

# ZÁKON

ze dne.....2020

## **o veřejně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení a o změně některých zákonů (zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších právních předpisů)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

### **Část první**

### **Veřejně prospěšné společnosti bytové a výstavba dostupného bydlení**

#### **§ 1**

#### **Předmět úpravy**

- (1) Tento zákon upravuje vznik a činnost veřejně prospěšných společností bytových (dále jen „společnost“), jejichž cílem je poskytovat dostupné bydlení, zajišťovat výstavbu domů a bytů těmito společnostmi a vznik kontrolního orgánu pro kontrolu a revizi jejich činnosti.
- (2) Veřejně prospěšná společnost bytová je tímto zákonem upravená korporace, která vyvíjí činnosti výhradně v souladu s tímto zákonem spojené s výstavbou bytů k uspokojování bytových potřeb občanů, tyto byty vlastní a spravuje je na neziskovém principu.
- (3) Tento zákon současně upravuje pravomoci obce při zakládání takové společnosti a při povolování staveb v místě její působnosti.
- (4) Tento zákon dále doplňuje díl 3 v hlavě VI zákona o obchodních korporacích o sociálním družstvu.

### **Hlava I**

### **Veřejně prospěšná společnost bytová**

#### **§ 2**

- (1) Veřejně prospěšnou společností bytovou (dále jen „společnost“) mohou být výhradě korporace a to:
  - (a) spolek,
  - (b) společnost s ručením omezeným,
  - (c) akciová společnost,
  - (d) družstvo,
  - (e) bytové družstvo,
  - (f) sociální družstvo.

Takovou společností bude uznána, pokud získá od tímto zákonem pověřené instituce, kontrolního orgánu<sup>†</sup> statut veřejně prospěšné společnosti bytové.

- (2)** Korporace uvedené v odstavci 1) musí pro uznání statutu veřejně prospěšné společnosti bytové splňovat tyto podmínky:
- (a) Předmětem její činnosti jsou výlučně činnosti v oblasti bydlení vymezené tímto zákonem.
  - (b) Její majetek slouží výhradně k zajišťování bydlení výstavbou a pronajímání bytů členům společnosti či nájemcům, a to za podmínek určených tímto zákonem,
  - (c) Podrobuje se pravidelně kontrole svého hospodaření, které musí být v souladu s podmínkami tohoto zákona.
  - (d) Pokud je příjemcem veřejné podpory, pak její zakladatelské právní jednání musí obsahovat způsob zjišťování a definici výše rozhodného příjmu nájemců nebo členů. Podrobnosti upraví nařízení vlády.

### § 3

#### **Vznik společnosti a její forma**

- (1) Korporace uvedená v § 2 odstavci (1) písmeno a) až f) přiznání statutu veřejně prospěšnosti může získat od kontrolního orgánu pouze se souhlasem obce v místě její působnosti.
  - (2) Obec souhlasí vydá zejména, když v oblasti jejího působení trvá nedostatek bytů z nové výstavby či k pronájmu a 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 právnická osoba.
  - (4) Podmínky podle odstavce (1) neplatí, pokud zakladatel zvolí společnost formy spolku, družstva, bytového nebo sociálního bytového družstva.
  - (5) Zakladatelské právní jednání společnosti musí také obsahovat podmínky a omezení určené tímto zákonem.
  - (6) Společnost ze své činnosti nevytváří zisk. Pokud by zisk dosáhla, nesmí být rozdělen mezi členy či společníky a je využitelný pouze na opravy, rekonstrukce a modernizace.
  - (7) Nikdo nesmí držet (vlastnit) více obchodních či družstevních podílů ve společnosti, pokud je taková účast ve společnosti spojena se vznikem práva na uzavření nájemní smlouvy.  
Na obec se omezení tohoto odstavce nevztahuje, nesmí však vlastnit více než 30% takových podílů.
  - (8) Není-li společností družstvo, může všechny podíly či akcie držet obec nebo právnická osoba, které obec udělí k držení podílu oprávnění.
-

