku z výstavby základním smyslem podnikání, a to výstavbou a provozem (správou) na základech ekonomicky nezbytných výdajů a nákladů a pokud umožňuje dosažení zisku, tak je limitován a omezen pouze na vytváření rezervních fondů.

**Zákon o obchodních korporacích požaduje**, aby společenská smlouva společnosti s ručením omezeným obsahovala konkretizaci předmětu podnikání nebo činnosti § 146 odst. 1 písm. b) ZOK, pro akciovou společnost § 250, pro bytové družstvo § 553 a pro sociální bytové družstvo § 762.

Společnost podle tohoto zákona však nenaplňuje všechny znaky „podnikatele“, které jsou odvoditelné z vymezení, jež je zakotveno v ustanovení § 420 NOZ: **Samostatnost**– podnikatel vykonává výdělečnou činnost podle své vlastní úvahy, tedy sám rozhoduje o tom, jaké služby bude poskytovat, jaké výrobky bude vyrábět apod.; **vykonávání výdělečné činnosti na vlastní účet**; **na vlastní odpovědnost** (na vlastní podnikatelské riziko); **za účelem dosažení zisku**; a to **soustavně živnostenským nebo jiným obdobným způsobem**.

**Předmět činnosti** však musí společenská smlouva obsahovat v případě, že společnost bude založena za jiným účelem, než je podnikání (§ 2 ZOK).

**Předmětem podnikání** budou uvedeny činnosti jako například činnosti vykonávané podle živnostenského zákona a činnosti vykonávané na základě oprávnění podle jiných právních předpisů, například zákona č. 523/1992 Sb., o daňovém poradenství a Komoře daňových poradců České republiky, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů aj. Omezení podnikání podle tohoto zákona však zde musí být výslovně uvedeno.

**Nekonkurují tedy ostatním obchodním korporacím a v zásadě nežádají jakoukoliv podporu s výjimkou úpravy ustanovení korporátního práva o sociálním družstvu,** kde nově definované „sociální bytové družstvo“, pokud je co do poskytování bydlení omezeno na občany s přesně definovanými příjmy, tedy na občany sociálně potřebnými k podpoře, tak umožňuje získat podporu v souladu s úpravou činností obecného hospodářského zájmu či veřejné podpory.

**V této souvislosti je velice významná role obce (kraje), který činností společností ve svém regionu povolují v případě, že na lokálním trhu je cena bydlení nedostupná** (jak nového bydlení vlastnického, tak i nájemního), má i roli zakladatelskou, tedy iniciační. **Dodržování neziskových principů hospodaření je pak kontrolováno pravidelnými revizemi hospodaření, které jsou pro všechny subjekty podle tohoto zákona povinné 1 x za 2 roky.**

**Společností vystavěné byty nemohou být předmětem ziskové činnosti** ani pro člena družstva (s vyloučením možnostmi komerčních převodů podílu a práv na jinou osobu) ani převodem či přechodem práv na jiné osoby u ostatních korporací. Pokud občan, klient, člen, se podílí na nákladech výstavby (vkladem, či splátkami úvěru na výstavbu) a již nadále nehodlá v tomto bytě bydlet, dochází za určených podmínek k majetkovému vypořádání, v zásadě tato osoba obdrží, co zaplatila a společnost byt přidělí jiné osobě, která znovu zahájí splácení této částky. Z tohoto hlediska je důležitá úvěrová pomoc finančních domů, popřípadě zakladatelů (obcí, krajů).

**Není také v rozporu s obecně respektovanými principy sociální ekonomiky**, neboť jejím cílem je uspokojit bytové potřeby v místních podmínkách, kde je společnost založena. Naopak je přesně tím subjektem, který na trhu s bydlením absentuje.

**Návrh zákona narovnává určitou diskriminaci členů bytových družstev** pokud se týká odpočtů se splátky hypotéky družstvem. Do zákona číslo 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů se vkládá se nový § 15a, který zní: „Odpočet od základu daně podle § 15 odstavec (3) se vztahuje i na úvěr poskytnutý společnosti podle tohoto zákona, jde-li o bytové družstvo. Odpočet uplatní člen tohoto družstva ve výši podle propočtu jeho podílu na splátkách úvěru družstvem splaceného. Podrobnosti uvede nařízení vlády.“ Nařízení vlády pak nezasáhne do zákona (což by bylo nepřípustné), pouze upraví administrativní postup realizace tohoto ustanovení do daňových přiznání. Toto pravidlo lze uplatnit pouze na nově, podle tohoto zákona realizovanou výstavbu.

**Návrh zákona není v rozporu s dosud nerevidovanou, platnou koncepcí bytové politiky vlády ČR, která byla přijata 27. července 2016** a která akcentuje „princip dostupnosti, stability a kvality bydlení. Uvádí též význam a důležitost přiměřeného bydlení pro každého jedince tak, jak jsou dány i zakotvením práva na bydlení ve Všeobecné deklaraci lidských práv. Podle Všeobecné deklarace lidských práv, článek č. 25, přijaté valným shromážděním OSN v prosinci 1948 platí, že: „každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb…“. Tímto je řečeno, že pokud jedinec aktivně usiluje o zajištění vlastního bydlení, mělo by mu to být společností umožněno.“ Tento zákon pak takovou aktivní spoluúčast občana umožní.

**Také „Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, schválená usnesením vlády č. 810/2015** „ Počítá s pomocí lidem v bytové nouzi, tedy pro ty, kteří si nedokáží zajistit či udržet své bydlení. Koncepce počítala nejenom s podporu výstavby bytů, ale si opatřeními sociální politiky. Ani zde návrh zákona nevybočuje z principů této koncepce.

**V neposlední řadě programové prohlášení současné vlády ze dne 27. 6. 2018 v kapitole „Bytová politika“** mj. uvádí: „Budeme prosazovat zvýšení objemu finančních prostředků pro bytovou výstavbu v ČR s akcentem na podporu dostupného nájemního bydlení určeného pro seniory, mladé lidi, zdravotně postižené, matky samoživitelky a občany s nižšími příjmy. Zároveň podpoříme pokračování dotačních programů určených na rozvoj technické infrastruktury, rekonstrukce panelových domů a revitalizace sídlišť.“ Dále koncepce počítá s přijetím zákona o sociálním bydlení k řešení potřeb občanů v bytové nouzi a na okraji společnosti. Počítá s tím, že **„Zákon vytvoří potřebné podmínky pro obce, spojí poskytnutí sociálního bytu se soustavnou sociální a výchovnou prací. Uvedený zákon by měl obsahovat také oprávnění pro obce požadovat po investorovi v rámci výstavby nových bytů určitý podíl tzv. levných bytů.“**

**Doposud však takový návrh zákona není předložen.**

**V rozporu s uvedenými dokumenty z let 2016 až 2018 však vláda nepřikročila k přijetí legislativního opatření, které by proklamované cíle realizovaly. Návrh zákona je tedy bezvýhradně v souladu s těmito prioritami.**

**Návrh zákona je koncipován jako poslanecký návrh ve smyslu § 86 jednacího řádu** **Poslanecké sněmovny.**

**Přesné znění návrhu zákona je přiloženo.**

1. **Principy nové právní úpravy**

**Návrh zákona znamená návrat k tradiční právní úpravě** v Českých zemích a v Československé republice, jejímž základem je zákon číslo 70 z roku 1873 ř. z. o. „o výdělkových a hospodářských společenstvech“, který vedle obvyklých obchodních korporací (nazývané též kapitálové společnosti) přinesl subjekty poskytující tzv. „hospodářskou službu členům“. Přijetí tohoto zákona předcházelo zakládání takových společenstev daleko dříve. Ze značné části vychází z historie družstevnictví, která se v Evropě rozvíjí již od roku 1844 (Rochdale, Anglie) od roku 1847 u nás od roku 1847, kdy byl v Praze založen „Pražský potravní a spořitelní spolek“. (Dřív o rok, než v roce 1848 Friedrich Wilhelm Raiffeisen založil první úvěrní spolek, ke kterému se dodnes hlásí bankovní společnost [Raiffeisen Group](https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Raiffeisen_Group&action=edit&redlink=1" \o "Raiffeisen Group (stránka neexistuje)).)

