

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

## STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ ZA ROK 2002

### 1. Roční účetní závěrka za rok 2002

- Přehled ukazatelů finančního hospodaření SFRB za rok 2002
- Rozvaha
- Komentář k finančnímu hospodaření SFRB
- Zpráva auditora

### 2. Výroční zpráva o činnosti Fondu

- Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou
- Program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií
- Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu
- Úvěry pro mladé domácnosti
- Opatření na podporu odstranění následků záplav
- Kontrolní činnost Fondu
- Poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

## **Roční účetní závěrka za rok 2002**

## Přehled ukazatelů finančního hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2002

údaje v tis. Kč

Ukazatel	Rozpočet	Skutečnost	Plnění
			v %
<b>Příjmy</b>	720 000	17 774 853,8	
Daňové příjmy	0	0	
Nedaňové příjmy	720 000	334 853,8	46,5
Kapitálové příjmy	0	0	
Přijaté dotace	0	17 440 000,0	
z toho: ze státního rozpočtu	0	0	
<b>Příjmy celkem</b>	<b>720 000</b>	<b>17 774 853,8</b>	<b>2468,7</b>
<b>Výdaje</b>	7 760 000	3 358 587,3	
Běžné výdaje	424 000	49 189,7	11,6
Kapitálové výdaje	7 336 000	3 309 397,6	45,1
Ostatní výdaje - převody vlastním účtům	0	0	
<b>Výdaje celkem</b>	<b>7 760 000</b>	<b>3 358 587,3</b>	<b>43,3</b>
<b>Saldo příjmů a výdajů</b>	<b>-7 040 000</b>	<b>14 416 266,5</b>	<b>x</b>
<b>Financování</b>	<b>7 040 000</b>	<b>-14 416 266,5</b>	<b>x</b>
z toho :			x
- změna stavů na bankovních účtech		- 14 416 266,5*	x
- změna stavů bankovních úvěrů			x
- saldo finančního investování			x

\* z toho peníze na cestě a nerealizovaný kursový rozdíl v pokladně 3 150,6 tis. Kč.

# ROZVAHA

**sestavená k 31.12.2002**  
(v tisících Kč na dvě desetinná místa)

## AKTIVA

		Stav k 1.1.2002	Stav k 31.12.2002
<b>A</b>	<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>7 558,81</b>	<b>10 012,60</b>
1.	Dlouhodobý nehmotný majetek	382,95	648,52
	- drobný dl. nehmotný majetek	382,95	648,52
2.	Oprávký k dl. nehmotnému majetku		
3.	Dlouhodobý hmotný majetek	7 175,86	9 364,08
	- samostatné movité věci a soubory věcí	4 498,34	6 107,11
	- drobný dlouhodobý hmotný majetek	2 677,52	3 256,97
4.	Oprávký k dl. Hmotnému majetku		
5.	Dlouhodobý finanční majetek		
<b>B</b>	<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>25 625 462,34</b>	<b>22 757 746,55</b>
1.	Zásoby		
2.	Pohledávky	17 440 309,21	156 197,24
	- poskytnuté provozní zálohy	309,21	365,92
	- nároky na dotace a ost. zúčtování se SR	17 440 000	0,00
	- pohledávky za zaměstnanci	0,00	4,00
	- jiné pohledávky	0,00	155 827,32
3.	Finanční majetek	127,81	3 408,04
	- pokladna	36,29	43,74
	- ceniny	5,30	11,90
	- peníze na cestě	0,00	3149,59
	- běžný účet FKSP	86,22	202,81
4.	Prostředky rozpočtového hospodaření	8 185 025,32	22 598 141,27
	- běžné účty státních fondů	8 185 025,32	22 598 141,27
	<b>ÚHRN AKTIV</b>	<b>25 633 021,15</b>	<b>22 767 759,15</b>

## PASIVA

		Stav k 1.1.2002	Stav k 31.12.2002
<b>C</b>	<b>VLASTNÍ ZDROJE KRYTÍ</b>	<b>25 632 254,07</b>	<b>22 766 361,65</b>
1.	Majetkové fondy	7 558,81	10 012,60
	- Fond dlouhodobého majetku	7 558,81	10 012,60
2.	Finanční a peněžní fondy	97,53	213,41
	- FKSP	97,53	213,41
3.	Zvláštní fondy rozpočtových organizací	25 624 597,73	22 756 135,64
	- Státní fondy	25 624 597,73	22 756 135,64
4.	Zdroje krytí prostředků rozpočet. hospo.		
5.	Hospodářský výsledek		
<b>D</b>	<b>CIZÍ ZDROJE</b>	<b>767,08</b>	<b>1 397,50</b>
1.	Rezervy		
2.	Dlouhodobé závazky		
3.	Krátkodobé závazky	767,08	1 397,50
	- dodavatelé	0,00	260,81
	- ostatní závazky	44,48	44,00
	- zaměstnanci	363,14	550,38
	- ostatní závazky vůči zaměstnancům	0,04	9,53
	- závazky ze soc. zabezp. a zdrav. poj.	267,03	397,18
	- ostatní přímé daně	92,03	135,60
4.	Bankovní výpomoci a půjčky		
5.	Přechodné účty pasivní		
	<b>ÚHRN PASIV</b>	<b>25 633 021,15</b>	<b>22 767 759,15</b>

## **Komentář k finančnímu hospodaření SFRB**

Návrh rozpočtu Fondu na rok 2002 byl schválen usnesením vlády České republiky č. 969 ze dne 26. září 2001. Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky byl návrh rozpočtu schválen usnesením č. 1969 ze dne 14. prosince 2001 (sněmovní tisk 1074).

