



Kontrolní závěr z kontrolní akce

15/18

Peněžní prostředky určené na podporu bydlení

Kontrolní akce byla zařazena do plánu kontrolní činnosti Nejvyššího kontrolního úřadu (dále jen „NKÚ“) na rok 2015 pod číslem 15/18. Kontrolní akci řídil a kontrolní závěr vypracoval člen NKÚ Ing. Pavel Hrnčíř.

Cílem kontroly bylo prověřit poskytování, čerpání a použití peněžních prostředků určených na podporu bydlení.

Kontrola byla prováděna u kontrolovaných osob v období od května 2015 do listopadu 2015. Kontrolováno bylo období od roku 2011 do doby ukončení kontroly, v případě věcných souvislostí i období předcházející.

Kontrolované osoby:

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále také „MMR“);

Státní fond rozvoje bydlení (dále také „SFRB“);

město Svatka;

obec Střítež (okres Třebíč);

městys Mohelno;

obec Předklášteří;

ARCHIKA s.r.o., Boršice;

obec Boršice;

obec Mrsklesy;

RÝPAR-STAV s.r.o., Hranice;

obec Horní Moštěnice.

Námítky nebyly proti kontrolním protokolům podány.

Kolegium NKÚ na svém II. jednání, které se konalo dne 15. února 2016,

schválilo usnesením č. 9/II/2016

kontrolní závěr v tomto znění:

I. Úvod

V roce 2011 vláda ČR schválila **Koncepci bydlení České republiky do roku 2020**¹ (dále jen „Koncepce“), která obsahuje analýzu oblasti bydlení a stanoví vizi bytové politiky, její cíle, priority, nástroje a úkoly k jejich dosažení včetně termínů plnění a odpovědných orgánů. Předkladatelem Koncepce bylo MMR.

K finančním nástrojům, které mají pomoci realizovat Koncepci, patří programy a další podpory, které poskytuje:

- MMR a SFRB formou dotací, úvěrů a záruk za bankovní úvěry;
- Ministerstvo financí zejména prostřednictvím příspěvku ke stavebnímu spoření a daňovými úlevami a odpočty;
- Ministerstvo životního prostředí, resp. Státní fond životního prostředí, prostřednictvím programu *Zelená úsporám (Nová Zelená úsporám)*;
- Ministerstvo práce a sociálních věcí pomocí příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení;
- Ministerstvo vnitra, které podporuje zabezpečení integrace azylantů.

1. MMR je ústředním orgánem státní správy mimo jiné ve věcech **politiky bydlení**, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Podle zákona č. 2/1969 Sb.² má v oblasti politiky bydlení spravovat finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinovat činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje.

MMR poskytovalo v kontrolovaném období dotace na bydlení z prostředků státního rozpočtu v rámci programů 117 510 – *Podpora bydlení* a 117 020 – *Podpora bydlení při živelní pohromě*.

Program 117 510 zahrnoval podprogramy:

- 117 512 – *Podpora regenerace panelových sídlišť*. Z tohoto podprogramu byly poskytovány dotace na výstavbu dopravní a technické infrastruktury, úpravu veřejných prostranství, zpracování regulačního plánu sídliště. Podprogram byl určen pro obce, na jejichž území se nacházejí panelová sídliště;
- 117 513 – *Podpora výstavby technické infrastruktury*. Podprogram byl zaměřen na poskytování dotací obcím na zainvestování obecních pozemků s cílem rozšířit nabídku pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů především v malých obcích;
- 117 514 – *Podpora výstavby podporovaných bytů*. Z podprogramu byly poskytovány dotace na výstavbu nájemních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení, a to z důvodu příjmů, zdravotního stavu, věku, nepříznivých životních okolností. Příjemcem dotace mohly být územní samosprávný celek, obecně prospěšná společnost, občanské sdružení či právnická osoba, jejímž předmětem činnosti je poskytování

¹ Usnesení vlády ČR ze dne 13. července 2011 č. 524, o *Koncepci bydlení České republiky do roku 2020*.

² Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky.

sociálních služeb pro cílovou skupinu. Od roku 2010 byly příjemcem dotace podnikající fyzické osoby nebo právnické osoby včetně obcí;

- 117 515 – *Podpora oprav domovních olověných rozvodů*. Podprogram byl vytvořen z důvodu splnění povinnosti České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropské unie. Dotaci MMR poskytuje podle obsahu olova v pitné vodě, což posuzuje na základě metodiky zpracované Ministerstvem zdravotnictví;
- 117 516 – *Podpora výstavby obecních nájemních bytů pro občany postižené živelní pohromou*;
- 117 517 – *Podpora při zajišťování dočasného náhradního ubytování a dalších souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelní pohromy*.

Program 117 020 – *Podpora bydlení při živelní pohromě*, který věcně navazuje na program 117 510, podprogramy 117 516 a 117 517, realizuje MMR od roku 2011 s plánovaným ukončením realizace v roce 2017. Program je zaměřen na podporu poskytovanou obcím při opravě bytů poškozených živelní pohromou, při odstraňování zničených staveb pro bydlení nebo při řešení náhradního ubytování pro osoby, které trvale nebo dočasně přišly o bydlení při živelní pohromě v době krizového stavu nebo při vyhlášení 3. stupně povodňové aktivity.

MMR rovněž zajišťovalo poskytování příspěvku podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Tabulka č. 1 – Podpora bydlení poskytnutá Ministerstvem pro místní rozvoj od roku 2011 do srpna 2015 (v mil. Kč)

Dotace z programu 117 510	1 753,6
Dotace z programu 117 020	60,9
Příspěvky k hypotečnímu úvěru	72,0
Celkem	1 886,5

Zdroj: MMR.

Z prostředků Evropské unie – Evropského fondu pro regionální rozvoj – poskytovalo MMR dotace na bydlení v rámci *Integrovaného operačního programu* pro období 2007 až 2013 (dále jen „IOP“), a to z prioritní osy 5 – *Národní podpora územního rozvoje*, oblast intervence 5.2 – *Zlepšení prostředí v problémových sídlištích*. Do října 2015 tyto dotace činily **5 453,4 mil. Kč** včetně prostředků spolufinancování ze státního rozpočtu. Pro období 2014 až 2020 je podpora bydlení začleněna v *Integrovaném regionálním operačním programu* (dále jen „IROP“) pod specifickými cíli 2.1 *Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi* a 2.5 *Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení*. Do doby ukončení kontroly NKÚ zatím MMR tuto podporu z IROP neposkytovalo.

2. SFRB je právnická osoba zřízená zákonem č. 211/2000 Sb.³ a jeho úlohou je podporovat rozvoj bydlení v ČR v souladu s koncepcí bytové politiky ČR. Orgány SFRB jsou výbor SFRB, dozorní rada SFRB a ředitel SFRB. Vztah mezi MMR a SFRB je upraven zákonem č. 211/2000 Sb., podle kterého je ministr pro místní rozvoj předsedou výboru SFRB a jmenuje ředitele SFRB. Kontrola činnosti a hospodaření SFRB je v působnosti dozorní rady SFRB, jejíž

³ Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

členy jmenuje Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Podrobnosti o činnosti SFRB, vztazích mezi jeho orgány a jeho vnitřní organizaci stanoví jeho statut. SFRB hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který je pro příslušný rok předkládán vládě ČR a schvalován Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky. Pravidla podpory bydlení, kterou poskytoval SFRB ze státních prostředků, byla stanovena nařízeními vlády ČR. SFRB byl také příjemcem podpory z IOP u projektu *Realizace finančního nástroje JESSICA v IOP*. SFRB v rámci tohoto projektu získal celkem 609,9 mil. Kč, ze kterých prostřednictvím Komerční banky poskytuje úvěry konečným příjemcům na zlepšení prostředí problémových sídlišť. Splátky z těchto úvěrů včetně získaných úroků může SFRB opětovně použít na podporu bydlení.