Stát využíval bytová družstva zejména již po roce 1880, kdy vyšly zákony upravující daňové výhody pro výstavbu - např. zákon č.37/1882 ř. z., o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty (pokud domy s „lacinými a zdravými byty“ postavily obce, nebo obecně prospěšné spolky a stavební družstva zřízená dělníky nebo zaměstnavateli pro své zaměstnance. Podobně zákon č.144/1902 ř. z. poskytoval úlevy při stavbě domů s lacinými dělnickými byty, a platil pro rodinné domky postavené za účelem jejich převodu za podmínky, že polovina kupní ceny bude splacena v 15-ti anuitách s tím, že úlevy byly podmíněny zápisem v pozemkové knize, že po dobu 50 let jsou byty určeny jen pro dělníky.

Větší význam pro družstevní bytovou výstavbu měl zákon č.285/1907 o zřízení zvláštního fondu, z něhož bylo možné poskytovat stavebním bytovým družstvům významnější úvěrovou pomoc.

**Tato právní úprava platila u nás do roku 1950**, byla spolu s občanským zákoníkem 1811 („ABGB“) velmi významným předpisem české právní historie, jelikož jako celek **platila v českých zemích až do roku 1950,** kdy jej odstranila tzv. právnická dvouletka vlády KSČ.

V Rakousku v zásadních obrysech platí dodnes. **Postupem času však přešla s výlučně družstevního principu zákona na formu obecně prospěšných společností bytových**, jejíž principy si mohou osvojit nejen družstva ale i další obchodní korporace. Činnost těchto společností je základem levnějšího dostupného nájemního bydlení, a s přihlédnutím k této právní úpravě byl navržený zákon koncipován. Rakouská právní úprava rovněž nedosahuje při pronajímání bytů zisku, **pracuje na bázi nezbytně nutných ekonomických nákladů na provoz, opravy bytů a podobně.**

Družstva, dík svým specifickým rysům, jsou celosvětově uznávanou formou k dostupnosti levných služeb. Proto budou i v této úpravě a jejím využití v praxi dominovat. **Jejich význam akcentuje například Rezoluce Valného shromáždění OSN o družstvech v sociálním rozvoji, Doporučení Mezinárodní organizace práce na podporu družstev, nařízení Rady EU o organizační formě Evropské družstevní společnosti (právní úprava Evropského družstva SCE) spolu s doprovodnou směrnicí Rady, kterou se doplňuje Statut Evropského družstva s ohledem na zapojení zaměstnanců a v neposlední řadě Sdělení Evropské komise Radě, Evropskému parlamentu Hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů o podpoře družstevních společností v Evropě.**

Posledně jmenovaný dokument je klíčovým shrnutím všech významných předchozích dokumentů. Návrh zákona tak v této logice akcentuje využití jejich potenciálu i efektů souvisejících se zvyšováním zaměstnanosti a uspokojováním potřeb na úrovni mikro rajonu.

Tak jako později Tomáš Baťa ve Zlíně, tak i Rakouské firmy již od 19 století stavěly pro své zaměstnance byty. Kromě družstev a obcí je podnikové bydlení nazýváno „třetím kořenem“ neziskového bydlení. Navržený zákon využití firemních bytů kdy zakladatelem společnosti je právnická osoba nevylučuje. Ostatně rozumné propojení s ekonomizací nákladů na bydlení na principu neziskovosti přináší zaměstnavatelům řadu výhod, když zaměstnanci nejsou nuceni platit vysoké tržní nájemné, není od nich tak velký tlak na růst příjmů.

Navrhovaná právní úprava se skládá z části upravující vznik společnosti, práva a povinnosti členů a klientů, vztah společnosti k obci, pokud je v místě její působnosti nedostatek dostupných bytů a také nutné revize hospodaření těchto společností.

**Družstevní bytová výstavba je vhodná též do menších obcí**, kde to pomůže stabilizovat obyvatele. Členem BD může být i obec, a tak získat nájemní bydlení např. za poskytnutí pozemků.

**S obvyklým postupem při výstavbě počítá i navržený zákon:**

1. **založí se družstvo (ze skutečných zájemců o bydlení)**
2. **Jeho členové se domluví se na koupi pozemku a výstavbě domu, který bude odpovídat jejich možnostem a požadavkům na skladbu bytů.**
3. **Sami si zajistí projektovou přípravu,**
4. **Sami si vyberou zhotovitele,**
5. **Vytvoří si finanční model (vlastní prostředky – další členský vklad) a úvěr (další členský vklad, splácený postupně)**
6. **Takováto výstavba může zlevnit cenu bytů až o desítky procent.**

To dokazuje i princip, že lze levněji stavět i bez veřejné podpory, v ideálním případě by nařízení vlády mohlo upravit podmínky úvěrování, popřípadě dotaci na úrokovou míru.

**Zákon též umožňuje vznik „sociálního bytového družstva“, které by, dík sociálnímu zaměření, mohlo být i adresátem další podpory.**

**Sociální bytové družstvo**, popř. sociální podnik družstevního typu je znám v celé řadě evropských zemí, avšak v našem právním řádu jeho úprava dosud chyběla. Neexistuje žádná zákonná definice sociálního družstva ani podniku, která by platila a byla přijatelná pro všechny státy EU. V roce 1999 byly v Římě schváleny a dohodnuty společné prvky tzv. projektu DIGESTUS, které mají přispět k identifikaci znaků sociálního podniku.

**Mimo jiné jsou to tyto základní principy:**

1. zákaz rozdělování zisku a zákaz účasti na podnikání
2. přednost vytváření zisku pro kolektiv – pozitivní externalita
3. ochrana poživatelů výhod
4. Preference osob se středními a nízkými příjmy
5. Ochrana před zneužitím takto získaných bytů ke komerčnímu převodu či prodeji.

Sociální družstva se nedotýkají žádného dělení dle předmětu činnosti a mohou existovat ve všech oblastech. **Pro potřeby bydlení navrhujeme určitou úpravu**. **Jako důležitou otázku řešíme nutnost sociálnímu družstvu uložit povinnost podrobovat se zákonným revizím, prováděným družstevním revizním Spolkem (Sdružením), jehož je družstvo členem, anebo určeným orgánem státní správy, kde spatřujeme i úlohu obcí, popřípadě krajů.**

**Podle Rakouských zkušeností pak ale návrh zákona se neomezuje jen na formu výstavby realizovanou družstvy, umožňuje též vznik jiných společností.**

**Základním principem nové právní úpravy je skutečnost, že byt je pronajímán neziskovou bytovou společností.** Zkušenosti z Rakouska (Neziskové stavební sdružení GBV) dokládají, že v těchto bytech je nájem nižší než za srovnatelný byt na volném trhu. Jen společnost založená a hospodařící podle tohoto zákona získá status „neziskové bytové společnosti“. Pokud jde o korporace, které mohou být takovou společností – družstvo, společnost s ručením omezených či společnost akciová – ty se svoji úpravou a vztahem k pronajímanému byty odlišují od vztahu členského až po ryze vztah klientský – nájemní.

**Pokud jde o povinné revize – audity hospodaření**, zvolili jsme formu vzniku „Auditorského sdružení“ a princip povinného členství všech společností tohoto charakteru v něm. To kromě auditů již fungujících společností poskytuje též metodickou pomoc, právní a ekonomické či technické poradenství vznikajícím subjektům a zakladatelům (obcím a krajům). **Zákon počítá s ustavením takového sdružení**.