Fond národního majetku ke konci roku 2002 vyrovnal veškeré své závazky vůči Státnímu fondu rozvoje bydlení převedením částky 8,44 mld. Kč v souladu s usnesením Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky. Tímto posledním převodem byla naplněna příjmová položka SFRB. Celkově tak od r. 2000 do 31.12.2002 byly z Fondu národního majetku převedeny finanční prostředky v objemu 27 mld. Kč.

V důsledku naplnění těchto příjmů má Fond reálné zdroje k zajištění a plnění programů podpory bydlení v souladu s Programovým prohlášením vlády. Vláda tímto svým prohlášením ukládá Fondu v budoucnu zajistit revolvingový systém hospodaření, a to zejména formou návratných programů podpor bydlení.

Z hlediska takto požadované priority je současný příjem ve skutečnosti základním a nezbytným minimem. Je nutné si uvědomit, že ze současných finančních příjmů Fondu jsou a budou dofinancovávány dotační programy na výstavbu nájemních bytů a domů s pečovatelskou službou a úrokové dotace úvěrů na opravy panelových domů v rámci programu PANEL.

U návratných programů jsou finanční prostředky poskytovány formou úvěrů se splatností 10 a 20 let, z čehož vyplývá očekávaná roční návratnost v rozsahu 5 – 10 % z původně poskytnutých prostředků ve fázi zahajování programů těchto podpor.

### **Charakteristika příjmů a výdajů**

Příjmy Státního fondu rozvoje bydlení činily v roce 2002 celkem 17 774 853 843 Kč. Z toho převod finančních prostředků z Fondu národního majetku činil 17,440 mld. Kč, výnosy z finančních operací 331 862,35 tis. Kč, úrok z poskytnutých úvěrů 934,18 tis. Kč, splátky z poskytnutých úvěrů 907,98 tis. Kč, vratky dotací z minulých let 1 098,58 tis. Kč a náhrady z pojistných událostí 50,76 tis. Kč.

I přes skutečnost, že očekávané příjmy Fondu byly naplněny až ke konci roku 2002, je nutné hodnotit výnosy z finančních operací z disponibilních zdrojů Fondu jako nadstandardní z hlediska dosahovaných úrokových výnosů u tuzemských bank. Z praktického hlediska tyto výnosy několikrát překračují náklady na krytí a zajištění chodu aparátu Fondu.

Celkové výdaje Státního fondu rozvoje bydlení byly rozpočtovány ve výši 7 760 000 tis. Kč.

K 31. 12. 2002 byly na program podpory výstavby nájemních bytů výborem Fondu rozděleny prostředky v celkovém objemu 3 984 656 tis. Kč, na podporu výstavby domů s pečovatelskou službou 1 997 666 tis. Kč. Na úrokovou dotaci v rámci programu PANEL byly použity prostředky v částce 251 932,8 tis. Kč. Na opravy a modernizace bytového fondu byly s obcemi uzavřeny úvěrové smlouvy v celkovém finančním objemu 349 535 tis. Kč. Mladým domácnostem na pořízení bytu nebo rodinného domu směřovaly úvěry ve finančním objemu 76 270,16 tis. Kč. Fyzickým osobám, které přišly o nemovitost v důsledku srpnových povodní, byly určeny úvěry v celkovém objemu 17 mil. Kč. Fond tak prakticky splnil své hlavní úkoly dané rozpočtem na rok 2002 ve všech realizovaných programech, u nichž vláda stanovila podmínky použití prostředků Fondu ve formě nařízení vlády.

Skutečné čerpání v roce 2002 je reprezentováno částkou 3 358 588,31 tis. Kč. Rozdíl mezi objemem rozpočtem předpokládaných výdajů a skutečným čerpáním je dán skutečností, že výborem rozdělené finanční prostředky na jednotlivé podpory jsou v souladu s uzavřenými smlouvami čerpány postupně. U přímých dotací, které ve výdajích Fondu tvoří největší objem, má adresát podpory možnost čerpat přidělené finanční prostředky až po dobu 3 let od uzavření smlouvy. V důsledku toho jsou zbývající objemy jednotlivých výdajových položek vázány ke krytí závazků z uzavřených smluv a budou v souladu s těmito smlouvami čerpány postupně v průběhu roku 2003 a let následujících. Rozpočet roku 2003 těmito závazky není zatížen.

Provozní výdaje aparátu Fondu činily 23 095,68 tis. Kč s tím, že mzdové náklady byly 11 963,38 tis. Kč, ostatní provozní náklady pak 11 132,30 tis. Kč.

### *Pohledávky Fondu*

Ke dni 31. 12. 2002 vykazuje Státní fond rozvoje bydlení pohledávky ve výši 156 197,24 tis. Kč.