## **Hlava II**

### **Výstavba bytů společností**

#### **§ 4**

- (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.
- (2) Náklady spojené s výstavbou jsou:
  - (a) náklady spojené se získáním pozemku,
  - (b) stavební náklady spojené s výstavbou bytů,
  - (a) ostatní nezbytně nutné prokázané náklady spojené s předáním bytů do užívání nájemní smlouvou.
- (3) Zdrojem financování výstavby se rozumí zejména:
  - (a) vklad člena, úvěr na výstavbu poskytnutý společností,
  - (b) podpora výstavby dotací nebo zvýhodněným úvěrem poskytnutým na úhradu nákladů spojených s výstavbou bytů, dar nebo majetkový vklad,
- (4) 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) Vláda stanoví nařízením podporu výstavby bytů společností, a to tak, aby její výše byla v souladu s předpisem Evropské unie pro výstavbu sociálních bytů. Současně vláda stanoví kritéria osob, kterým lze byt pronajmout, ta musí splnit výši rozhodných rodinných příjmů nebo osobních příjmů žadatele, pokud je tento limitem pro poskytnutí podpory.
- (3) Byty vystavěné bez podpory jsou financovány úvěrem poskytnutým společností nebo majetkovým vkladem zakladatele, u bytového družstva též vkladem člena. Ustanovení odstavce (2) se na ně nevztahuje.
- (4) Náklady výstavby se rozpočtují ve výši skutečných, doložitelných nákladů na projekt a povolovací řízení, prokázané náklady stavební firmy na výstavbu, náklady na pořízení (koupi) pozemku, není-li tento předmětem majetkového vkladu vlastníka, obce nebo zakladatele, a další náklady společnosti spojené s výstavbou.
- (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.

## **§ 6**

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

- (1) Podlahová plocha bytů je limitována do 80 m<sup>2</sup>.
- (2) Nájemné je stanoveno v souladu s obecně platnými předpisy tak, aby pokrylo náklady na provoz.
- (3) Nájemce se podílí na tvorbě rezervního fondu na opravy domu.
- (4) Plnění spojená s nájmem a 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, jde-li o pozemek k výstavbě získaný převodem z vlastnictví obce, podmínit souhlas s výstavbou závazkem investora vystavět pro obec či 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 výstavby 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 dokumentací a získání pozemku s propočtem na m<sup>2</sup>, 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. Jsou-li byty pořízeny též s dotací, vláda stanoví nařízením podmínky pro přidělování takových bytů, a to kritéria osob, kterým lze byt pronajmout, ta musí splnit vyšší rozhodných rodinných příjmů nebo osobních příjmů žadatele v souladu s limitem pro poskytnutí dotace. 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 finančních 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) Pokud to zákon připouští, může se stát obec společníkem korporace. Dohodnou-li se tak společníci ve společenské smlouvě, lze připustit ve společnosti existenci různých druhů podílů. Podíl, se kterým zůstanou spojena obvyklá práva a povinnosti, bude podílem základním. Pak podle poměru splacených podílů vzniká k domu podílové spoluvlastnictví společníků.
- (3) 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.
- (4) Vyjadřuje se též v případech, kdy mají být na výstavbu použity veřejné prostředky jako podpora.
- (5) Vznik spolku, družstva nebo bytového družstva souhlasu obce nepodléhá.
- (6) 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, které jsou určeny k sociálnímu bydlení, zřídit povinný audiovizuální monitoring společných prostor.
- (2) V takových domech vede správce záznam o zpracování zjištěných skutečností, určí okruh osob s přístupem k pořízenému záznamu a umístí do společných částí domu trvalé upozornění na prováděný monitoring.

## **Hlava IV**

### **Převody a přechody práv k bytům**

## **§ 10**

- (1) Má-li společnost formu bytového družstva, ustanovení § 736 zákona o obchodních korporacích o převodu družstevního podílu se nepoužije.
- (2) Člen družstva má při ukončení členství v družstvu právo na vypořádání, které zahrnuje výši jím splacených vkladů či podílů a veškeré jím splacené anuitní splátky bance, které tvořily součást placeného nájemného. Splatnost tohoto vypořádání vzniká dnem zániku členství.