**Obsah revize určí pak ministerstvo financí** **v koordinaci s ministerstvem pro místní rozvoj**…., Jedná se o aktivní ochranu klientů, kterou nabízí pouze neziskový sektor bydlení.[[6]](#footnote-6)

1. **Zhodnocení platného právního stavu**

Speciální právní úprava pro dostupné bydlení v našem právním řádu neexistuje.

Do roku 2012 platila sice Vyhláška č. 136/1985 Sb. federálního ministerstva financí, ministerstva financí České socialistické republiky, ministerstva financí Slovenské socialistické republiky a předsedy Státní banky československé o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ta byla zrušena zákonem 89/2012 Sb. (občanský zákoník) k 1. 1. 2014. Podpora družstevní výstavby byla ukončena v roce 1993 a nadále se v ní nepokračovalo.

V roce 2005 byl přijat zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu podpory investic, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), který však postrádal sociální zaměření podpory a proto byla její výše limitována jako „de minimis“, což s normy činilo z hlediska ekonomiky výstavby předpis neefektivní a tedy v praxi prakticky nepoužívaný a k zvažované jeho novele bohužel již nedošlo.

**Použitelnou právní úpravou se jeví ustanovení dílu 3 §§ 758 až 773 zákona číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvu (zákon o obchodních korporacích) o sociálním družstvu, návrh zákona s touto úpravou počítá a jen pro účely sociálního bytového družstva navrhuje malé doplnění zákona.**

1. **Obecná část**

* **Nezbytnost právní úpravy v jejím celku**

**Situace na trhu s bydlením je podle většiny vládních ale i odborných analýz nevyrovnaná**. Dík chybám v transformaci bytové politiky v devadesátých letech, zejména absencí přinejmenším ekonomizace nájemného a řízené deregulace, ke které se přistoupilo až v roce 2005 a k úplné deregulaci až v roce 2012, dominuje na trhu s bydlením bydlení vlastnické. „**Levná“ transformace vlastnických práv z obcí a družstev na nájemce obecních a družstevních bytů přinesla vlastnické bydlení jako dostupnou formu pro více než 1,4 milionu občanů či rodin a saturovala neprozřetelně pouze jednu generaci.** Následný nedostatek nájemních bytů především obcí a preference výstavby bytů pouze určených k odprodeji do vlastnictví za tržní ceny, ovlivněná nedostatkem bytů se postupně dostala nad hranici dostupnosti. Dokonce dnes přináší riziko, že klient kupuje za ceny, které jsou až o 100% vyšší než ceny, za které investor byty vystavěl. **Zkušenosti s obdobného vývoje v některých zemích v sedmdesátých letech minulého století (Británie) řešily tehdejší vlády právě podporou neziskového sektoru. (V Británii 2,3 milionu bytů v bytových neziskových asociacích). Navrhovaný zákon nevyžaduje pro všechny případy podporu s veřejných prostředků. Dostupnosti ceny pořízení bytu a tedy i náklad člena družstva, nebo klienta, který platí nižší nájemné jsou dány principem výstavby za skutečný náklad vystavěného, stavební firmě zaplaceného nákladu za zhotovení díla.**

**Například v Británii kombinace lukrativní a neziskové výstavby dává nejen obcím, ale i podnikatelům s nemovitostmi prostor kombinací lukrativní výstavby a dostupných bytů. Obec takovou spolupráci podporuje.**

Obdobná je situace v bydlení nájemním. Neexaktní, pečlivě zákonem neupravené zjišťování „nájemného v místě obvyklého“ vede k nárůstu nájemného zejména ve velkých městech.

**Ač by bylo z hlediska práva možná únosné přijmout dočasná opatření regulující trh s vlastnickým a nájemným bydlením je vyloučeno, aby zůstala regulace jediným nástrojem, který cenu ovlivňuje.** Proto je nezbytné regulovat trh přirozenou, tržně konformní cestou, a to investicemi na straně nabídky.

Česká republika, jako člen Evropské unie je otevřenou ekonomikou a tak i zásadní zvýšení nabídky bytů za tržní, již zmíněnou cenu vedlo v lokálních podmínkách k nárůstu počtu jednak bytů investičních, nabízených například na trhu cestovního ruchu ke krátkodobému ubytování (AirBNB) ale také k nákupu nemovitostí zahraniční klientelou, pro které jsou mnohá města atraktivním místem a jejich ekonomická situace je od naší populace přece jen odlišná.

**Proto je třeba nerovnost trhu řešit formami, které se osvědčili v zahraničí, s akcentem na modely v Evropě.** Modely dostupného a sociálního bydlení například v Británii (Housing Associations), Francii (HlM), Skandinávii (výstavba bytovými družstvy) a Rakouska, jehož model dostupného bydlení je nám, dík společné historii i platnosti právní úpravy v letech 1918-1950 nejbližší je třeba obnovit a uvést na trh. Nad rámec tohoto návrhu uvádíme, že pravomoci obcí dle tohoto zákona umožňuje řešit perspektivně nedostatek bytů pro poskytování podporovaného, tzv. „sociálního bydlení“. Z tohoto systému a s přihlédnutím k funkci systému v Rakousku tento návrh vychází.

**Jen zvolená cesta přinese vstup nové nabídky levnějších bytů a v řádu několika let může zásadně ovlivnit cenu a dostupnost bydlení i v ostatních tržních komoditách, a to zcela tržně konformní cestou.**

1. **Zvláštní část**

* **Nezbytnost jednotlivých ustanovení**

**Měřítkem nezbytnosti právní úpravy je i zkušenost současné praxe.** Bytová družstva se, dík popsaným transformačním krokům dnes stala zkušeným a ekonomicky pro vlastníky i nájemce bytů výhodným správcem s dostatečnou odbornou úrovní a s poctivou historií. Z početných bytových družstev, je uváděn stav 7.000 subjektů, za uplynulých 30 let se do závažnějších ekonomických problémů dostaly pouze 2 – SBD Na Hutmance v Praze a SBD Říčany, obě družstva se však se složitou situací vypořádala a neskončila úpadkem).

Jsou však bytová družstva, která výstavbu bytů nepřerušila, zejména v Praze. S ohledem na neexistence podpory i právní úpravy je však ekonomická výhoda takové výstavby nepatrná, jde více méně o klientský systém. Některá družstva se pokoušela aplikovat principy neziskové výstavby a experimentálně postavila bytový dům s ekonomickou kalkulací nezbytně nutných nákladů na výstavbu. Cena na metr čtvereční dosahovala asi 60% ceny, za kterou nabízejí nové byty developeři. Protože absentuje právní úprava, která by členům ex lege zabránila v převodech získaných členských práv (i k budoucímu) bytu, 95% členů svůj byt se ziskem cca oněch 40% převedlo na jinou osobu. Bez zákonných podmínek pro takovou výstavbu nemůže systém dostupného bydlení být funkční a preferovat občany se středními a nižšími příjmy.

**K jednotlivým ustanovením:**

**Předmět úpravy** počítá s použitím zákona o obchodních korporacích, též s přihlédnutím k zahraničním zkušenostem však omezuje činnost společnosti na tři formy korporací – společnost s ručením omezeným, akciová společnost a družstvo. Pro oblast s možnou dotací z veřejných prostředků pak počítá s využitím formy sociálního družstva s malou úpravou jako „sociálního bytového družstva“, které má velice omezena práva členů, neboť výstavba je hrazena s veřejnou podporou.