Pohledávky za poskytnuté úvěry činí celkem 155 827,32 tis. Kč. Další pohledávky činí celkem 369,92 tis. Kč. Konkrétně se jedná o poskytnuté zálohy za služby související s pronájmem nebytových prostor k zúčtování v roce 2003, zálohu na odbornou studii, předplatné tiskovin, jistinu karty CCS a inkaso k zúčtování v lednu r. 2003 za pohonné hmoty.

### *Závazky Fondu*

Celkové závazky Fondu k 31. 12. 2002 činily 1 397,50 tis. Kč. Jedná se o závazky k zaměstnancům 550,38 tis. Kč, o odměny statutárním orgánům 44,0 tis. Kč a odvody z platů 532,77 tis. Kč, o neuhrazené cestovné 9,54 tis. Kč a o neuhrazené závazky vůči dodavatelům 260,81 tis. Kč. Splatnost shora uvedených závazků je směřována na leden roku 2003.

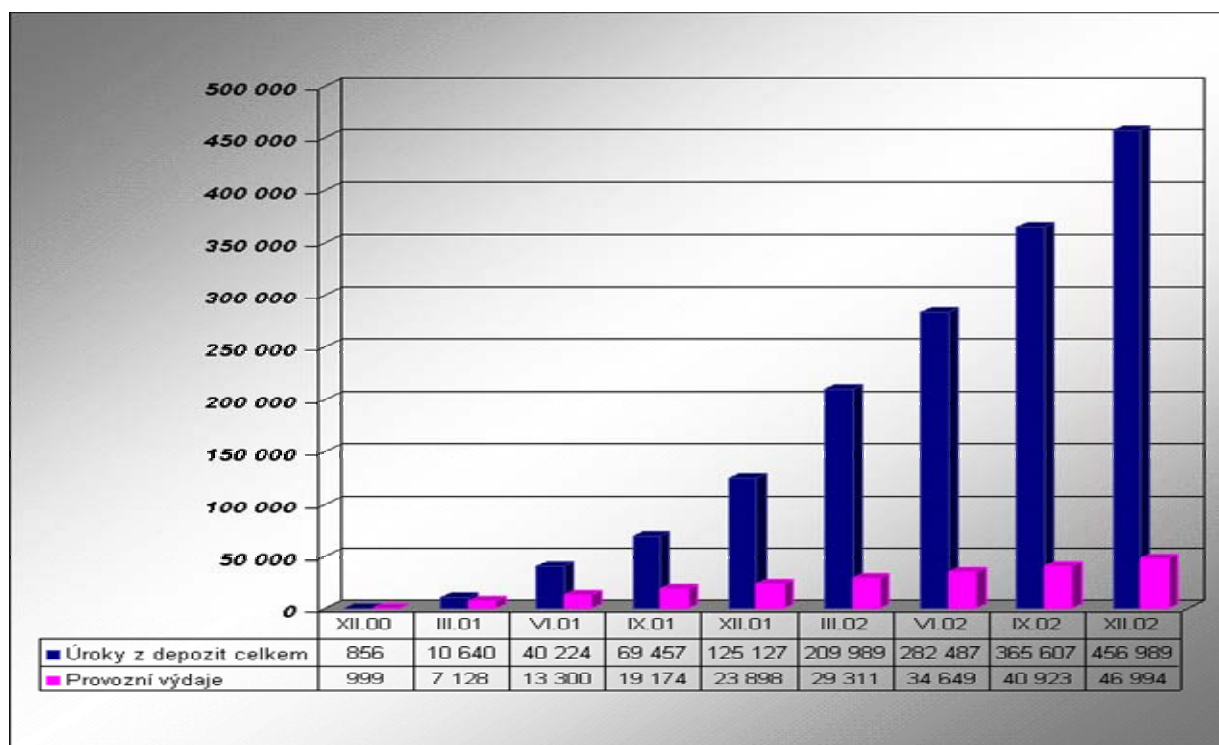
## Majetek Fondu

Účetní hodnota hmotného dlouhodobého majetku ke konci roku 2002 činí 10 012,60 tis. Kč. Z toho nehmotný majetek – programové vybavení 648,52 tis. Kč, pořízení osobních automobilů 2 004,51 tis. Kč, vybavení počítačovou technikou a přístrojovým vybavením 4 764,40 tis. Kč, pořízení nábytku na pracovištích v Praze a Olomouci 2 595,18 tis. Kč. Majetek v operativní evidenci činí 421,65 tis. Kč a evidované publikace 17,78 tis. Kč.

Stav finančních prostředků Fondu k 31. 12. 2002 činil 21 601 290,86 tis. Kč. Z části byly tyto prostředky uloženy na běžném účtu u České národní banky, dále pak na účtech komerčních peněžních stavů, které byly otevřeny pro potřeby realizace nařízením vlády schválených programů podpor bydlení a rovněž tak na vkladových účtech celkem 6 komerčních peněžních ústavů za účelem finančního zhodnocení, jehož výnos bude využit v dalším období na financování programů podpor bydlení. Konkrétně částka předmětného finančního zhodnocení v roce 2002 činila 331 862,35 tis. Kč.

Graf. č. 1

*Srovnání vývoje úroků z depozit s vývojem provozních výdajů v tis. Kč*





## Zpráva auditora

Auditorská firma BDO CS s.r.o. provedla v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb., o auditorech a s auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky, ověření přiložené účetní závěrky Státního fondu rozvoje bydlení sestavené k 31.12.2002.