- (3) U ostatních forem společnosti (společnost s ručením omezeným a akciová společnost) uvedou způsob a výši vypořádání statuty vložené zakladatelem. Platí však zásada, že nájemní smlouva nepřechází 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 veřejně prospěšná společnost bytová, která byty vystavěla, jiná společnost se souhlasem místně příslušné obce při dodržení podmínek tohoto zákona. S jejím souhlasem může správu vykonávat též společnost nebo či fyzická osoba podnikající v oblasti správy nemovitostí.
- (2) Má-li společnost formu bytového (sociálního) družstva, a jejím členem, nebo smluvním partnerem dle smlouvy uzavřené před zahájením výstavby o pomoci a spolupráci je jiné bytové družstvo, může správu domu společnosti vykonávat toto družstvo.

#### **§ 12**

Společnost může spravovat i další majetek, je-li tak se souhlasem obce určeno, též jiné nemovitosti.

#### **§ 13**

- (1) Společnost může vykonávat činnosti spojené s výstavbou a pronajímáním bytů v režimu podle tohoto zákona.
- (2) Kromě těchto činností může vykonávat i činnosti další, pokud s jejich vykonáváním vyslovil souhlas kontrolní orgán. Jde zejména o:
- a) výstavbu nebytových prostor, garáží či garážových stání,
  - b) výstavbu a provozování sociálních ubytoven pro občany, kteří se zúčastňují sociálních a rekvalifikačních programů s cílem přidělení bytu ve společnosti,
  - c) 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.
- (4) Vláda stanoví nařízením vzorový statut společnosti tak, aby upravil podrobnosti finanční spoluúčasti a další podmínky spojené s účastí ve společnosti.

## § 15

- (1) Společnost nesmí přenechat byty k nájmu za smluvní nájemné ve výši v místě obvyklé. Výjimku tvoří případ, že byty by byly déle než 6 měsíců neobsazené a společnosti by v tom důsledku hrozila majetková újma. Souhlas 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 zrušení společnosti 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.

## § 16

Má-li společnost formu družstva sociálního, právo na užívání bytu nepřechází na dědice. Ten má pouze právo na výplatu podílu stanoveného podle předchozího ustanovení. Přiměřeně se použijí ostatní ustanovení o sociálním družstvu.

## § 17

Náklady společnosti tvoří náklad na výstavu, zakoupení nemovitosti resp. splátka úvěru, propočtené jako stavební podíly k jednotlivým bytům. 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. Vláda může stanovit nařízením podmínky čerpání dotací a příspěvků z veřejných zdrojů společností. V bytech s takovou pomocí vystavěných se platí nájemné regulované, 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 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, bude jim pronájem vypovězen, a 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 obec, s byty pronajímanými za nájemné, určené podle § 19 tohoto zákona.
- (7) Za veřejné bydlení se považuje pronájem bytů 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) Veřejné bydlení je obecně poskytováno 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 nad 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 obcích 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 výplatou vypořádacího podílu s osobou, která nájemní smlouvu vypovídá a ukončí účast ve společnosti. Nový nájemce musí vložit vklad nebo 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.**

Společnost je účetní jednotkou a plní veškeré povinnosti z toho plynoucí. Tyto údaje musí být trvale dokladovány kontrolnímu orgánu podle tohoto zákona. Současně musí být u správce. Právo nahlížet do těchto údajů má i místně příslušná obec.



## **Hlava VI**

### **Kontrolní orgán a revize hospodaření**

#### **§ 23**

- (1) Zřizuje se Kontrolní orgán pro veřejně prospěšné společnosti bytové (též jen „kontrolní orgán“). Kontrolní orgán je právnická osoba. Vzniká na základě tohoto zákona jako nezávislý kontrolní a metodický útvar.
- (2) Vláda jmenuje předsedu kontrolního orgánu.
- (3) Vláda stanoví nařízením způsob a podmínky financování činnosti kontrolního orgánu.
- (4) Dohled nad činností kontrolního orgánu vykonává ministerstvo pro místní rozvoj.
- (5) Jakákoliv společnost podle tohoto zákona potřebuje ke svému založení či získání statutu veřejně prospěšnosti souhlas kontrolního orgánu.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Revizor je k revizi delegován kontrolním orgánem, který vede jejich seznam a vyhodnocuje a archivuje revizní zprávy. Současně přijímá opatření k odstranění nedostatků. Vydává též metodické pokyny pro činnost společností.
- (9) Kontrolní orgán může při závažném a opětovném porušení zásad hospodaření dle tohoto zákona navrhnout likvidaci společnosti. Rozhodne pak podle závažnosti zjištění ministerstvo financí.
- (10) Revize hospodaření musí proběhnout nejméně jednou za tři roky v každé společnosti podle tohoto zákona.
- (11) Statutární orgán společnosti podléhá doзору 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.
- (12) K žádosti místně příslušné obce jí kontrolní orgán poskytne veškeré zjištěné informace o společnosti.