Princip neziskové výstavby a provozu domů a bytů bez nutnosti veřejné podpory, dotací a podobně vychází z praktických zkušeností, kdy je třeba odlišit náklady na výstavbu domu a zisk investora, který společnost nevytváří a její náklady jsou v přepočtu na byt cca é 40 % nižší, než je cena podnikatele, který prodává byty za cenu v místě a čase obvyklou, tedy tržní.

**To umožňuje obci snadný přístup k výstavbě a možnému použití svých vlastních zdrojů, například pozemku, ovšem respektujíce zásadu zákon č.**[**89/2012**](https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-3-unora-2012-obcansky-zakonik-18840.html)**Sb., občanský zákoník, který zavedl (obnovil) do českého právního řádu staronovou zásadu superficies solo cedit, tj. povrch ustupuje půdě. V praxi to znamená, že stavba již není samostatnou nemovitou věcí, nýbrž součástí pozemku, na kterém byla zřízena. Zde se pro řešení, ale také pro úvěrování stavby a závazky z toho vyplývající, zdá optimální, že obec jako zakladatel společnosti (s.r.o. popřípadě akciové společnosti) vystupuje jako jediný zakladatel, akcionář, podílník, ale nezatěžuje obec úvěrem, který nese společnost.**

**Zastáváme názor, že právě kombinace vkladu pozemku do společnosti formou majetkového vkladu a podílnictví obce ve společnosti eliminuje rizika jiného postupu, například zřízením „práva stavby“.**

Právo stavby upravuje občanský zákoník v §§ 1240-1256. Jde z hlediska vhodnosti pro výstavbu spíše o nouzovou, pro družstvo či obecně společnosti nepříliš dobrou právní, resp. vlastnickou konstrukci. (zásada superficies solo cedit – vlastník pozemku je vlastník stavby). **OZ neumožňuje, aby vlastníkem stavby byl někdo jiný, než vlastník pozemku, a to ani v případě, že by s tím obě strany výslovně souhlasily.** Tento stav může být v určitých případech nepraktický, OZ proto v ustanovení **§ 1240 zavedl nový institut – právo stavby** – který částečně zásadu superficies solo cedit prolamuje**. Je však zapotřebí rozlišovat mezi stavbou jako takovou a právem stavby. Stavba jako taková je totiž pouze součástí práva stavby a vyjadřuje oprávnění vlastníka práva stavby se stavbou nakládat jako její vlastník.** **Vlastník práva stavby tedy není vlastníkem stavby jako takové**, **tedy společnost, například družstvo, které stavbu zaplatilo a jeho členové nejsou vlastníci stavby (!) ale pouze oprávnění mít stavbu na cizím pozemku, přičemž má ke stavbě stejná práva, jako by byl jejím vlastníkem.**

Důležitým omezením práva stavby je také jeho dočasnost. **Právo stavby lze vždy sjednat pouze dočasně, a to nejdéle na 99 let.** Po uplynutí sjednané doby právo stavby zaniká a stavba se stává součástí pozemku**.**

**Právo stavby tedy umožní, aby vlastník pozemku po uplynutí doby byl i vlastníkem stavby, která mu zůstane. Jaký bude, další osud bytů záleží na něm. Pravděpodobně na tom vydělá, ale co bude za 99 let, nám může být jedno. Nepoctivé vztahy nehojí čas. Jsou dnes, jsou i v době kdy nastanou, odráží se i nyní v hodnotě nemovitosti.**

**Proto tento teoreticky možný ale pro tento účel nevýhodný právní institut vylučujeme.**

Zvolí-li se forma družstva bytového, pak obec může jako právnická osoba do družstva vstoupit a může vlastnit až 1/3 podílů a tedy uplatnit práva k 1/3 takto vystavěných bytů. Umožňuje proto spojit úsilí fyzických osob a obce při výstavbě.

**V jiných korporacích pak taková omezení pro obec neplatí.**

**Z těchto zásad vychází i ustanovení hlavy II o výstavbě bytů.** Obci jsou zákonem svěřena i další významná oprávnění. **Za nejvýznamnější považujeme ustanovení § 5 odstavec 6, kdy obec může též při povolování staveb investoru s byty určenými pro trh určit, že až 25 % z celkově vystavěných bytů bude vystavěna a dána trvale k dispozici obci**, přitom cena bude odpovídat principu výstavby v této společnosti, tedy bude pouze nákladová. Tato zásada vychází též z programového prohlášení vlády a osvědčila se v mnohých zahraničních modelech (Velká Británie).

**Zákon též v § 5 limituje plochu bytů též z hlediska principu využití pro sociální bydlení**. Tato problematika je řešena v zákonu č. [235/2004 Sb.](https://www.dauc.cz/dokument/?modul=pr&cislo=57849), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „[zákon o DPH](https://www.dauc.cz/dokument/?modul=pr&cislo=57849)“). Z [§ 49 zákona o DPH](https://www.dauc.cz/dokument/?modul=pr&cislo=57849#pr_57849_4830) vyplývá, že se při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby, která je stavbou pro sociální bydlení, uplatní první snížená sazba daně 15 %. Stavby pro sociální bydlení jsou definovány v  § 48 odst. 5 písm. a) zákona o DPH, stavba bytového domu, ve kterém je více jak polovina podlahové plochy určena pro bydlení, v němž není obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m2. Zákon určuje podlahovou plochu nižší, do 80 m2 s možností výjimky.

**V Hlavě III se definují oprávnění obce při vzniku společností a při povolování staveb.** Jde o zásadní změnu a posílení pravomocí obcí nejen, pokud se rozhodne založit sama takovou společnost, nebo pokud taková společnost vzniká z iniciativy občanů. Zcela nově, ovšem v souladu s programovým prohlášením vlády svěřuje obci právo, pokud v intravilánu obce hodlá investor stavět byty k volnému prodeji klientům, podle lokálních potřeb nařídit, že investor je ve vztahu k počtu nově stavěných bytů v projektu postavit v poměrech tohoto zákona, tedy neziskově za náklad, až 25 % bytů, které obci předá do jejího vlastnictví (za úhradu nákladů podle tohoto zákona či pro potřeby společnosti obcí založenou (bytové družstvo).

Obec může podpořit výstavbu majetkovým vkladem do společnosti, s výhodou například pozemku, ale pro naplnění zásady supreficio solo cedit se tento vklad stane majetkem, vlastnictvím společnosti a přepočtená hodnota majetkovým vkladem obce.

Zcela nová oprávnění spočívají v právu omezit uzavírání nájemní smlouvy pouze na občany, kteří mají v obci trvalý pobyt, nebo pokud část bytů má sloužit jako sociální byty jejich monitoring kamerovým systémem.

**V hlavě IV. se omezují dispozice s byty.** Ty mají zabránit tomu, aby nedošlo k principu „levně pořídil, se ziskem prodal\“. Byty vystavěné společností mají z principu sloužit jako levnější, dostupné bydlení. I v případech podílníka – člena družstva se připouští vypořádání člena s družstvem, protože jde o nepodnikatelský subjekt tak ve výši prokázaná zaplacené ceny bytu, jiné dispozice se zakazují. Byty budou vystavěny k účelu levného bydlení a měly by v tomto systému setrvat. Praxe některých družstev uvedená rizika zaznamenala, tato prevence je proto nezbytná,

**V Hlavě V – správa a provoz domů se** využívá osvědčené metody správy na základě nezbytných ekonomicky prokázaných nákladů na pořízení (splátky úvěru popřípadě vklad), provoz domu včetně propočtených záloh na budoucí opravy, osvědčená praxí při správě družstevních, družstvy spravovaných vlastnických domů a bytů. Pokud by společnost vykonávala správu i jiného majetku (co se jeví praktické v malých obcích) může tak činit za splnění zákonem stanovených podmínek a omezení v § 9 a 10.

