Konfederace

zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR

*Sekretariát:* Václavské nám. 21 tel.: 222 324 985

110 00 Praha 1 fax: 224 109 374 mail: [kzps@kzps.cz](mailto:kzps@kzps.cz)

**S t a n o v i s k o**

**Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR**

**k „Návrhu rozpočtu Státního fondu podpory investic na rok 2023 a střednědobého výhledu na roky 2024–2025“**

V rámci mezirezortního připomínkového řízení jsme obdrželi uvedený návrh. K němu Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů ČR (KZPS ČR) uplatňuje následující doporučující a zásadní připomínky:

1. Role SFPI v současném systému státní podpory je v oblasti výstavby podporovaných bytů a zajištění dostupného bydlení v obcích a městech zásadní. Z tohoto pohledu se jeví návrh rozpočtu na rok 2023 a výhledy na roky 2024 a 2025 jako značně poddimenzované, prostřednictvím Fondu státem vynakládané prostředky na podporu bydlení vynakládané SFPI jsou dlouhodobě nedostatečné. SPS na tuto situaci již několik let poukazuje a požaduje navýšení finančních prostředků pro rok 2023 min o 3 mld Kč, v letech 2024 a 2025 pak o 8 mld.
2. Ve Výročních zprávách Fondu je v posledních letech uváděno čerpání schváleného rozpočtu ve výši 40 – 50 %. Například v roce 2021 byl čerpán rozpočet na výdajové stránce ve výši 45,22 % (plán 5235 mil. Kč, skutečnost 2367 mil. Kč). Jelikož se jedná o dlouhodobě negativní stav, lze konstatovat, že jednotlivé programy podporující bydlení jsou svým nastavením pro investory nezajímavé. Doporučujeme proto nastavit jednotlivé programy pro investory zajímavě a o jednotlivých parametrech intenzivně jednat s kompetentními partnery (SMO ČR, SČMBD, …).
3. V posledních dvou letech dochází k enormnímu nárůstu cen stavebních prací a stavebních materiálů. Na tuto situace by mělo reagováno i v rozpočtech SFPI. Již tak nízký zájem investorů bude díky nižšímu procentuálnímu podílu podpory na celkové ceně znamenat další pokles zájmu o realizaci výstavby podporovaných bytů.
4. V oblasti dostupného bydlení nemůže trh nahradit roli státu, obce a měst. Je politováníhodné, že přes rostoucí výši státního rozpočtu a zvyšování mandatorních (a sociálních) výdajů, stát nevynakládá dostatek prostředků na opatření, která by mohla v příštích letech snížit objem poskytovaných sociálních dávek na bydlení.
5. Program Výstavba, který měl být významným impulzem pro výstavbu sociálních a dostupných (nájemních) bytů v obcích a městech, nemá v návrhu rozpočtu SFPI zajištěn dostatek finančních prostředků. Opět opakujeme náš požadavek na vyčlenění vyšších finančních částek ve formě dotací.
6. Jedním z problémů je nestabilita příjmů SFPI, a tudíž možnost jistých vnějších vlivů (i politických) při jeho sestavování. Opětovně proto doporučujeme jednoznačně stanovit zdroje rozpočtu směřující ke zlepšení situace v oblasti výstavby podporovaných bytů a tím i vytvoření stabilního prostředí, které je důležitou podmínkou pro střednědobé plánování. Financování podpory bydlení vyžaduje zavedení dalších modelů financování jak neziskové výstavby, tak soukromé, obecní a podnikové nájemní výstavby.
7. Snížit sazbu DPH u bytové výstavby jako nástroj podpory nového bydlení. Na DPH si stát bere téměř pětinásobně víc, než před deseti lety a např. z každého nového bytu v Praze získá stát na daních bezmála 1 milion Kč.
8. V současné době probíhá souběžně MPŘ k návrhu rozpočtu na další roky. Jen pro porovnání - předložený materiál předpokládá výdaje SFŽP v roce 2023 ve výši 34,5 mld Kč a pro další dva roky 36,5, popř. 39,4 mld Kč. Problematiky řešící oba fondy vnímáme jako podstatné pro podporu českého stavebnictví, bohužel příspěvek státu pro zlepšení situace v bydlení je velmi malý. Jako možnost navrhujeme převést část prostředků z jiných operačních programů.
9. Doporučujeme odstranit daňové překážky pro výstavbu nájemních bytů realizovaných privátním subjektem (DPH). Konkrétně se jedná o nutnost krácení odpočtu DPH uplatňovaného na vstupu (během výstavby nemovitosti) při následném pronájmu bytů fyzickým osobám, tj. neplátcům DPH.
10. Doporučujeme umožnit výstavbu sociálních a dostupných bytů i privátním subjektům.
11. Doporučujeme vytvořit a vyjednat standard podmínek pro realizaci projektů developerů s možností participace na projektech municipalit.
12. Pro dokumentaci současné špatné situace upozorňujeme na dokument: „Předběžná zpráva EK k dostupnosti bydlení v EU“ (2018), který definuje příjmové kvintily a dělí dostupné bydlení na Emergency, Affordable a Market Housing a definuje 7 typů řešení:
    1. Emergency shelters
    2. Transition Housing
    3. Social housing
    4. Affordable rental housing
    5. Affordable home ownership
    6. Market rental
    7. Market home ownership