#### **§ 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. Vláda stanoví nařízením podrobnosti a rozsah pojištění.

## **§ 27**

### **Daně a poplatky, odvody**

- (1) Vláda stanoví nařízením, v jaké míře je společnost zvýhodněna v oblasti daní, poplatků a odvodů zvýhodněna. To platí pouze v případech, kdy nespravuje jiné byty než určené pro občany s definovanými příjmy.
- (2) 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.
- (3) Místně příslušnému 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.

## **Část druhá**

### **Změna zákona o daních z příjmů**

## **§ 28**

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, se mění takto:

1. Za § 15 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. Vláda stanoví nařízením podrobnosti a způsob odpočtu v případě úvěru poskytnutého společnosti podle tohoto zákona uplatňovaného členem družstva.“

**Část třetí**  
Změna zákona o obchodních korporacích

**§ 29**

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, se mění takto:

1. Do § 758 se doplňuje odstavec druhý, který zní:

„(2) Sociálním bytovým družstvem je sociální družstvo, které je ustaveno podle zákona o obchodních korporacích a zákona o obecně prospěšných společnostech bytových a výstavbě dostupného bydlení. Ustanovení §§ 766 až 768 se u sociálního bytového družstva nepoužijí.“

2. Do § 769 se za slova „může mít až 10 % všech hlasů v sociálním družstvu“ vkládají slova:

„, to neplatí v sociálním bytovém družstvu,“

3. Do § 769 se doplňuje odstavce 4, který zní takto:

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

**Část čtvrtá**

**§ 30**

**Účinnost**

- (1) Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2022.

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### K POSLANECKÉMU NÁVRHU ZÁKONA O VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH SPOLEČNOSTECH BYTOVÝCH A VÝSTAVBĚ DOSTUPNÉHO BYDLENÍ a o změně některých zákonů

#### I. Obecná část

##### **A. Důvody pro přijetí nové 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)<sup>2</sup>, ani s definicí veřejné prospěšnosti, jak ji uvádí § 146 občanského zákoníku<sup>3</sup>, 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

---

<sup>2</sup> § 144

(1) Právníkou 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.

<sup>3</sup> 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.

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 nenaplnuje 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 nežadají 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 zajišťuje kontrolní orgán vzniklý podle tohoto zákona, které jsou pro všechny subjekty podle tohoto zákona povinné 1 x za 3 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 narovnáva určitou diskriminaci členů bytových družstev** pokud se týká odpočtů se splátek 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 příznání. 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 spoluúčasť 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 podporou 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 investorech 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.**

## **B. 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.)**

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. právnícká 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, díky 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 nevyklučuje. 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:**

- a) založí se družstvo (ze skutečných zájemců o bydlení)
- b) Jeho členové se domluví se na koupi pozemku a výstavbě domu, který bude odpovídat jejich možnostem a požadavkům na skladbu bytů.
- c) Sami si zajistí projektovou přípravu,
- d) Sami si vyberou zhotovitele,
- e) Vytvoří si finanční model (vlastní prostředky – další členský vklad) a úvěr (další členský vklad, splácený postupně)
- f) 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, díky 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:**

- i.** zákaz rozdělování zisku a zákaz účasti na podnikání
- ii.** přednost vytváření zisku pro kolektiv – pozitivní externalita
- iii.** ochrana poživatelů výhod
- iv.** Preference osob se středními a nízkými příjmy
- v.** 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 navrhuje 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 bytu odlišují od vztahu členského až po ryze vztah klientský – nájemní.