Hospodaření společnosti, úhrada nákladů výstavby řeší ustanovení § 11 a 12.

**Veřejná podpora, dotace, veřejné bydlení** počítá s využitím stávajících i nových programů podle jednotlivých nařízení vlády. Další možná podpora, aby byla slučitelná s právem EU, musí být adresně limitována ke vztahu ke klientovi či členu družstva hranicí jeho příjmů. Zákon pak počítá s výjimkou, kdy občan (rodina) bytu pořízeného s finanční nevratnou podporou dosahuje trvale vyššího příjmu. Pak by musela platit nájemné v místě a čase obvyklé, tržní, nejdéle však po dobu 2 let. U domů postavených bez veřejné podpory tato podmínka se nepoužije. Jde tedy o dvojí definici tzv. veřejného bydlení za nižší nájemné. Zákon neřeší možnou transformaci stávajících staveb například ve vlastnictví obce na společnost podle tohoto zákona, v zásadě ji ale nevylučuje.

Podpora společnosti však není základní ekonomickou výhodou, která činí byty společnosti dostupnými. Tou je právě cena výstavby. V praxi je dnes rozdíl mezi cenou, kterou na základě smlouvy fakturuje stavební firma, která výstavbu realizuje a konečnou cenou, za kterou investor byty nabízí klientům. Princip oné „režijní ceny“ přináší úsporu oproti komerční výstavbě až 45 %. To je zásadní přínos systému obecně prospěšné společnosti též v zahraničí.

**§ 17 počítá s využitím některých domů pro sociální bydlení sociálně slabých a vyloučených osob.** Vychází z principu „housing first“, tedy že takový občan, rodina získá byt a musí se účastnit sociálních programů, dodržovat zásady dobrých mravů v domě a okolí. Podle zahraničních zkušeností **připouští v těchto domech registraci a monitoring osob** ve společných částech domu, nikoliv v bytech.

**§ 18 pak v odstavcích 6 až 8 přináší definice veřejného a sociálního bydlení nejjednodušší možnou formou takto:**

**Veřejné bydlení** je jakékoli nájemní bydlení, kde pronajímatelem a vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytů je stát, kraj či obce, za nájemné určené zásadami tohoto zákona.

**Za veřejné bydlení se považují též byty společností** podle tohoto zákona, nebo jimi spoluvlastněné se subjekty podle odstavce (6), s cílem poskytnout dostupné bydlení občanům s určenou výší rodinných (osobních) příjmů.

**Sociální bydlení je obecně přidělováno** na základě osobních poměrů, zejména příjmů uchazeče s přihlédnutím k úpravě podpory na bydlení. Sociální bydlení lze také považovat za formu řešení nerovnosti v bydlení.

**Hlava VI pak definuje vznik a postavení kontrolního orgánu.** Bez ohledu na to, zda společnost získala jakoukoliv podporu z veřejných zdrojů či nikoliv všechny společnosti jsou pravidelně jak ve fázi výstavby tak i správy majetku kontrolovány pravidelnými revizemi. Zákon definuje jen obecné principy úpravy, počítá s tím, že zejména Ministerstvo financí do nařízení vlády zařadí své požadavky, aby nebylo možné jakýmkoliv způsobem zneužít této formy výstavby pro levné nabytí a drahý ziskový prodej.

Kontrolní orgán by vznikl ex lege jako samostatný subjekt, metodicky vedený MMR, MPSV a MF. Subjekty – společnosti by byly jeho povinnými členy a určenou částkou by přispívaly na jeho činnost. Předpokládá se, že kontrolní orgán by čítal maximálně 10 odborníků, revizoři by pak byly v externím vztahu obdobně jako auditoři, nařízení vlády by upravilo podrobnosti, Alternativou by bylo svěření této činnosti jako samostatný útvar pod Státní fond rozvoje bydlení, návrh zákona toto neuvádí, ale je to určitě možná alternativa.

**§ 27 uvádí daně, poplatky a odvody.** Protože subjekty nejsou podnikatelé, nevytváří zisk, pak by jejich odvody měly být v zásadě negativní,

**Hlava VII pak přináší malou novelu zákona o obchodních společnostech.** Ten ve svém dílu 3 definuje znaky sociálního družstva, které je svým charakterem velice blízkým subjektem například i pro sociálně zaměřenou a dotovanou výstavbu pro občany s nízkými příjmy. Jde o definice a doplnění odlišnosti pro „sociální bytové družstvo“., které zákon jako samostatný subjekt nedefinoval, činí to až tento zákon.

**V závěrečných ustanoveních** se počítá s platností a opožděnou účinností o 6 měsíců zejména proto, aby byl čas na nařízení vlády, na které se zákon na několika místech odvolává.

1. **Hospodářský a finanční dopad**

Zákon v zásadě nepřenáší žádné finanční závazky na stát, cenová výhoda je ve výstavbě za nákladovou – pořizovací cenu. V část, kde se připouští finanční či úvěrová pomoc s veřejných prostředků je taková případná podpora závislá na potřebě poskytovatele získat takové byty a je počítá s přísnými podmínkami slučitelnosti podpory sociálním limitem pro poměry člena či klienta společnosti. Zákon předpokládá, že výši a podmínky podpory stanoví nařízení vlády podle současných potřeb na trhu.

1. **Nároky na státní rozpočet, rozpočty krajů a obcí**

Zákon nezavazuje stát, kraj či obec k výdajům ze státního rozpočtu bez jimi projevené vůle řešit problém dostupného bydlení dle regionálních poměrů sami. Daňově by měl být režim společností s ohledem na to, že nejsou založeny pro zisk a tento nedosahují, finančně neutrální. Pokud však zákonodárce dospěje k úvaze o jiném řešení, je to možné řešit v nařízení vlády jako program MMR.

1. **Soulad návrhu s mezinárodními úmluvami (podle článku 10 ústavy)**

Zákon není v rozporu s mezinárodními úmluvami.

1. **Prováděcí předpis.**

Podle § 86 odstavce (4) - Má-li být k zákonu vydán prováděcí předpis, může si organizační výbor vyžádat od navrhovatele jeho návrh. Návrh takového předpisu předloží navrhovatel vždy, má-li nabýt účinnosti současně se zákonem.

V tomto případě se dle závěrečných stanovení počítá s platností zákona dnem vylášení, s účinností po 6 měsících, proto není třeba předkládat úplné znění textu nařízení vlády (pouze přikládáme zásady tohoto nařízení).

Jak je rekapitulovány v závěrečných stanoveních, nařízení vlád by mělo obsahovat zejména tyto části:

1. § 5 odst. 2, o podmínkách podpory výstavby a jejího financování,
2. § 14 odstavec 3, vydání vzorového statutu společnosti,
3. § 18 odst. 1, o podmínkách finanční spoluúčasti,
4. § 21 o pronájmu a výpovědi z něj,
5. § 23 o ustavení a činnosti kontrolního orgánu,
6. § 26 o povinném pojištění a
7. § 27 odst. 1 o daních a poplatcích společnosti
8. § 27 odstavec 2 o odpočtu ze splácené hypotéky nebo členského vkladu či podílu.

**Věcný záměr nařízení vlády s odůvodněním je přiložen.**

1. **Závěr.** Materiál vychází z mnohaleté zkušenosti (nejen) členských zemí Evropské unie. Norma o dostupném bydlení schází v České republice již několik desetiletí a naivní představa **JEN** v blahodárnou samoregulaci trhu ukazuje se, stejně jako kdysi zbytnělá regulace nájmu neúčinnou. Neexistence sociálního bydlení přinesla to, před čím nás zahraniční experti varovali již v 90 letech. Když se o takovou formu bydlení nepostará stát iniciaci dostupného neziskového sektoru, pronikne trh i sem a stát na podpoře ekonomicky slabších občanů utrácí miliardy za problematickou kvalitu bydlení v ubytovnách. To též nastalo.