Za sestavení účetní závěrky je odpovědný statutární orgán fondu. Naší úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce. Auditorské směrnice požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných fondem a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vydání našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace Státního fondu rozvoje bydlení k 31.12.2002 a jeho výsledku hospodaření za účetní období roku 2002 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

Ověřili jsme soulad informací o auditovaném fondu za uplynulé období, uvedených v této výroční zprávě, s ověřenou účetní závěrkou. Tyto informace jsou podle našeho názoru ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

V Praze dne 13.2.2003

BDO CS s.r.o.  
Olbrachtova 1980/5  
140 00 Praha 4

Ing. Radomír Kosina, CSc., v.r.  
auditor-osvědčení č. 0119  
partner BDO CS s.r.o.

Doc.Ing.Jan Doležal, CSc, v.r.  
auditor-osvědčení č. 0070  
partner BDO CS s.r.o.

Osvědčení KAČR č. 018

## **II. Výroční zpráva o činnosti Fondu**

## Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení je nástrojem realizace státní bytové politiky. Byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., který nabyl účinnosti 21. července 2000. Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou, má plnou vlastní subjektivitu. Jako finanční instituce zajišťuje provádění vybraných opatření v rámci státní bytové politiky. V tomto směru úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj a dalšími ústředními orgány státní správy. Majetek Fondu bydlení je součástí majetku státu. Fond hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Rozpočet SFRB je součástí veřejných rozpočtů České republiky.

Úkolem Fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především v následujících třech směrech:

1. na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních
2. na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií
3. na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků určených pro budoucí bytovou výstavbu.

Fond bydlení nenahrazuje investora a sám neinvestuje. Jeho cílem je stimulovat investory v jejich investiční činnosti a stabilizovat investiční prostředí.

Státní fond rozvoje bydlení není závislý na státním rozpočtu a jeho režim hospodaření umožňuje předem určit objemy prostředků na konkrétní cíle. Finanční prostředky navíc přecházejí vždy do dalšího kalendářního roku a tím umožňují překonat celou řadu nesnází, které automaticky provázejí poskytování dotací ze státního rozpočtu.

Státní fond rozvoje bydlení má sídlo v Olomouci, Dolní náměstí 9, činnost a vnitřní organizace je upravena statutem.

**Nejvyšším orgánem Fondu je výbor.** Výbor má 7 členů. Předsedou výboru je ministr pro místní rozvoj. Místopředsedu a dalších 5 členů výboru jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra. Jejich funkční období je čtyřleté. Výbor je složen ze zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva průmyslu a obchodu, zbývající členové výboru jsou nezávislími odborníky.

### ***Členové výboru:***

předseda:           Ing. Petr Lachnit, CSc.           /do 14. července 2002/  
                          Mgr. Pavel Němec                /od 15. července 2002/

členové:           Stanislav Antoniv  
                          RNDr. Miloš Gregar  
                          Ing. Karel Havlíček               /do 21. února 2002/  
                          JUDr. Petr Kokoška               /od 21. února 2002/  
                          Ing. Jaromír Kovář, CSc.  
                          Ing. Rudolf Prokop  
                          Ing. Miroslav Váňa

**Kontrolním orgánem Fondu je dozorčí rada.** Dozorčí rada kontroluje činnost a hospodaření Fondu a jeho orgánů.

Dozorčí rada má zásadně pět členů. Členy dozorčí rady volí a odvolává Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Funkční období členů dozorčí rady je čtyřleté.

### ***Členové dozorčí rady:***

*do 9. října 2002:*

předseda:           Evžen Snítily

členové:           Bc. Jan Bláha  
                          Ing. Jiří Drda  
                          Ing. Jiří Patočka  
                          Ing. Eduard Vávra

*od 22. října 2002:*

předseda:           Evžen Snítily

členové:           Bc. Jan Bláha  
                          Ing. Eduard Vávra  
                          Miroslava Vlčková

Výkonným a statutárním orgánem Fondu je ředitel Fondu.

**Ředitelem Fondu** byl jmenován a tuto funkci zastává JUDr. Jan Wagner.

## Program podpory výstavby nájemních bytů

Program je realizován na základě nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů a nařízení vlády č. 294/2001 Sb., kterým je nově upravena výše dotace na byt vzniklý rekonstrukcí bývalého vojenského objektu. Novelou č. 141/2002 Sb. bylo umožněno poskytovat dotace obcím, které podaly a aktualizovaly své žádosti u Ministerstva pro místní rozvoj v r. 2002 v souladu s Programem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury 2002.

Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury je programem Ministerstva pro místní rozvoj, z důvodu nedostatku finančních prostředků v kapitole MMR na daný program napomáhal i v r. 2002 Fond bydlení v realizaci. To je ovšem dočasná praxe, dotační nástroje podpory budou vráceny do realizační působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

Cílem programu je podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury obcemi. Podpora je poskytována po splnění podmínek Programu a na základě shora uvedeného nařízení vlády ve formě investiční dotace. O dotaci může žádat a jejím příjemcem je obec.