**Pokud jde o povinné revize – auditu 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.<sup>4</sup>

### **C. 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.

### **D. Nezbytnost právní úpravy**

**Situace na trhu s bydlením je podle většiny vládních ale i odborných analýz nevyrovnaná.** Díky 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**

---

<sup>4</sup> <https://www.gbv.at/Page/View/4117>

**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, díky 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.**

## **E. 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.

## **F. 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.

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

Zákon není v rozporu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána.

## **H. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Navrhovaný zákon je v souladu s ústavním pořádkem České republiky

## **I. 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 vyhlášení, 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:

(a) § 5 odst. 2, o podmínkách podpory výstavby a jejího financování,

(b) § 14 odstavec 3, vydání vzorového statutu společnosti,

(c) § 18 odst. 1, o podmínkách finanční spoluúčasti,

(d) § 21 o pronájmu a výpovědi z něj,

- (e) § 23 o ustavení a činnosti kontrolního orgánu,
- (f) § 26 o povinném pojištění a
- (g) § 27 odst. 1 o daních a poplatcích společnosti
- (h) § 27 odstavec 2 o odpočtu ze splácené hypotéky nebo členského vkladu či podílu.

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

## **J. Závěr obecné části**

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 iniciací dostupného neziskového sektoru, pronikne trh i sem a stát na podpoře ekonomicky slabších občanů utrací miliardy za problematickou kvalitu bydlení v ubytovnách. To též nastalo.

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

## II. Zvláštní část

### A. Nezbytnost jednotlivých ustanovení

**Měřítkem nezbytnosti právní úpravy je i zkušenost současné praxe.** Bytová družstva se, díky 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.

**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 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 respektující zásadu zákon č. 89/2012 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“.

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, pokud k prodeji – převodu vlastnictví získal investor pozemek z vlastnictví obce, že až 25 % z celkově vystavěných bytů bude vystavěna a dána trvale k dispozici této 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., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“). Z § 49 zákona o DPH 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 m<sup>2</sup>. Zákon určuje podlahovou plochu nižší, do 80 m<sup>2</sup> 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 praxe 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 nařízeních vlády. Další možná podpora, aby byla slučitelná s právem EU, musí být adresně limitována ke vztahu ke klientovi či členu družstva hranicí jeho příjmu. 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. Návrh zákona není v rozporu se stanovisky Úřadu na ochranu osobních údajů, monitorovány mohou být pouze společné části, k záznamu má přístup omezený okruh osob a monitorované části domu musí být viditelně označeny.

§ 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.

## **B. K jednotlivým ustanovením**

### **Zvláštní část:**

#### **K § 1**

Upravuje předmět činnosti veřejně prospěšné společnosti bytové a uvádí též změnu kompetencí obcí při výstavbě bytů těmito společnostmi a jejich zakládání. Současně v odstavci čtvrtém zmiňuje nutné úpravy v zákoně o obchodních korporacích a sociálním družstvu.

#### **K § 2**

Uvádí, které korporace mohou získat podle zákona status veřejně prospěšné společnosti bytové. Jde o nejen korporace obchodní či družstvo, ale i spolek. Přitom každá uvedená právnická osoba umožňuje různé vnitřní uspořádání, ovšem respekt k vymezenému předmětu činnosti je pro všechny společný. Toto upravuje odstavec druhý principem výhradní činnosti, povinností podrobit se kontrole, též zmiňuje možné případy, kdy by společnost byla příjemcem veřejné podpory.

#### **K § 3**

Upravuje jednotlivé možnosti vzniku společnosti. V zásadě jde o kompetenci obce posoudit, zda situace v bydlení a její dostupnosti v obci vyžaduje vznik této korporace a výstavbu takových bytů. Příkladem uvádí okolnosti, kdy obec takový souhlas vydá., zmiňuje též, kdo může být zakladatelem,

Pokud zakladatelé zvolí formu družstva nebo bytového družstva, souhlas obce není třeba. To je odůvodněno zejména tím, že nelze bránit občanům v iniciativě zajistit si bydlení vlastní péčí, vlastním projektem, když nežadá žádnou formu veřejné podpory ale úspor a dostupnosti chce dosáhnout výstavbou ve vymezených intencích tohoto zákona. Proto souhlas obce není potřebný.