Léčba „problému“ trhem nefunguje posledních více jak 10 let, protože trh řeší pouze body f. a g. A státní podpora možná bod e. Co není řešeno jsou body a. – d. jenže ty představují 60% příjmových skupin a ty bohužel ani na tržní nájemné z investičních bytů nedosáhnou. A pokud dosáhnou se státní podporou - doplatkem na bydlení, pak stát vlastně subvencuje movitějším vlastnění bytů a skrytě dotuje výstavbu investičních bytů.

1. Doporučujeme dále zapojení investičních fondů kvalifikovaných investorů s nasměrováním zdrojů EU do podpory výstavby formou návratných půjček. Tyto fondy řízené profesionálně mohou zadávat projekty developerům a stavebním firmám, přičemž zdroje takových fondů, jejich hospodaření podléhají dozoru ČNB a multiplikačním efektem přitahují další zdroje (penzijní fondy, banky, soukromé investory, zdroje církve, atd.). Fondy mají dlouhodobý charakter, nízkou výnosnost a velkou spolehlivost navyšování, popř. minimálně udržení hodnoty fondu.
2. Podle posledních statistických šetření je dostupnost bydlení je v ČR nejhorší z EU. Kvůli nízké výstavbě máme 4. nejnižší počet bytů na obyvatele. Podle statistického serveru Numbeo.com potřebují Češi na pořízení vlastního bydlení 15,4ročního platu, což je řadí až úplně na poslední místo v celé EU. V současné době spočívá současná nová bytová výstavba zejména na bedrech privátních investorů. Příspěvek státu ke zlepšení dostupnosti bydlení (a tím i snížení pořizovací ceny) je v posledních cca 10 letech naprosto minimální. MMR a SFPI by měly být jedním z nástrojů státu pro zlepšení dostupnosti bytů pro vyjmenované skupiny obyvatel. Doporučujeme proto vedení MMR realizaci zásadních systémových kroků ke zlepšení současné neutěšené situace v oblasti výstavby podporovaných bytů, zejména těch nájemních.

**Připomínky 1 – 7 a 14 jsou zásadní.**

Kontaktní osoby:

Ing. Pavel Ševčík e-mail: [sevcik@sps.cz](mailto:sevcik@sps.cz) tel: 605 205 650

Dr. Jan Zikeš e-mail: [zikes@kzps.cz](mailto:zikes@kzps.cz) tel: 222 324 985

V Praze dne 24. srpna 2022

**Jan W i e s n e r**

prezident