**Vznik těchto společností nepřinese zvrat ihned, přinejmenším ale dá občanům nástroj k svépomoci (družstva včetně sociálních) a obcím nástroj, který po leta postrádají.**

Návrh

**VĚCNÝ ZÁMĚR**

**NAŘÍZENÍ VLÁDY**

**K ZÁKONU**

**O OBECNĚ PROSPĚŠNÝCH SPOLEČNOSTECH BYTOVÝCH**

**A VÝSTAVBĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ**

**(zásady pro zpracování)**

**Článek 10 odstavec 5 Legislativních pravidel vlády uvádí:**

Součástí materiálu, kterým se návrh zákona předkládá k projednání vládě a Legislativní radě, je i předkládací zpráva a dále návrh prováděcího předpisu (návrh nařízení vlády nebo návrh vyhlášky) **nebo teze prováděcího předpisu**, **pokud návrh zákona obsahuje zmocnění k vydání prováděcího předpisu a tento prováděcí předpis má nabýt účinnosti současně se zákonem,** a text zákona nebo jeho části v platném znění s vyznačením navrhovaných změn, jde-li o návrh novely zákona. Návrh prováděcího předpisu se v této fázi předkládá bez projednání v připomínkovém řízení a v pracovních komisích.

**Obdobně postup řeší i jednací řád Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, je-li zvolena forma poslaneckého návrhu v § 86 odstavec 4 :**

Má-li být k zákonu vydán prováděcí předpis**, může si organizační výbor vyžádat od navrhovatele jeho návrh. Návrh takového předpisu předloží navrhovatel vždy, má-li nabýt účinnosti současně se zákonem.**

S ohledem na výše uvedené zásady a také že v době zpracování návrhu zákona není rozhodnuto, zda půjde o vládní návrh zákona, poslaneckou iniciativu, přikládáme jen schématický návrh obsahu nařízení vlády s tím, že v mezích zákona by jej ústřední orgány státní správy v mezích svých kompetencí navrhly. Dojde-li k změnám v zadání, bude text paragrafového znění nařízení vlády urychleně vypracován a předložen.

Vycházíme z poslední verze návrhu zákona tak, jak byl koncipován autorem. Případné úpravy tohoto textu návrhu by se musely promítnout též do tohoto věcného záměru.

**Nařízení vlády podle zákona o obecně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení odkazuje v § 29, „závěrečná a zmocňovací ustanovení“ na přijetí nařízení vlády. Ten zní:**

1. **Tento zákon nabývá platnosti dnem vyhlášení, účinnosti pak dnem vydání prováděcího nařízení vlády.**
2. **Nařízení vlády, které bude prováděcím předpisem k tomuto zákonu, vydá vláda do 6 měsíců od nabytí platnosti tohoto zákona.**
3. **Nařízení vlády provede § 2 odstavec 2 písmeno d) o veřejné podpoře, § 5 odst. 2, o podmínkách podpory výstavby a jejího financování, § 14 odstavec 3, vydání vzorového statutu společnosti, § 18 odst. 1, o podmínkách finanční spoluúčasti, § 21 o pronájmu a výpovědi z něj, § 23 o ustavení a činnosti kontrolního orgánu, § 26 o povinném pojištění a § 27 odst. 1 o daních a poplatcích společnosti.**

**S ohledem na již uvedené skutečnosti, že návrh zákona počítá s přijetím nařízení vlády do 6 měsíců od platnosti zákona, je předkládán pouze věcný rámec, záměr tohoto nařízení.** Je to nutné především proto, že vláda, respektive určená ministerstva v nařízení vlády budou vymezovat oblasti, které mají být nařízením upraveny, například v části možných podpor, musí odpovídat jejich možnostem (například pokud by byly ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení).

**K předpokládanému obsahu nařízení:**

1. **Podle § 2 odstavec 2 písmeno d)** **má nařízení vlády upravit toto:**

Pokud je společnost příjemcem veřejné podpory, pak její statut musí obsahovat způsob zjišťování a definici výše rozhodného příjmu klientů nebo členů sociálního bytového družstva v souladu se systémem státní sociální podpory. Podrobnosti upraví nařízení vlády.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

Obecně prospěšná společnost bytová (dále jen „společnost“) je právnickou osobou, které soustavně vyvíjí činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem umožnit získat dostupné bydlení osobám s nižšími příjmy. Pokud v nařízení vlády budou uvedeny sociálně zaměřené podpory (programy), pak je nezbytné stanovit limit příjmů pro osoby (rodiny), které mají být příjemcem takové pomoci. Zákon počítá s využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti společnosti. Pokud má společnost formu sociálního bytového družstva a vyvíjí obecně prospěšné činnosti v bydlení pro znevýhodněné osoby pouze uspokojováním jejich bytových potřeb, musí být tyto osoby současně jeho členy. Výší takových příjmů by mělo zpracovat MPSV. Podotýkáme, že ne vždy je principem ekonomické výhodnosti dotace. Charakter neziskové výstavby, určením tzv. nákladové ceny bez zisku z tržního prodeje sám o sobě výrazně sníží cenu. Nařízení pak musí zvažovat i pravidla EU pro poskytování veřejných podpor nebo činností. Záleží na konkrétní zvažované povaze podpory.

Pokud by šlo o tzv. **služby obecného hospodářského zájmu** (SGEI), nejednalo by se o klasické služby poskytované na trhu, ale o služby, které se vyznačují svým zvláštním charakterem. Tyto služby jsou obvykle zajišťovány státem, kraji či obcemi ve veřejném zájmu (tzn. v zájmu veřejnosti) a specifickým znakem těchto služeb je fakt, že pokud by nebyly finančně podporovány veřejnými subjekty, nebyly by poskytovány na trhu vůbec nebo by byly poskytovány v nižší kvalitě či rozsahu. Opodstatněnost finanční podpory služeb obecného zájmu ze strany veřejných subjektů vychází z tržního selhání v oblasti nabídky těchto služeb.

Tržní selhání v poskytování služeb dostupného a sociálního bydlení tzv. „ubytovnami“ považujeme za nesporné. Bude proto záležet na dotčených orgánech, zda a v jaké míře tento nový způsob neziskové výstavby použijí i pro tento segment.

Je nutné zdůraznit, že ekonomický rys SGEI se vztahuje na povahu činnosti a nikoli její zájem, resp. cíl. Z toho vyplývá, že i některé služby v sociální oblasti mohou být pojímány jako SGEI. Na služby, které mají ekonomickou povahu, se vztahují soutěžní pravidla a tedy i pravidla veřejné podpory. Podle názorů autorů se o ekonomickou povahu v případě nonprofitní dostupné výstavby nejedná.

1. **Podle § 5 odst. 2,** **má nařízení vlády upravit toto:**

Byty vystavěné bez podpory jsou financovány úvěrem poskytnutým společnosti nebo majetkovým vkladem zakladatele, u bytového družstva též členským vkladem.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

Toto ustanovení přímo navazuje na uvedené zásady k § 2 odstavec 2 písmeno d). Pokud jde o financování výstavby bez podpory (dotace), pak jsou možné jako zdroje financování:

1. Standardní úvěr na výstavbu poskytnutý bankou, poskytnutý společnosti
2. Osobní finanční vklad klienta, u formy družstva členský podíl, vklad.
3. Vkladem zakladatele, člena – právnické osoby, zejména obce, včetně vkladu majetkového (pozemku).