Tabulka č. 2 – Podpora bydlení poskytnutá Státním fondem rozvoje bydlení od roku 2011 do září 2015 (v mil. Kč)

Dotace	4 484,33
Úvěry	1 954,60 ⁴
Celkem	6 438,93

Zdroj: SFRB.

II. Shrnutí skutečností zjištěných při kontrole

1. MMR má podle kompetenčního zákona² v oblasti politiky bydlení koordinovat činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, a to včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje. MMR s ministerstvy podporujícími oblast bydlení spolupracovalo, ale nemělo dostatečné nástroje, jak záměry bytové politiky plně prosadit.

2. V Konceptci nebyly uvedeny ukazatele pro hodnocení jejích cílů ani výše finančních prostředků, které budou potřeba k naplnění cílů. Ukazatele pro hodnocení cílů a dopadů na bytovou politiku neobsahovala ani většina podpor spravovaných a poskytovaných Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení.

3. MMR poskytovalo dotace na rozvoj bydlení v letech 1999 až 2015 postupně ze tří programů s prakticky stejným věcným zaměřením. Přestože ani u jednoho z těchto programů nevyhodnotilo plnění jeho cílů ani dopad dotací na bytovou politiku, zahájilo čtvrtý stejně zaměřený program doplněný o jeden nový dotační titul.

4. Podle údajů MMR poskytly ze státního rozpočtu MMR, SFRB, Ministerstvo financí a Ministerstvo práce a sociálních věcí v letech 1997 až 2012 celkem 137,8 mld. Kč na podporu bydlení. MMR nemělo průkazné hodnocení přínosů těchto podpor, disponovalo pouze výpočtem fiskálních dopadů podpor na státní rozpočet.

5. MMR poskytovalo dotace na výstavbu 9 453 nájemních bytů pro vymezené cílové skupiny osob znevýhodněných v přístupu k bydlení od ledna roku 2003 do září 2015 v celkové výši 4 866,4 mil. Kč. Žadatelé o dotace nemuseli prokazovat potřebu bytů a MMR nesledovalo, kolik z těchto bytů je skutečně využíváno cílovými skupinami osob. Přitom

⁴ Údaj nezahrnuje úvěry poskytnuté z IOP.

podporu sociálních bytů zařadilo opět do nového programu *Podpora bydlení* i do *Integrovaného regionálního operačního programu pro období 2014 až 2020*.

6. Příspěvek k hypotečním úvěrům MMR sice v letech 2011 až 2015 novým žadatelům neposkytovalo, ale bankám uhradilo za jeho administraci na základě již uzavřených smluv 83 mil. Kč, což bylo o 11 mil. Kč více, než činil samotný příspěvek uhrazený na základě těchto smluv. Výdaje za administraci zahrnovaly i 37,18 mil. Kč, které MMR bankám uhradilo za administraci smluv klientů, kteří nemají nárok na příspěvek z důvodu nízkých úrokových sazeb, ale které vedou banky v evidenci.

7. SFRB hradil vysoké výdaje bankám za administraci části poskytovaných podpor, přestože byl zřízen za účelem poskytování podpor bydlení. Tyto výdaje činily od roku 2011 do června 2015 celkem 470,48 mil. Kč, tj. 65 % z celkových výdajů SFRB spojených s jeho správou.

8. Při kontrole devíti příjemců dotací NKÚ posoudil zjištěné nedostatky u tří z nich jako porušení rozpočtové kázně v celkové výši 8,55 mil. Kč z důvodu nedodržení podmínek rozhodnutí o poskytnutí dotace. V dalších případech byla zjištěna formální pochybení, která neměla vliv na užití dotace ani na realizaci veřejné zakázky.