Rozpočet Fondu bydlení umožnil profinancovat 429 žádostí v objemu 3 984 656 tis. Kč, což představuje výstavbu 10 813 bytových jednotek.

K 31.12.2002 bylo provedeno celkem 91 závěrečných hodnocení projektů, což představuje vyhodnocení podporované výstavby v objemu 401 210 000 Kč dotačních prostředků a celkem 1 190 bytových jednotek. Analýzou akcí při závěrečném hodnocení byly zjištěny údaje:

Průměrná plocha bytové jednotky	64 m <sup>2</sup>
Podíl dotace na celkových nákladech stavby	38,6 %
Podíl obcí a měst, které financovaly akci úvěrem	26 %
Obsazenost bytových jednotek v době provádění závěrečného hodnocení	99,4 %
Průměrné stavební náklady na 1 bj	896 065 Kč
Průměrné celkové náklady na 1 bj	940 819 Kč
Průměrné stavební náklady na 1 m <sup>2</sup>	14 000 Kč
Průměrné celkové náklady na 1 m <sup>2</sup>	14 700 Kč

## Program podpory výstavby nájemních bytů v roce 2002

Kraj	Počet projektů	Celková výše podpory v tis. Kč	Počet vzniklých bytových jednotek
Jihočeský	43	357 308	1 030
Jihomoravský	44	411 907	1 085
Karlovarský	19	178 139	483
Královehradecký	30	145 179	381
Liberecký	23	432 516	1 116
Moravskoslezský	29	184 274	562
Olomoucký	28	160 135	452
Pardubický	27	94 964	253
Plzeňský	42	385 820	1 043
Praha	8	245 860	619
Středočeský	52	800 108	2 113
Ústecký	30	246 058	712
Vysočina	35	189 543	523
Zlínský	19	152 845	441
<b>Celkem</b>	<b>429</b>	<b>3 984 656</b>	<b>10 813</b>

## Program podpory výstavby nájemních bytů realizovaný statutárními městy

Statutární město	Počet projektů	Celková výše dotace v tis. Kč	Počet byt. jednotek
Brno	5	79 640	211
České Budějovice	2	75 760	230
Havířov	0	0	0
Hradec Králové	1	640	2
Jihlava	3	69 946	191
Karlovy Vary	1	27 100	67
Karviná	2	17 640	45
Kladno	0	0	0
Liberec	3	62 400	154
Mladá Boleslav	1	69 700	172
Most	0	0	0
Olomouc	1	12 520	38
Opava	0	0	0
Ostrava	2	19 940	58
Pardubice	0	0	0
Plzeň	4	92 340	268
Praha	8	245 860	619
Teplice	0	0	0
Ústí nad Labem	2	62 740	191
Zlín	1	32 700	81
<b>Celkem</b>	<b>36</b>	<b>868 926</b>	<b>2 327</b>

## Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou

Program je realizován na základě nařízení vlády č. 481/2000 Sb., v platném znění o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.

Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou je programem Ministerstva pro místní rozvoj, z důvodu nedostatku finančních prostředků v kapitole MMR na daný program napomáhá Fond bydlení v jeho realizaci.

Cílem programu je podpora výstavby nájemních malometrážních bytů pro seniory a osoby se sníženou soběstačností.

Podpora je poskytována ve formě investiční dotace, jejíž max. výše činí 700 tis. Kč na jeden byt. O dotaci může žádat a jejím příjemcem je obec.

Rozpočet Fondu bydlení umožnil profinancovat 148 žádostí v objemu 1 997 666 tis. Kč, což představuje zahájení výstavby 2 981 bytových jednotek.

Kraj	Počet projektů	Celková výše podpory v tis. Kč	Počet vzniklých bytových jednotek
Jihočeský	18	320 800	473
Jihomoravský	16	179 300	267
Karlovarský	2	35 700	51
Královehradecký	10	81 200	116
Liberecký	8	137 200	196
Moravskoslezský	11	199 400	299
Olomoucký	12	151 400	232
Pardubický	14	162 400	247
Plzeňský	14	180 600	258
Praha	6	83 500	167
Středočeský	12	174 300	249
Ústecký	10	108 968	157
Vysočina	9	116 798	174
Zlínský	6	66 100	95
<b>Celkem</b>	<b>148</b>	<b>1 997 666</b>	<b>2 981</b>



K 31.12.2002 bylo provedeno celkem 11 závěrečných hodnocení projektů, což představuje vyhodnocení podporované výstavby v objemu 177 900 tis. Kč dotačních prostředků a celkem 300 bytových jednotek. Analýzou akcí při závěrečném hodnocení byly zjištěny údaje:

Průměrná plocha bytové jednotky	36 m <sup>2</sup>
Podíl dotace na celkových nákladech stavby	66 %
Obce a města, která financovala akci úvěrem	36 %
Obsazenost bytových jednotek v době provádění závěrečného hodnocení	100 %
Průměrné celkové náklady na 1 bj	1 056 132 Kč
Průměrné celkové náklady na 1 m <sup>2</sup>	29 337 Kč

**Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou realizovaný statutárními městy**

Statutární město	Počet projektů	Celková výše dotace v tis. Kč	Počet byt. jednotek
Brno	2	19 000	38
Ostrava	1	8 000	16
Praha	6	84 500	167
<b>Celkem</b>	<b>9</b>	<b>111 500</b>	<b>221</b>

## **Program na podporu oprav bytových domů postavených**

### **panelovou technologií - PANEL**

Program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií - PANEL je programem zaměřeným na pomoc vlastníků panelových domů ve financování komplexní opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelového domu. Program je realizován v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., v platném znění. Při realizaci tohoto programu Státní fond rozvoje bydlení úzce spolupracuje s Českomoravskou záruční a hypoteční bankou.