**Nařízení vlády by mělo definovat všechny možnosti včetně možné dotace**, například na úrokovou míru, délku dlouhodobého úvěru (minimálně 20 let). Je také třeba upozornit na specifické možnosti formy akciové společnosti, kde například francouzské modely societé anonyme mohou mít charakter podobný družstvům – každý akcionář drží jednu akcii a od ní se odvíjí jeho právo na uzavření nájemní smlouvy, jeho finanční plnění a podobně. Ovšem akcie a právo k nájemní smlouvě nejsou volně převoditelné. Toro návrh zákona neuvádí, ale aplikaci takového modelu nelze vyloučit.

1. **Podle § 14 odstavec 3 má nařízení vlády upravit toto:**

Podrobnosti finanční spoluúčasti uvádí statut společnosti. Vzorový statut upraví ministerstvo pro místní rozvoj v nařízení vlády.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

**Společnost je povinna vydat statut**, který upravuje podrobnosti její činnost. Ten uloží do 30 dnů od svého vzniku do sbírky listin, obdobně se postupuje v případě změn statutu obecně prospěšné společnosti.

Zákon o obchodních korporacích předpokládá jako podmínku vzniku některých společností společenskou smlouvu. Protože takovou společností podle § 2 odstavec 1 písmeno a), b), c) může být společnost s ručením omezeným, akciová společnost nebo družstvo, je třeba určitého obsahového sjednocení jejich základních listin. Zákon o obchodních korporacích počítá u společnosti s ručením omezeným v § 135 an. se společenskou smlouvou, akciová společnost v § 250 an. se stanovami, stejně tak družstvo v § 553. Podle charakteru společnosti se obsah liší a povinný statut společnosti podle tohoto zákona musí přinést společné znaky pro tento typ nepodnikatelské, obecně prospěšné společnosti. Jde zejména o odlišnosti, kdy v družstvu je finanční spoluúčast podmínkou, u společnosti s ručením omezeným či akciové společnosti pak může, ale nemusí být každý klient například akcionářem, takové společnosti může založit například pouze jeden subjekt, právnická osoba, bez finanční spoluúčasti nájemců. Zásadní principy neziskového charakteru výstavby a pronajímání bytů však musí být sjednoceny a k tomu je navržen povinný statut u všech typů korporací. Založení akciové společnosti umožní například obci alternativy vzniku společnosti s jiným subjektem nebo výlučně obcí, úvěr na výstavbu pak ale netíží rozpočet obce, nýbrž vázne na společnosti.

1. **Podle § 18 odst. 1 má nařízení vlády upravit toto:**

Společnost může čerpat dotace a příspěvky z veřejných zdrojů, jsou-li nařízením vlády dány. V takových bytech neplatí obecně závazné předpisy o určení výše nájemného, nýbrž jde o byty a domy veřejného bydlení. Ustanovení § 2246 občanského zákoníku o ujednání výše nájemného se nepoužije.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

Byty společnosti nejsou učeny ke komerčnímu pronájmu za nájemné, § 2246 občanského zákoníku o ujednání a limitu nájemného se pro byty společnosti nepoužije. Proto je pro předpis výše nájemného použít sjednocující pravidla, které určí nařízení vlády s ohledem na charakter typu společnosti, v zásadě jde o rozpočet spláceného úvěru na pronajímaný byt, platbu všech služeb, pojištění, náklady revizí, pojištění domu.

Je třeba též výkladu definice (pojmu) Veřejné bydlení resp. sociální bydlení.

**Veřejné bydlení je jakékoli nájemní bydlení, které může být ve vlastnictví státu, kraje či obce, též neziskových organizací nebo kombinací těchto vlastnických práv, obvykle s cílem poskytnout dostupné bydlení.**

**Sociální bydlení ve smyslu tohoto zákona je obecně přidělováno nějakou formou testování prostředků nebo administrativních opatření v oblasti bytové potřeby. Sociální bydlení lze také považovat za potenciální řešení nerovnosti v bydlení.**

**Soukromé bydlení je forma držby, ve které je majetek vlastněn soukromým developerem, neziskovými organizacemi a podobně, na rozdíl od veřejného bydlení, ve kterém je majetek obvykle ve vlastnictví vládního orgánu.**

**Přestože společným cílem veřejného bydlení je poskytovat dostupné bydlení,** podrobnosti, terminologie, definice chudoby a další kritéria pro přidělování se liší v různých kontextech.

**Definici obsahují odstavce 6 až 8 předmětného paragrafu v zásadě takto:**

**Veřejné bydlení je jakékoli nájemní bydlení, kde pronajímatelem a vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytů je stát, kraj či obce, za nájemné určené zásadami tohoto zákona.**

**Za veřejné bydlení se považují též byty společností podle tohoto zákona**, nebo jimi spoluvlastněné se subjekty podle odstavce (6), s cílem poskytnout dostupné bydlení občanům s určenou výší rodinných (osobních) příjmů.

**Sociální bydlení je obecně přidělováno na základě osobních poměrů**, zejména příjmů uchazeče s přihlédnutím k úpravě podpory na bydlení. Sociální bydlení lze také považovat za formu řešení nerovnosti v bydlení.

1. **Podle § 21** **má nařízení vlády upravit toto:**

Ustanovení občanského zákoníku pro pronajímání bytů a ostatní normy se pro pronájem bytů společnosti včetně forem ukončení (výpovědi) nájemní smlouvy se použijí přiměřeně. Podrobnosti určí nařízení vlády.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

Právní úprava výpovědi z nájmu bytu a domu je většinově obsažena v § 2285 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, výpovědní důvody jsou uvedeny též jako výpovědní důvody pronajímatele (§ 2288 odst. 2 OZ). Pro potřeby ukončení nájemní smlouvy z nájemního vztahu ve společnosti je třeba přesně vymezit onu „přiměřenost“, aniž by mělo nařízení ambice zasahovat do platné právní úpravy. Jde o odlišnosti nájemní smlouvy klienta a člena družstva, ač se s takovou odlišností již praxe do jisté míry vypořádala.

1. **Podle § 23** **má nařízení vlády upravit toto:**

Kontrolní orgán je samostatná právnická osoba. Vznikne na základě tohoto zákona jako nezávislý kontrolní a metodický útvar. Podrobnosti vzniku, financování, tabulkový počet míst určí nařízení vlády

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

**Jde o zcela nový subjekt**, ač navazuje na zkušenosti například z právní úpravy bytových družstev, kdy do roku 1988 tehdejší subjekt, Český svaz bytových družstev měl charakter orgánu státní správy s povinným členstvím a prováděl pravidelné periodické prověrky hospodaření všech družstev. S takovou konstrukcí se v celém rozsahu nepočítá, avšak povinnost společnosti být subjektem kontrol tohoto orgánu je zásadní. Současně kontrolní orgán vydá metodické pokyny a v první fázi, než podle zákona první společnosti zahájí činnost a dokončí výstavbu, by kontrolní orgán vydával metodické pokyny, pomůcky a doporučení pro založení společnosti, financování výstavby a podobně. Protože revizoři či auditoři nebudou zaměstnanci orgánu nýbrž smluvními partnery a za provedenou kontrolu obdrží odměnu, jejíž výpočet též nařízení vlády upraví, jde o finanční zajištění činnosti kontrolního orgánu do doby, než systém bude schopen samofinancování. Zkušenosti z praxe svazů a spolků, které obdobnou činnost pro své (dobrovolné) členy vykonávají, ukazují na to, že náklad na činnost nedosahuje v zásadě výše přesahující částku jednotek milionů Kč. S těmito subjekty je též možné spolupracovat v alternativě, když by se zákonodárce rozhodl k licencované činnosti, kterou stávající spolky mohou za podmínky, že splňují odborné a ekonomické zásady zákona, získat.

1. **Podle § 26** **má nařízení vlády upravit toto:**

Společnost musí být pojištěna, podrobnosti a rozsah pojištění určí nařízení vlády, kterým se provede tento zákon.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

Nařízení bude specifikovat, který majetek je pod povinným pojištěním, předpokládá se, že s komerčními pojišťovnami, jde zejména o pojištění bytových domů.