III. Vyhodnocení skutečností zjištěných při kontrole

Od roku 2011 do října 2015 MMR a SFRB vynaložily na podporu bydlení jen ze státních prostředků celkem 8 325,43 mil. Kč a 5 453,40 mil. Kč⁵ z prostředků *Integrovaného operačního programu*. Kontrola se zaměřila mj. na účinnost opatření k nápravě nedostatků zjištěných při kontrolní akci č. 09/24 – *Peněžní prostředky určené na podporu bydlení*, kterou NKÚ provedl v době od října 2009 do května 2010. Nápravná opatření realizovaná s cílem odstranit nedostatky podle usnesení vlády ze dne 1. prosince 2010 č. 856⁶ nebyla účinná a nedostatky přetrvávaly, jak je uvedeno v kapitole II. v bodech 1 až 6 tohoto kontrolního závěru. Navíc byly zjištěny vysoké výdaje, které hradil SFRB bankám za administraci podpory bydlení. NKÚ proto doporučuje přijmout adekvátní a efektivní opatření k odstranění všech nedostatků.

U programu, který má dotovat výstavbu podporovaných bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení, by mělo MMR nastavit systém sběru informací tak, aby po přiznání dotace mohlo sledovat, zda jsou byty skutečně využívány stanovenou cílovou skupinou.

⁵ Prostředky *Evropského fondu pro regionální rozvoj* a státního rozpočtu proplacené příjemcům podpory od začátku programového období 2007–2013 do října 2015 z *Integrovaného operačního programu*.

⁶ Usnesení vlády ČR ze dne 1. prosince 2010 č. 856, *ke Kontrolnímu závěru Nejvyššího kontrolního úřadu z kontrolní akce č. 09/24 Peněžní prostředky určené na podporu bydlení*.

IV. Podrobnější informace ke zjištěným skutečnostem

1. K finančním nástrojům, které mají pomoci realizovat Konceptci, patří programy a další podpory, které poskytují MMR a SFRB formou dotací, úvěrů a záruk za bankovní úvěry, ale také Ministerstvo financí, Ministerstvo životního prostředí, resp. Státní fond životního prostředí, Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo vnitra. Vláda ČR uložila ministrům uvedených ministerstev zabezpečit plnění úkolů uložených v Konceptci. Jednou z priorit této Konceptce je „*důsledné vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení*“. Dalším z jejích úkolů pro všechny státní orgány bylo „*respektovat kompetenci a odpovědnost MMR při realizaci státní bytové politiky*“. MMR vyhodnocovalo na základě informací získaných od SFRB a od zúčastněných ministerstev plnění úkolů Konceptce, ale věcné zaměření podpor bydlení poskytovaných zúčastněnými ministerstvy ani jejich finanční zajištění nekoordinovalo. Záměry ostatních ministerstev mohlo ovlivňovat jen v rámci meziresortního připomínkového řízení při předkládání materiálů do vlády nebo v rámci pracovních jednání a konzultací. S ministerstvy spolupracovalo, ale nemělo dostatečné nástroje, jak záměry bytové politiky plně prosadit. Důsledkem uvedených skutečností bylo například schválení *Konceptce sociálního bydlení České republiky na léta 2015–2025* vládou ČR v říjnu 2015⁷, jejímž předkladatelem bylo Ministerstvo práce a sociálních věcí, ale MMR ji nepodpořilo. Dokonce za ni odmítlo nést spoluzodpovědnost, a to z toho důvodu, že se nedostatečně zabývá vazbami stávajících nástrojů sociální a bytové politiky a neprokazuje reálnost a finanční udržitelnost navrženého systému.

2. V Konceptci jsou uvedeny cíle a priority politiky bydlení, ale není v ní uvedena výše finančních prostředků potřebná k jejich naplnění. Konceptce rovněž neobsahuje ukazatele pro hodnocení plnění těchto cílů a priorit ani jejich očekávané hodnoty. Např. u cíle „*zvýšení dostupnosti bydlení pro cílové skupiny obyvatel*“ není jasné, do jaké míry se má tato dostupnost zvýšit, rovněž není jasné, o kolik se má snížit investiční dluh do bydlení, či do jaké míry se mají snížit náklady spojené s bydlením. Cílem Konceptce je rovněž ponechat dotace tam, kde jsou nezbytné. MMR ale „*nezbytnost*“ v Konceptci konkrétně nespecifikovalo. Přestože MMR je ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení a posláním SFRB je podpora bydlení, bylo zpracování Konceptce zadáno externímu dodavateli, za což mu SFRB uhradil 2,15 mil. Kč. Zprávu o plnění cílů Konceptce má MMR předložit do konce června 2016.