Brání též zneužití neziskového pořízení bytu k činnosti, která kromě bydlení by přinášela členům či nájemcům zisk z převodu vlastnictví, členství či pronájmu. Protože i v družstvu může být obec, jako právnická osoba členem vymezuje v odstavci 7 určité výjimky pro obec, která na rozdíl od osob fyzickým může držet více podílů, až 30%.

#### **K § 4**

Upravuje základní principy výstavby bytů těmito společnostmi. Přísně vymezuje náklady na výstavbu a zdroj financování. Nepočítá s profitem či ziskem investora, obce či družstva, což je základní princip i podmínka k tomu, aby cena vystavěného bytů byla podstatně nižší než nabídka bytů na svobodném trhu.

## **K § 5**

Pokud jde o formu financování, pak v zásadě upravuje dvě možnosti – s podporou a bez podpory.

Výstavba bez podpory je pro účastníky, členy, atd. výhodná především tím, že nepočítá s podnikatelskou provizí, která dle statistik dosahuje cca 30% ceny realizované na trhu. Současně si úvěr nesjednávají jednotliví účastníci nýbrž jejich korporace a splátka se rozpočítá do platby nájemného.

Korporace ovšem může být využita například pro osoby s nízkými příjmy či na okraji společnosti, pro to, aby vláda stanovila potřebná kritéria, je třeba definovat další okolnosti, zejména hranici čistých rodinných příjmů žadatele. Tuto hranici zákon nedefinuje, nýbrž počítá s prováděcím nařízením vlády, které by ovšem nutně vyžadovalo notifikaci, že nejde o veřejnou podporu bez sociálního odůvodnění.

Současně zde uvádí princip rozpočtení nákladů na výstavbu a zakazuje kalkulaci zisku.

## **K § 6**

Technické parametry a určení principů stanovení nájemného je pro tento typ korporace nezbytný. Nejde ale o nájemné v místě obvyklé odvozené od hladiny nabídky, poptávky a skutečné výše nájemného v místě, nýbrž jde o ekonomizaci nájemného podle skutečných nákladů na získání (úvěr) či provez, služby a opravy.

## **K § 7**

Obsahuje zásadní změnu v postavení obce. Umožňuje obci, pokud pro výstavbu vkládá (prodává) pozemek, který vlastní žádat o po investorovi až 25% bytů do své dispozice, podle charakteru společnosti do vlastnictví či držení podílů. To má obci umožnit trvalé dispoziční právo k tomuto procentu bytů. Obec v tom případě buď uhradí náklady výstavby a společnost pozemek zaplatí, nebo podle charakteru korporace nechá pozemek ocenit a vloží je jako majetkový vklad. S realizací práva stavby zákon nepočítá.

Ostatní ustanovení uvádějí podmínky takového postupu. Jde o princip v mnoha zemích EU obvyklý, se kterým počítá i programové prohlášení současné vlády.

Pokud obec hodlá využít takové byty k pronájmu osobám sociálně vyloučeným, pak musí zajistit trvalou sociální práci, dohled a službu domovníka tak, aby nedocházelo k porušení dobrých mravů v domě a princip vedl k odstranění takových, v praxi vznikajících nežádoucích jevů.

## **K § 8**

Uvádí alternativy spoluúčasti obce v jednotlivých korporacích. Zákon přináší řadu alternativ, příkladem vznikne li společnost s ručením omezeným, jejímiž zakladateli

bude například bytové družstvo a obec, pak k vystavěnému domu vznikne podílové spoluvlastnictví podle smluvených podílů těchto dvou právnických osob.

Pokud by společnost žádala o veřejnou podporu, pak se obec vyjádřit k potřebě takové podpory musí. Výjimku, staví li bez podpory, přiznává zákon družstvu.

### **K § 9**

Vychází ze zkušeností praxe. Audiovizuální monitoring předpisy na ochranu osobnosti nezapovídají a monitoring vede k principu osobní odpovědnosti i prevenci případných škod. Odstavec druhý pak v zásadě kopíruje stanovisko Úřadu na ochranu osobních údajů.