Program obsahuje tři nástroje podpory:

státní úroková dotace  
bankovní záruka za úvěr  
odborně technická pomoc.

Podmínky a rozsah poskytování státní úrokové dotace jsou upraveny nařízením vlády č. 299/2001 Sb., v platném znění o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů.

Podpora se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 3 procentní body, v okresech hospodářsky slabých nebo strukturálně postižených dosahuje podpora snížení úroku z úvěru 4 a 5 procentních bodů.

Podpora je zacílena jak na subjekt podpory - vlastníka panelového domu, tak i předmětově, tzn. jaký druh opravy, rekonstrukce a modernizace je podporován. Vždy však jde o komplexní regeneraci, která musí nejméně obsahovat opravu statických poruch, rekonstrukci rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností. Seznam podporovaných opatření je uveden v příloze nařízení vlády.

Druhým z nástrojů je podpora poskytovaná ve formě bankovní záruky za úvěr. Tato forma podpory je určena těm žadatelům o úvěr, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků. Bankovní záruka je poskytována až do výše max. 70% nesplacené jistiny úvěru otevřeného úvěrující bankou nebo stavební spořitelnou.

Třetím z nástrojů podpory v rámci programu PANEL je pomoc ve formě informační a poradenské činnosti. Tato je realizována prostřednictvím oprávněných osob akreditovaných Ministerstvem průmyslu a obchodu. Oprávněné osoby na základě smlouvy se Státním fondem rozvoje bydlení provádí informační a konzultační činnost a poskytují stanoviska k žádostem o státní úrokovou dotaci a k žádostem o bankovní záruku, a to prostřednictvím jimi zřízených poradenských a informačních středisek.

## Dotace a záruky poskytnuté v rámci programu PANEL

ke dni 31.12.2002 v regionálním členění

Kraj	Úroková dotace			Záruky		
	Počet	Objem (tis.Kč)	Úvěr (tis.Kč)	Počet	Krytí rizika (tis.Kč)	Záruka banky (tis.Kč)
Jihočeský	1	1 433	4 950	0	0	0
Jihomoravský	5	15 381	68 641	1	450	1 500
Karlovarský	1	6 179	17 000	1	480	1 600
Královehradecký	0	0	0	0	0	0
Moravskoslezský	18	204 524	585 307	28	92 483	308 278
Olomoucký	1	2 190	4 800	4	2 059	6 865
Pardubický	4	6 870	29 688	0	0	0
Praha	4	6 789	34 128	3	2 540	8 467
Středočeský	2	4 202	14 750	1	750	2 500
Ústecký	2	1 424	6 335	1	480	1 600
Vysočina	1	915	3 660	1	769	2 562
Zlínský	1	2 026	9 000	1	1 890	6 300
<b>Celkem</b>	<b>40</b>	<b>251 933</b>	<b>778 259</b>	<b>41</b>	<b>101 901</b>	<b>339 672</b>

## Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu

Realizace je prováděna na základě nařízení vlády č. 396/2001 Sb., v platném znění o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, které nabylo účinnosti dne 9. listopadu 2001. Nařízení vlády dává obci možnost požádat o nízkouročený (3%) úvěr s maximální dobou splatnosti 10 let.

Tento nástroj podpory je zaměřen na opatření směřující k odstraňování zanedbanosti bytových domů, ke zvýšení péče o technický stav bytových domů a současně umožňující rekonstrukce a modernizace. Finanční prostředky poskytnuté na základě úvěrové smlouvy obce soustředí ve svých peněžních fondech. Do těchto fondu akontují i výnosy z vlastního bytového fondu, na státní prostředky se tak váže místní kapitál. Tento mechanismus taktéž přispívá k tomu, aby peníze generované v bytovém fondu se do tohoto fondu také vracely.

Žádosti o úvěr jsou přijímány v průběhu celého roku a jsou vyřizovány v pořadí, v němž byly doručeny Fondu. Po doručení žádosti se provede kontrola formálních náležitostí a splnění podmínek nařízení vlády. Poté následuje analýza finančních ukazatelů. V případě, že žádost splňuje podmínky nařízení vlády a obec je „finančně zdravá“ přistupuje se k jednání mezi obcí a Fondem bydlení. Výsledkem je uzavření úvěrové smlouvy, na jejímž základě je obec oprávněna z poskytnutého úvěru použít k úhradě nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace (případně obojí současně) bytového fondu na území obce nejvýše 50% bez ohledu na to, zda investorem je obec nebo jiný vlastník domu.