Ani podpory, které spravují a poskytují MMR a SFRB, neobsahovaly ukazatele pro hodnocení jejich cílů a dopadů na bytovou politiku ani jejich očekávané hodnoty (vyjma hodnocení energetických úspor objektů). Přitom tyto podpory měly realizovat cíle Konceptce. Není tedy např. jasné, jaký vliv má mít podpora na snížení stáří bytového fondu a jeho kvalitu a jak bude hodnoceno udržení sociální stability v sídlištích. MMR a SFRB stanovily pro hodnocení podpor finanční a technické parametry – např. finanční objem poskytnutých podpor, velikost regenerované plochy a počet nových či opravených bytů. MMR sice u programu 117 510 – *Podpora bydlení* stanovilo očekávané hodnoty těchto parametrů, ale způsob jejich stanovení sdělen nebyl. MMR vysvětlilo jen způsob aktualizace těchto hodnot, kdy původní hodnoty posoudilo podle požadavků a skutečnosti v daném roce aktualizace.

⁷ Usnesení vlády ČR ze dne 12. října 2015 č. 810, o *Konceptci sociálního bydlení České republiky na léta 2015–2025*.

3. MMR poskytovalo dotace od roku 1999 z programu 317 420 – *Výstavba nájemních bytů a technické infrastruktury*, od roku 2004 z programu 217 310 – *Podpora bydlení* a od roku 2007 z programu 117 510 – *Podpora bydlení*. Ukončený program 317 420 MMR nevyhodnotilo, což zdůvodnilo tím, že jej převzalo od Ministerstva hospodářství a Ministerstva financí a dokumentace k němu není. MMR nemělo ani úplný přehled o výši poskytnuté dotace z tohoto programu. Termín pro vyhodnocení programu 217 310 byl stanoven na konec roku 2015 a u programu 117 510 na konec roku 2019. V červnu 2015 MMR zaslalo Ministerstvu financí k posouzení dokumentaci programu 117 060 – *Podpora bydlení*, který má být ukončen v roce 2020. MMR na jeho realizaci nárokovalo ze státního rozpočtu celkem 2,56 mld. Kč. Přestože dokumentace programu nebyla k 6. listopadu 2015 Ministerstvem financí schválena, MMR vyhlásilo již 1. listopadu 2015 výzvu k předkládání žádostí o podporu z tohoto programu. Zaměření uvedených programů bylo stejné. Program 317 420 byl zaměřen na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, tato podpora byla součástí i dalších tří programů; programy 217 310 a 117 510 obsahovaly stejné podprogramy (vyjma oprav vad panelové výstavby a pomoci při živelní pohromě). Stejně podprogramy obsahoval i program 117 060, do kterého MMR zařadilo navíc jen jeden nový dotační titul *Bytové domy bez bariér*.

4. MMR mělo k dispozici hodnocení fiskálního dopadu podpor bydlení na státní rozpočet a na veřejné rozpočty a znalo i subjektivní názory odborné veřejnosti na dopad podpor bydlení na trh s byty. Samo ale uvedlo, že hodnocení fiskální návratnosti je zavádějícím pojmem, protože fiskální návratnost by neměla být jediným přínosem. MMR rovněž disponovalo návrhem indikátorů pro měření výstupů, výsledků a dopadů podpor tohoto typu a tzv. metodikou pro hodnocení nástrojů bytové politiky. Návrh indikátorů ale nemohlo využít, protože nemělo zajištěn zdroj jejich dat, indikátory neměly přímou vazbu na podpory a chyběly jejich cílové hodnoty. Metodiku hodnocení sice využilo, ale ta jen posuzovala, zda systém poskytování a hodnocení podpor bydlení je nastaven, což je u programového financování základní podmínkou pro samotné schválení programu. Metodika se nezabývala kvalitou nastavení systému poskytování a hodnocení podpor bydlení ani konkrétním vyčíslením efektivnosti a účelnosti poskytnutých podpor bydlení. Tím se nezabývaly ani další analýzy a hodnocení, které mělo MMR k dispozici.