1. **Podle § 27 odst. 1** **má nařízení vlády upravit toto:**

Nařízení vlády určí, v jaké míře je společnost zvýhodněna. To platí pouze v případech, kdy nespravuje jiné byty než určené pro občany s definovanými příjmy. Ustanovení § 17a a 18a zákona 586/1992 Sb. o daních s příjmů se nepoužije.

1. **Podle § 27 odstavec 2 návrh zákona narovnává určitou diskriminaci členů bytových družstev** pokud se týká odpočtů se splátky hypotéky družstvem. Do zákona číslo 586/1992 Sb., zákon České národní rady o daních z příjmů se vkládá se nový § 15a, který zní: „Odpočet od základu daně podle § 15 odstavec (3) se vztahuje i na úvěr poskytnutý společnosti podle tohoto zákona, jde-li o bytové družstvo. Odpočet uplatní člen tohoto družstva ve výši podle propočtu jeho podílu na splátkách úvěru družstvem splaceného. Podrobnosti uvede nařízení vlády.“ Nařízení vlády pak nezasáhne do zákona (což by bylo nepřípustné), pouze upraví administrativní postup realizace tohoto ustanovení do daňových přiznání. Toto pravidlo lze uplatnit pouze na nově, podle tohoto zákona realizovanou výstavbu. Umožní o odpočet plnění člena družstvu, plní li vkladovou povinnost úvěrem.

**Nařízení vlády by mělo vycházet z těchto zásad:**

**Jde o okolnosti v kompetenci ministerstva financí** a důsledek jejího nepodnikatelského charakteru, když společnost zisk zpravidla nevytváří. Je však třeba uvést zásady od souladu s účetními a daňovými předpisy.

**Obecný komentář k obsahu nařízení vlády:**

Kompetenčně příslušným ústředním orgánem k zpracování je Ministerstvo pro místní rozvoj spolu se Státním fondem rozvoje bydlení a Ministerstvem práce a sociálních věcí. V části daňové pak Ministerstvo financí.

Principiálně je nižší cena výstavby dána nikoliv podporou, ale principem že jde o cenu za zhotovení, náklady výstavby, na zakoupení pozemku a podobně. Nezahrnuje zisk z prodeje nemovitosti.

O podporu formou zvýhodněných úvěrů nepůjde o nepovolenou veřejnou podporu, pokud bude adeptem podpory bydlení limitováno hranicí příjmů rodiny/občana. MMR musí ve spolupráci s ÚHOS do nařízení doplnit konkrétní limity.

Předpokládá se:

Dlouhodobý úvěr společnosti s úrokovou sazbou 1% a splatnost 20 let,

V sociálním bytovém družstvu pak dotace ve výši členského vkladu, případě dotace na definované náklady související se zhotovením stavby.

Z veřejných prostředků či ze SFRB by se hradila majetková újma bance, která by úvěr poskytla.

Pro tyto účely je třeba ve spolupráci s MPSV definovat (nebo použít již definovaný) limit

čistých osobních/rodinných příjmů osoby (rodiny), které mohou být zařazeny do výstavby domů s byty / bytů s další podporou.

**Veřejná podpora je definována v článku 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie. Pojem veřejné podpory je definován znaky, které musí být kumulativně splněny:**

* poskytování státem nebo ze státních (veřejných) prostředků,
* zvýhodnění určitého podniku či odvětví výroby,
* hrozba narušením či narušení hospodářské soutěže,
* ovlivnění obchodu mezi členskými státy EU.

**Nic takového při realizaci zákona a činností společnosti nehrozí, nevzniká.**

**Článek 107 Smlouvy** tedy obsahuje obecný zákaz veřejné podpory, ale současně vymezuje ty druhy veřejné podpory, které jsou automaticky považovány za slučitelné s vnitřním trhem a ty druhy veřejné podpory, které mohou být považovány za slučitelné s vnitřním trhem. Podpory, které automaticky jsou či mohou být považovány za slučitelné s vnitřním trhem podle uvedených výjimek, musejí být ovšem předem notifikovány,

Přestože článek 107 Smlouvy veřejnou podporu obecně zakazuje, dává příslušná legislativa EU k dispozici poměrně širokou škálu výjimek.

Například: Regionální podpora • Regionální investiční podpora • Regionální podpora městského rozvoje Podpora malého rozsahu může být poskytnuta též na služby obecného hospodářského zájmu a to podle nařízení č. 360/2012. Pokud celková výše podpory udělené na poskytování služeb obecného hospodářského zájmu, kterou příjemce obdrží za období tří účetních let, není vyšší než 500 000 EUR, má se za to, že nedochází k ovlivnění obchodu mezi členskými státy

**Nařízení vlády**, resp. **vládní nařízení** patří mezi [prováděcí právní předpisy](https://cs.wikipedia.org/wiki/Prov%C3%A1d%C4%9Bc%C3%AD_p%C5%99edpis). Pravomoc [vlády](https://cs.wikipedia.org/wiki/Vl%C3%A1da) vydávat [nařízení](https://cs.wikipedia.org/wiki/Na%C5%99%C3%ADzen%C3%AD) vychází z čl. 78 [Ústavy](https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%9Astava_%C4%8Cesk%C3%A9_republiky), který stanoví: **„*K provedení zákona a v jeho mezích je vláda oprávněna vydávat nařízení.*** *Nařízení podepisuje předseda vlády a příslušný člen vlády*“. Postupy a pravidla schvalování nařízení vlády se řídí zejména [Legislativními pravidly vlády](https://cs.wikipedia.org/wiki/Legislativn%C3%AD_pravidla_vl%C3%A1dy) a Jednacím řádem vlády v jejich platném znění.

Ostatní odůvodnění věcného záměru nařízení vlády lze odvodit od odůvodnění jednotlivých navrhovaných oblastí.

1. Je předmětem politického rozhodnutí, zda zákon upraví vznik (obnoví vznik) takzvaného „Revizního svazu OPSB“ s povinným členstvím, který pravidelně kontroluje soulad výstavby či správy bytů vlastněných společnostmi a současně zajišťuje metodickou pomoc při zakládání a vedení těchto společností, či zda toto bude provádět samostatný odbor MMR. [↑](#footnote-ref-1)
2. Za tím účelem ex lege vzniká revizní a metodický orgán, který tyto kontroly provádí a zajišťuje vydávání vorových dokumentů, statutů, stanov a další metodiky. [↑](#footnote-ref-2)
3. Článek 107 Smlouvy o ES vymezuje ty druhy veřejné podpory, které jsou automaticky považovány za slučitelné s vnitřním trhem a druhy veřejné podpory, které mohou být považovány za slučitelné. [↑](#footnote-ref-3)
4. § 144

   **(1)** Právnickou osobu lze ustavit ve veřejném nebo v soukromém zájmu. Tato její povaha se posuzuje podle hlavní činnosti právnické osoby.

   **(2)** Zákon stanoví, ke kterým účelům lze ustavit právnickou osobu jen při splnění zvláštních podmínek. [↑](#footnote-ref-4)
5. Veřejná prospěšnost: § 146 zní: Veřejně prospěšná je právnická osoba, jejímž posláním je přispívat v souladu se zakladatelským právním jednáním vlastní činností k dosahování obecného blaha, pokud na rozhodování právnické osoby mají podstatný vliv jen bezúhonné osoby, pokud nabyla majetek z poctivých zdrojů a pokud hospodárně využívá své jmění k veřejně prospěšnému účelu.

   *§ 147 – § 150 zrušeno.* [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://www.gbv.at/Page/View/4117> [↑](#footnote-ref-6)