### **K § 10**

Zákon nemá sloužit k tomu, aby občan získal levněji než na trhu byt a v ihned (například v družstvu) realizoval úplatný převod práv k bytu se ziskem. Proto zakazuje takové převody.

Vychází přitom ze současné praxe některých bytových družstev, která v případě levnější výstavby takové případy hojně evidovala a bez zákonné úpravy jim mohla jen stěží zabránit.

### **K § 11 a 12**

Při respektování pravidel uvedených v zákoně není důvod, aby správu takových domů při respektování pravidel i jiná společnost podnikající v oblasti správy nemovitosti. Principy zákona včetně kontrol hospodaření však musí respektovat. Stejný princip vymezuje též § 12.

### **K § 13**

Zákon umožňuje (například pro případ, že korporaci podle tohoto zákona založí či spoluzaloží obec), aby tato korporace vykonávala i jiné, v tomto ustanovení uvedené činnosti. K jejich omezení není důvod.

### **K § 14**

Uvádí princip práce s úvěrem, současně uvádí případnou spoluúčast například člena družstva jednak formou vkladu, jednak spolu splácením úvěru, když společnost přísně eviduje výši splacených anuit. Pro všechny alternativy financování a jejich podrobné vymezení počítá návrh zákona s realizací nařízení vlády.

### **K § 15**

Zamezuje převodům bytů vystavěných společnostmi do vlastnictví či přenechání bytů k nájmu za nájemné tržní. Také obsahuje důležité oprávnění obce podmínit získání bytu trvalým pobytem v obci. Pokud obec takové společnosti založila a potřebnost na místním trhu pominula, řeší se likvidace a prodej takové společnosti investoru, který jej následně může využít k prodeji či pronájmu za tržních podmínek.

### **K § 16**

V podstatě kopíruje ustanovení již platné úpravy tzv. družstva sociálního a dispozice člena takového družstva či přechod práv na dědice. Samozřejmě, že částky, které člen takového družstva splatil, jsou předmětem dědění, řeší se novým úvěrem společnosti vázaným na nového člena.

### **K § 17**

Uvádí náklady společnosti, které při jejím vzniku a výstavby vznikající a zásadu jejich propočtení na jednotlivé byty. Včetně nákladů na opravy pak činí tento propočet pro budoucí členy či účastníky výstavby nepochybným

### **K § 18**

Ač v zásadě model veřejně prospěšné společnosti není existenčně postaven na přístupu k dotačním titulům, není důvod, aby společnost byla vyloučena z případného dotačního systému. Důvodem, proč některá ustanovení o principu veřejné prospěšnosti byla z našeho právního řádu odstraněna, bylo odvození nároku jakékoliv veřejně prospěšné společnosti na dotaci. Tento nově vznikající druh speciální společnosti s nárokem na dotaci nepočítá, ale nevylučuje jej na základě speciálního řízení či nařízení vlády obsahující podrobné podmínky pro uplatnění nároku.

Zavádí též novou formu „regulace“ nájemného, nikoliv co do výše ale co do obsahu, kapitol, součástí, které v souhrnu určí výši nájemného. Počítá s využitím bytů pro osoby na okraji společnosti a řeší postup, pokud potřeba takových bytů pomine možností, aby obec byty využila k jinému pronájmu, ovšem za přísných podmínek.

Definuje též pojem „veřejné bydlení“. Jde o byty kde pronajímatelem, tedy vlastníkem či spoluvlastníkem bytu je stát, kraj, obec a odkazuje na podmínky pronájmu určené v § 19. Není to jakékoliv obydlí, ale právě jde o byty určené pro občany s vymezenou hladinou příjmů. Ustanovení otevírá možnost v oblasti sociálního bydlení k využití pro odkaz ve zvažovaném zákonu o sociálním bydlení.

### **K § 19**

Obsahuje další pravidla, která je třeba respektovat. Počítá s vydáním domovních řádů, směrnic pro údržbu, opravy. Nepřináší povinnosti nové nad rámec platného práva, jen proklamuje tyto principy a jejich dodržování. Zmiňuje též povinnou účast některých nájemců zúčastnit se v sociálních programech, rekvalifikačních kurzech a docházky do škol u nezletilých dětí. Zákon nemá ambice do této oblasti nad tuto minimální hranici zasahovat, nechce však sociální aspekt bytů a jejich využití vylučovat.