5. Dotace na výstavbu nájemních bytů určených pro cílové skupiny osob poskytovalo MMR se změnami podmínek nepřetržitě od roku 2003, a to zejména z programu 217 310 – *Podpora bydlení* a z programu 117 510 – *Podpora bydlení*. Dotace byly určeny osobám, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodů sociálních, například z důvodu nízkého příjmu, zdravotního stavu, věku, nepříznivých životních okolností (důchodci se sníženou soběstačností, osoby se zdravotním postižením, osoby opouštějící ústavní zařízení, dětské domovy, terapeutické komunity, nápravná zařízení apod.). Na podporu bytů pro tyto osoby byly poskytnuty dotace v období 2003 až září 2015 v celkové výši 4 866,4 mil. Kč a podle údajů MMR příjemci na základě této podpory pořídili celkem 9 453 bytů. U kontrolovaného programu 117 510 byli příjemci dotací povinni po dobu dvaceti let zajistit užívání nájemních bytů osobami z cílové skupiny za MMR stanovenou výši nájmu a nesměli po dobu dvaceti let převést vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytům na jinou osobu. K bytům byli povinni zřídit zástavní právo ve prospěch MMR (jako věřitele) na dobu dvaceti let pro případ, že příjemce poruší podmínky užití dotace. MMR příjemcům umožnilo, že pokud jsou uspokojeni všichni žadatelé z cílové skupiny, lze byt pronajmout na jeden rok i osobě, která není z cílové

skupiny, a to se souhlasem obce. Někteří příjemci tak činili opakovaně. MMR nemělo nastaven systém monitorování informací o tom, zda jsou byty využity cílovou skupinou osob. Využití bytů po ukončení závěrečného hodnocení akcí sledovalo jen u akcí, kde provedlo kontrolu. U podprogramu 117 514 takovou kontrolu provedlo jen u 51 akcí z celkových 303 ukončených akcí. U vzorku devíti akcí, které kontroloval NKÚ na místě u příjemců podpory, bylo zjištěno, že všech 71 bytů bylo pronajato, ale 18 bytů nebylo pronajato osobám z cílové skupiny.

Do roku 2009 mohl být příjemcem dotace územní samosprávný celek, obecně prospěšná společnost, občanské sdružení či právnická osoba, jejímž předmětem činnosti je poskytování sociálních služeb pro cílovou skupinu. Od roku 2010 MMR určilo jako příjemce podnikající fyzické osoby nebo právnické osoby včetně obcí. Žadatelé o dotaci byli povinni věcně zdůvodnit záměr akce, ale potřebu bytů nemuseli prokazovat a ve většině případů ji zdůvodnili jen obecně. V jednom zjištěném případě získala dotaci společnost s ručením omezeným, která podala žádost o dotaci dva týdny poté, co byla zapsána do obchodního rejstříku. Z devíti bytů, na které získala dotaci ve výši 4,95 mil. Kč, jen jeden pronajala osobě z cílové skupiny.