### Úvěry obcím k 31.12.2002 (v tis. Kč)

	Počet	Finanční objem
Podané žádosti	135	2 186 714
Uzavřené smlouvy	78	349 535
Neschválené žádosti o úvěr	5	27 200
Odstoupení od žádosti	10	124 800
Rozpracované žádosti	42	1 685 179

## Úvěry pro mladé domácnosti na novou bytovou výstavbu

Realizace je prováděna na základě nařízení vlády č. 97/2002 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let.

Cílem zvýhodněného úvěru je zvýšit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří jej nemají. Úvěr lze využít na výstavbu bytu, rodinného domu s jedním bytem nebo na změnu stavby, kterou vznikne byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení. Podlahová plocha bytu nesmí překročit 80 m<sup>2</sup>, rodinného domu 120 m<sup>2</sup>.

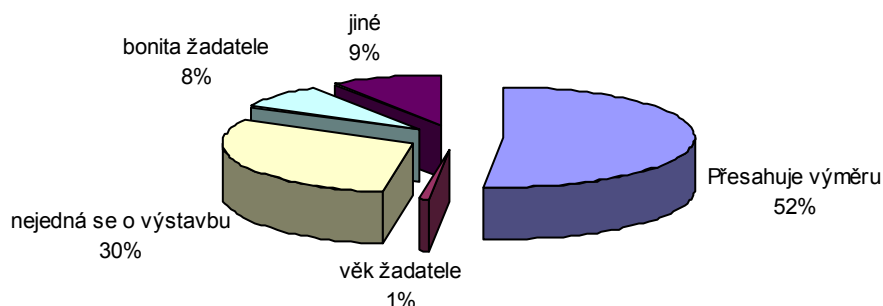
Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi žadatelem – fyzickou osobou a Státním fondem rozvoje bydlení po splnění podmínek daných nařízením vlády a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajících z úvěrové smlouvy.

Závazek je zajištěn smlouvou o ručení (ve 417 případech) nebo exekutorským zápisem (24 případů). Úvěr je úročen 3 % úrokovou sazbou ročně, je poskytován až do výše 200 tis. Kč a jeho splatnost je do 10 let ode dne, kdy bylo započato s jeho čerpáním. K 31.12.2002 bylo uzavřeno 441 smluv o celkovém finančním objemu 76 270,16 tis. Kč. Ve zbývajících případech nebyly doloženy všechny nařízením vlády požadované podklady tak, aby mohla být uzavřena smlouva o úvěru.

### Úvěry pro mladé k 31.12.2002

	Pracoviště Praha	Pracoviště Olomouc	Celkem
Přijaté žádosti	2 190	1 439	3 629
Uzavřené smlouvy	246	195	441
Zamítnuté žádosti	434	437	871
Odstoupení od uzavřené úvěr. sml.	0	1	1

### Důvody zamítnutí žádostí o úvěr



## **Opatření na podporu odstranění následků záplav v oblasti bydlení realizovaná Státním fondem rozvoje bydlení**

V druhé polovině srpna 2002 přijala vláda opatření, jejichž cílem bylo a je napomoci obcím, městům a občanům postiženým záplavami při obnově bydlení. Státní fond rozvoje bydlení zajišťuje finanční prostředky na:

### **1. podporu výstavby nového bydlení**

Občanům, kteří byli vlastníky rodinného domu nebo bytu, na který bylo v důsledku záplav vydáno pravomocné rozhodnutí o odstranění stavby nebo který byl v souvislosti s povodní zničen, nebo v rámci záchranných prací odstraněn, je určen úvěr až do výše 850 tis. Kč s 2 % roční úrokovou sazbou a dobou splatnosti do 20 let.

Nízkoúročný úvěr lze použít na výstavbu nebo koupi rodinného domu, resp. bytu do vlastnictví žadatele o úvěr, na změnu stavby, kterou se získá nový samostatný byt nebo na stavební úpravy nebytových prostorů, nástavbu, přístavbu, vestavbu do půdních prostor, kterými se získá nová bytová jednotka.

Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi žadatelem – fyzickou osobou a Státním fondem rozvoje bydlení po splnění podmínek daných nařízením vlády č. 396/2002 Sb., ve znění novely č. 446/2002 Sb. a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajících z úvěrové smlouvy. Závazek je zajištěn zástavní smlouvou k nemovitosti.

K 31.12.2002 přijal Fond 248 žádostí o tento typ úvěru, bylo uzavřeno 20 smluv o poskytnutí úvěru v celkovém finančním objemu 17 000,00 tis. Kč, 17 žádostí bylo zamítnuto, 7 žadatelů odstoupilo od své žádosti. Ve zbývajících případech nebyly doloženy všechny nařízením vlády požadované podklady tak, aby mohla být uzavřena smlouva o úvěru.

### **2. podporu oprav poškozených domů**

a) nízkoúročný úvěr určený na úhradu části nákladů oprav a modernizací domů, rodinných domků a bytů poškozených povodněmi. Úvěr je splatný do 10 let a může být poskytnut městům nebo obcím k posílení jejich finančních prostředků na zvláštních fondech určených na podporu rozvoje bydlení. Města a obce potom mohou z prostředků úvěru poskytnout dále finanční prostředky ve formě úvěru ostatním vlastníkům bytového fondu ve městě nebo obci, tedy občanům, bytovým družstvům, společenstvím vlastníků bytů a dalším subjektům, kteří vlastní povodněmi poškozené domy a byty. Podmínky pro poskytnutí úvěru jsou stanoveny nařízením vlády č. 396/2002 Sb., ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb.

b) úrokovou dotaci určenou ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých občanům a právnickým osobám, obcím, městům na opravy, modernizace nebo rekonstrukce panelových domů poškozených povodněmi. Úroková dotace snižuje úrokové zatížení úvěru o 5 procentních bodů. Fond poskytuje podporu v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb.