### **K § 20**

Obsahuje již zmíněné pravidlo – nárok na výplatu splacených plnění odchozího a plnění nového příchozího člena nebo nájemce, je však podmíněno charakterem korporace, kdy splácení podílu je především charakteristické a podmíněné u družstva, v ostatních případech taková spoluúčasť vznikat ex lege nemusí.

### **K § 21**

Realizace předchozích ustanovení vyžaduje vyloučení některých ustanovení občanského zákoníku pro činnost těchto společností.

## **K § 22**

Definuje principy platné pro tyto společnosti obdobně, jako pro každou účastní jednotku, ovšem s kontrolním právem kontrolního orgánu či obce.

## **K § 23**

Zřízení kontrolního orgánu v obecné rovině má být garancí proti zneužití tohoto principu veřejné prospěšnosti v oblasti bydlení. Kontrolní orgán je ex lege právnická osoba, nevyžaduje však žádné významnější personální nároky. Historicky tuto roli hrály družstevní svazy a spolky. Jde o malý nepočetný útvar, který povede evidenci společností, bude dbát na provedení pravidelných kontrol hospodaření, k čemuž využije existujících auditorů, které pouze seznámí s metodikou prováděné kontroly a kontrolní zjištění bude vyhodnocovat a archivovat.

Významná role pak bude v oblasti metodické pomoci formou vzorových dokumentů nutných k založení společnosti zejména pro případ, že se k němu rozhodnou občané sami.

Předsedu kontrolního orgánu jmenuje vláda, gesčně na něj bude dozírat Ministerstvo pro místní rozvoj z důvodů kompetence určené kompetenčním zákonem. Nevylučuje se možnost vzniku tohoto útvaru vedle existujícího investičního fondu, zde je prostor pro realizaci nařízením vlády.

Ustanovení uvádí i kompetence orgánu zjistit li nesrovnalosti v hospodaření

## **K § 24**

Definuje dohled nad činností kontrolního orgánu a počítá též se spoluúčastí ministerstva financí zejména při přezkušování zájemců o licencovanou činnost k provádění periodických revizí hospodaření.

## **K § 25**

Pouze proklamuje obecnou odpovědnost členů orgánů společnosti podle zákona o obchodních korporacích, která je v zásadě neomezená.

## **K § 26**

Zavádí povinné pojištění, podrobnosti stanoví vláda v nařízení.

## **K § 27**

Je nezbytné, aby vláda v rámci kontextu jednotlivých nařízení vlády v oblasti výstavby určila potřebné podrobnosti i pro oblast daní, poplatků a odvodů. Proto v § 28 provádí novelu vložení § 15 a, který počítá s uplatněním odpočtů i na úvěry poskytnuté této společnosti jako osobě právnické.

## **K § 29**

Pro využití již platných principů pro sociální družstvo též sociálním družstvem bytovým je třeba třech úprav – doplnění stávající úpravy. Jde o definici sociálního bytového družstva, zrušení některých omezení pro toto družstvo pro právnickou osobu

(pouze 10% hlasů) což platí pro obec, která, jako jediná právnická osoba se může stát členem sociálního bytového družstva. Jinak by totiž nemohla participovat na tomto modelu korporace a uspokojit své potřeby při financování a provozu tohoto druhu sociálních bytů.

### **K § 30**

Zákon počítá s delší legisvakancí lhůtou, proto je účinnost stanovena až na 1- 1. 2022. V této lhůtě pak počítá s realizací mnoha zmíněných zásad formou nařízení vlády.

V Praze dne 9. července 2020

Jan Birke, v.r.

Jan Hamáček, v.r.

Jan Chvojka, v.r.

Roman Onderka, v.r.

Ondřej Veselý, v.r.

Kateřina Valachová, v.r.

Tomáš Hanzel, v.r.

Roman Sklenák, v.r.

Petr Dolínek, v.r.

Václav Votava, v.r.

Alena Gajdůšková, v.r.