6. Podpora hypotečního úvěrování byla zaměřena na zvýšení dostupnosti hypotečních úvěrů poskytovaných komerčními bankami na výstavbu domů, bytů a pomoc mladým lidem do 36 let, a to za účelem zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení. Příspěvek měl formu úrokové dotace. Jestliže průměrná úroková sazba klesla pod 7 %, od roku 2002 pod 5 %, byla výše podpory nulová. Žádosti o poskytnutí příspěvku žadatelé předkládali bankám, které MMR zmocnilo k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování příspěvku. V době ukončení kontroly NKÚ mělo MMR uzavřeno smlouvy s osmi bankami, a to na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šesti měsíců. Na základě těchto smluv MMR převádělo bankám finanční prostředky státního příspěvku k hypotečním úvěrům a hradilo výdaje za jeho administraci. MMR v letech 2011 až 2015 převedlo bankám státní příspěvek v celkové výši 72 mil. Kč. Státní příspěvek nebyl v tomto období novým klientům poskytován. Výdaje za administraci, které MMR uhradilo bankám v letech 2011 až 2015, činily celkem 83 mil. Kč. Výdaje za administraci obsahovaly i úhrady za administraci tzv. pasivních příjemců, kteří z důvodu poklesu úrokových sazeb nemají nárok na příspěvek, ale které vede příslušná banka v evidenci. Vzhledem k nízké pravděpodobnosti růstu úrokových sazeb nad 5 % nelze předpokládat, že tito pasivní příjemci získají v blízké budoucnosti nárok na příspěvek. MMR uhradilo bankám v období od roku 2011 do 31. srpna 2015 celkem 37,18 mil. Kč za administraci pasivních příjemců. Z materiálu *Státní podpora hypotečního úvěrování*, který MMR vypracovalo na přelomu let 2010/2011, vyplynulo, že některé banky administraci podpor zpoplatňují dokonce i klientům. V průběhu kontroly NKÚ připravilo MMR návrh zrušení nařízení vlády, které poskytování příspěvku stanoví.

7. Vysoké výdaje hrazené bankám za administraci části podpor byly zjištěny i u SFRB. Od roku 2011 do června 2015 uhradil SFRB čtyřem bankám za činnosti související s poskytováním podpor celkem 470,48 mil. Kč, což činilo 65 % z celkových výdajů spojených se správou SFRB (ve výši 720,57 mil. Kč). Z toho celkem 455,07 mil. Kč získala banka, jejímž akcionářem je Česká republika. Výdaje se týkaly zejména zpracování žádostí, správy portfolia uzavřených smluv pro klienty, vedení účetnictví, výkaznictví a statistiky o podpoře. Přitom kromě

sledování a analýz situace v oblasti bydlení je jediným důvodem zřízení a posláním SFRB poskytování podpor bydlení.

8. Kontrolou u příjemců dotací bylo prověřeno devět ukončených akcí podpořených z programu 117 510 – *Podpora bydlení*, resp. podprogramu 117 514 – *Podpora výstavby podporovaných bytů*. V rámci těchto akcí poskytlo MMR dotace v celkové výši 41,48 mil. Kč na 71 bytů, z toho bylo 16 vstupních bytů (určených pro osoby s nízkými příjmy, po výkonu trestu, po odchodu z výchovných zařízení, z ústavů sociální péče, azylových domů apod.) a 55 pečovatelských bytů (určených pro osoby se sníženou soběstačností způsobenou věkem a zdravotním stavem). U šesti akcí, v jejichž rámci byly postaveny nové pečovatelské byty, se celkové ceny jedné bytové jednotky pohybovaly v rozmezí od 740 tis. Kč do 1,6 mil. Kč. Rozdíly byly způsobeny převážně projektovým a technickým řešením. Přehled kontrolovaných akcí je uveden v příloze tohoto kontrolního závěru. Kontrolou u příjemců podpory byly zjištěny zejména tyto skutečnosti:

- ARCHIKA s.r.o. uvedla při řízení o závěrečném vyhodnocení akce na MMR, že na stavbu domu s osmi pečovatelskými byty vynaložila 8 381 765 Kč, což doložila výkazem výměr s cenami podle projektové dokumentace. Ve skutečnosti podle účetních dokladů ale vynaložila jen 4 788 007 Kč. MMR jí na tuto stavbu poskytlo dotaci ve výši 4 892 400 Kč, která převýšila skutečně vynaložené prostředky o 104 393 Kč. Dotaci navíc neoprávněně použila i na stavbu komunikace a zpevněné plochy. ARCHIKA s.r.o. rovněž neměla k dispozici stavební deník, přestože jí to stavební zákon⁸ ukládal. Vzhledem k tomu, že jakožto stavební firma prováděla výstavbu osmi pečovatelských bytů sama bez dodavatele, nebylo možné kontrolou řádně prověřit skutečný rozsah a postup realizovaných prací. Uvedeným jednáním se dopustila porušení rozpočtové kázně ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1 písm. b) zákona č. 218/2000 Sb.⁹
- RÝPAR-STAV s.r.o., která získala dotaci ve výši 4 950 000 Kč, neodeslala oznámení o výsledku zadávacího řízení k uveřejnění a neuveřejnila písemnou zprávu na svém profilu ve lhůtě stanovené zákonem o veřejných zakázkách¹⁰, ale až na základě upozornění kontrolní skupiny, což bylo cca po dvou letech. Dále porušila zákon o dani z přidané hodnoty¹¹, neboť prostředky státního rozpočtu v celkové výši 439 755 Kč, které obdržela na úhradu DPH, na účet finančního úřadu neodeslala v termínu splatnosti DPH, ale se zpožděním jednoho až tří měsíců. Dále ve zprávě pro závěrečné vyhodnocení akce nepravdivě uvedla, že všech devět vstupních bytů je pronajato osobám z cílové skupiny, ale tuto podmínku naplnila jen u jednoho bytu. MMR ukončilo závěrečné vyhodnocení této akce, přestože její dokumentace obsahovala vzorovou nájemní smlouvu obsahující ustanovení, která byla v rozporu s podmínkami programu. Společnost RÝPAR-STAV s.r.o. tuto nájemní smlouvu použila a vybrala od nájemníků bytů jistotu na zajištění svých budoucích pohledávek a zálohy na správu domu a do fondu oprav. Uvedeným jednáním společnost RÝPAR-STAV s.r.o. porušila podmínky dané rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň rozpočtovou kázeň ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1 písm. b) zákona č. 218/2000 Sb.

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁹ Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla).

¹⁰ Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

¹¹ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

- Městys Mohelno, který získal dotaci ve výši 3 500 000 Kč, v rámci zadávacího řízení na veřejnou zakázku *Přestavba budovy na byty pro seniory* přijal a posuzoval nabídky, které obsahovaly některé dokumenty s datem pozdějším, než bylo datum přijetí nabídky. Jeden z uchazečů dokonce podal nabídku dříve, než si vyzvedl zadávací dokumentaci. Městys Mohelno tak nedodržel zásadu transparentnosti, čímž porušil ustanovení § 18 odst. 5 zákona o veřejných zakázkách, podmínky dané rozhodnutím o poskytnutí dotace a zároveň rozpočtovou kázeň podle § 44 odst. 1 písm. b) zákona č. 218/2000 Sb.

Přehled kontrolovaných akcí

(v mil. Kč)

	Evidenční číslo akce	Příjemce dotace	IČO příjemce	Počet bytových jednotek	Celkové skutečné výdaje*	Dotace ze státního rozpočtu podle rozhodnutí o poskytnutí dotace	Dotace ze státního rozpočtu skutečně vyčerpaná*
1	117D514000298	Obec Horní Moštěnice	00301264	7	10,74	4,20	4,20
2	117D514000308	RÝPAR-STAV s.r.o.	29463718	9	5,98	4,95	4,95
3	117D514000346	Obec Mrsklesy	64990940	8	12,73	4,80	4,80
4	117D514000153	Obec Předklášteří	00365416	7	8,50	4,55	4,55
5	117D514000159	ARCHIKA s.r.o.	27715795	8	8,40	4,89	4,89
6	117D514000160	Obec Boršice	00290823	8	5,90	4,89	4,89
7	117D514000217	Město Svatka	00295531	10	6,87	4,90	4,90
8	117D514000254	Obec Střítež	60418559	8	12,50	4,80	4,80
9	117D514000268	Městys Mohelno	00289922	6	7,20	3,50	3,50
Celkem				71	78,82	41,48	41,48

* Údaje byly převzaty z dokumentace závěrečných hodnocení akcí.