### Úvěry obcím – povodňové

	Počet	Finanční objem v tis.Kč
Podané žádosti	14	1 534 614
Uzavřené smlouvy	5	8 140
Odstoupení od žádosti	1	300

3. V rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů byly v závěru roku vybrány žádosti o dotaci obcí, které byly postiženy záplavami a vyjádřily zájem v krátké době realizovat výstavbu nájemních bytů pro své občany a pomoci vyřešit jejich bytovou situaci. Fond podpořil dotací ve výši 55 540 tis. Kč výstavbu 160 nájemních bytů v těchto obcích a městech:

Obec/město	Počet byt. jednotek	Poskytnutá dotace v tis.Kč
Benešov nad Černou	12	3 840
Blovice	18	7 300
Strakonice	38	12 520
Strážný	19	6 080
Sušice	40	15 060
Týn nad Vltavou	27	8 820
Vodňany	6	1 920

V rámci Programu podpory výstavby domů s pečovatelskou službou byly výborem Fondu v závěru roku vybrány k profinancování žádosti obcí, které byly postiženy záplavami a které výstavbou chtějí vyřešit bydlení seniorů své obce, jež přišli o své bydlení. Fond podpořil dotací v celkové výši 107 300 tis. Kč výstavbu 171 bytových jednotek v domech s pečovatelskou službou v následujících městech a obcích:

Obec/město	Počet byt. jednotek	Poskytnutá dotace v tis.Kč
Bohy	16	11 200
Kunžak	14	9 800
Ledenice	36	25 200
Praha - Zbraslav	43	21 500
Praha 9 - Čakovice	19	9 500
Slavonice	21	14 700
Solenice	22	15 400

## Kontrolní činnost Fondu

Kontrolní činnost patří mezi důležité činnosti Státního fondu rozvoje bydlení a je prováděna jak v průběhu čerpání poskytnutých finančních prostředků, tak zejména v jeho závěru.

K 31.12.2002 se uskutečnily 102 závěrečné kontroly a 85 průběžných kontrol. Předmětem kontroly byly akce financované z prostředků Fondu především v rámci realizace Programu podpory výstavby nájemních bytů a Programu podpory výstavby domů s pečovatelskou službou.

Při provádění průběžných kontrol jde nejenom o samotnou kontrolu účelu použití dotace, ale zároveň i o metodickou pomoc obcím a městům v průběhu výstavby.

Závěrečná kontrola pak má dvě části. Část fyzickou, při které je zkontrolováno, zda bytový dům je vystavěn v souladu se stavebním povolením, zda počet bytů odpovídá počtu bytů dle smlouvy o poskytnutí dotace a zda jsou vybudovány byty bezbariérové, tak, jak předpokládá smlouva. Druhá část závěrečné kontroly je zaměřena na kontrolu dokladů, prokazujících účel použití dotačních prostředků, tzn. že podklady pro kontrolu je kolaudační rozhodnutí, výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnictví, faktury, pravidla přidělování bytů, nájemní smlouvy, způsob financování, popř. další doklady.

Z provedených 102 závěrečných kontrol byly zjištěny nedostatky ve 13 případech, což ve finančním objemu představuje částku 21 532 tis. Kč. Nejfrekventovanějším nedostatkem je použití prostředků v rozporu s účelem dotace, např. na úhradu výstavby parkoviště, vybudování komunikací aj. Dalším důvodem, pro který je dotace odnímána, popř. nepřiznána v plné výši, je vyžádání investičního příspěvku od budoucího nájemce v různých, často spekulativních právních formách, nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě apod. Na základě těchto smluv pak nájemce skládá finanční prostředky určené na výstavbu a tím se spolupodílí na výstavbě. Nejedná se pak o výstavbu nájemních bytů v souladu se smyslem programu podpory, ale o jakousi quasivlastnickou výstavbu. Určité nedostatky se taktéž projevují ve formulaci obsahu nájemních smluv.

Předmětem závěrečných kontrol byly projekty výstavby o finančním objemu 579 110 tis. Kč. Podmínky, za kterých byla dotace zálohově přiznána, byly splněny v 89 případech, nesplnění a to zcela nebo zčásti bylo zjištěno u 13 projektů. Ve finančním vyjádření pak se jedná o vrácení dotace v objemu 21,5 mil. Kč, což představuje cca 3,7 % poskytnutých dotací.



## **Poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

V roce 2002 byly v režimu zákona č. 106/1999 Sb. podány a vyřízeny 2 žádosti o poskytnutí informace týkající se oblasti bydlení.

Běžné požadavky na informace o podporách v oblasti bydlení byly podány na základě běžných písemných, telefonických, e-mailových dotazů nebo i při osobním jednání. Byly vždy uspokojeny předáním informačních brožur a materiálů vydávaných Fondem k propagaci jednotlivých forem podpor.