



V Praze dne 4. 12. 2015
Čj. OVA: 1423/15

Stanovisko

k

návrhu Nařízení vlády o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do šesti let

I. Úvod:

Předkladatel uvádí jako cíl naplnění usnesení vlády.¹ Skutečný cíl se v textu velmi obtížně hledá, ani jej nelze odvodit z jednotlivých částí zprávy RIA. Přestože ve zprávě se uvádí cílový stav v části 1.5. jako:

- a) zpřehlednění právní úpravy podpory
- b) sjednocení a aktualizace podmínek pro získání podpory na pořízení vlastního bydlení;
- c) úprava rozsahu podpory – zaměření na cílovou skupinu (mladí lidé s dětmi);
 - zvýšení dostupnosti pořízení vlastního odpovídajícího bydlení pro cílovou skupinu;
 - zlepšení posuzování bonity mladých lidí;
 - možnost pořízení bydlení i při nedostatečně vysokých úsporách;
 - zvýšení jistoty bydlení mladých lidí v případě narození či osvojení dítěte;
 - pomoc mladým lidem, kteří se aktivně starají o své bydlení.

jedná se o obecná tvrzení, jejichž skutečný obsah může být vysvětlován velmi široce a různorodě. Ze zprávy RIA tedy není zřejmé, proč uvedená norma vlastně vzniká a proč je potřebná.

II. Připomínky a návrhy změn:

Celkový způsob prezentace (struktura a forma) jsou často nepřehledné a obtížně srozumitelné. Velmi mnoho vět má podivné vyznění a podstata věci se z nich obtížně dedukuje. Není dostatečně srozumitelně vysvětleno, proč je úprava vlastně navrhována. **Problém** je často popsán frázemi, obecnými tvrzeními, která jsou jistě v podstatě správná, ale zároveň nic neříkají o hloubce, rozsahu a diverzitě problému, dílčích a různorodých charakteristikách cílové skupiny. Popis existujících problémů je velmi rozmáchlý, ale nejvíce relevantním problémům je věnována pozornost menší. Dostatečně není rozlišeno mezi hodně a málo významnými skutečnostmi, mezi problémy právními a problémy ekonomickými. V popisu je nedostatečně popsán skutečný výskyt

¹ Usnesení vlády č. 1056 ze dne 15. prosince 2014 k návrhu Plánu legislativních prací vlády na rok 2015, kterým bylo uloženo připravit návrh nařízení vlády o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na podporu bydlení mladých



řešeného problému u cílové skupiny (mladší rodiny s menšími dětmi). Má-li se podpora týkat mladých rodin s dětmi, musí být mnohem lépe kvantitativně popsána situace této dotčené skupiny dnes (kdy podpora fakticky zřejmě neexistuje). Popis problému většinou uvádí celkové agregátní údaje, které o dané věci nic nevyprávějí.

Jelikož různé navrhované **varianty** se týkají různě vymezených skupin, resp. různé varianty řeší různé dílčí problémy, související s bydlením mladých, měl by být problém popsán podrobněji a ve variantních řešeních by mělo být uváděno (a zdůvodňováno) jaké dílčí potřeby, jaké specifické problémy (podproblém/y) v úvodu vymezeného problému daná varianta řeší a v jakém rozsahu.

Podpora bydlení pro mladé existuje a bude existovat v kontextu dalších podpor, jak i RIA uvádí (stavební spoření, odečet hypotéky z daní, apod.), RIA k tomu však nikde nepřihlíží, přestože nějaký vztah mezi různými podporami jistě existuje.

Cílový stav je popsán jen příliš obecně a následně jednotlivé varianty se vztahují k různým cílům, a není zřejmé, jaké ke kterým. Vlastní popis cílů je obecný a pro varianty vlastně neposkytuje žádné vodítko, ani pro posouzení, zdali a jak jednotlivé varianty naplňují vytčené cíle.

Dílčí připomínky a příklady nejasností (tento výčet není konečný a je třeba zdůraznit, že nelze všechny dílčí výhrady ve stanovisku komise RIA uvádět):

Str. 2: Podmínka pro cílovou skupinu by zřejmě měla být rozšířena o skutečnost, že si nejsou schopni zařídit bydlení jinak, například bydlením v pronájmu.

Popis příčin proč dnes nefungují etablované formy podpory ze strany SFRB a MMR je příliš stručný a není z něho jasná podstata problému.

Píše se, že „Z dostupných informací vyplývá, že v současné době nedochází k tržnímu selhání...“. Na str. 3 se však popisuje „strnulý přístup bank k hodnocení bonity mladých“, který zřejmě tržním selháním je. Buď jde o nekonzistentnost, nebo je věc třeba vysvětlit.

Str. 3: Píše se „Původní podpora dle stále platných nařízení neodpovídá současným potřebám,“ aniž je popsáno, jaké současné potřeby jsou a v čem se liší od potřeb dřívějších. Proto pak dále nelze posoudit, jak varianty na současné potřeby reagují.

Str. 3-4: Popisuje se příliš velký rozsah souvisejících témat, ale rozsah popisu problematik, které se matérie přímo týkají je nedostatečný.

Str. 5: Uvádí se pouze obecné agregáty. Ohledně konkrétního problému, který se má řešit, se uvádí pouze strohé neodůvodněné konstatování, že „Skupina mladých, kteří by na volném trhu nezískali možnost financování pomocí úvěru, je obtížně kvantifikovatelná. Předpokládá se maximálně cca 300 úvěrů ročně.“

Str. 5-6: Sekce „1.2.3. Odhad rozsahu problému“ uvádí především celkové údaje, ale málo údajů relevantních pro řešený problém, tedy v segmentu mladých rodin s malými dětmi.

Str. 8: Popisuje se nástroj podpory,² ale není objasněn důvod jejího reálného nefungování - smysl poslední věty „Podpora podle tohoto nařízení vlády v současnosti není vzhledem k dotační složce programu poskytována.“ Z textu vyplývá, že se snad jedná o klíčovou pasáž problému, ale další podrobnosti se k tomuto tématu nelze dozvědět.

Str. 9: Není jasné vysvětlení, proč se podpora zaměřuje pouze na podporu získání vlastnického bydlení a ne nájemního: „Vychýlení podpor vlastnického bydlení je dáno zejména předpisy, které nejsou v kompetenci MMR“. Jestliže se předpokládá, že se souběžně předloží materiál o podpoře

² Podpora pořízení bydlení manželům a osobám pečujícím o nezletilé dítě do 36 let – nařízení vlády č. 616/2004 Sb.

výstavby nájemního bydlení včetně nájemního bydlení pro mladé, pak by měl být materiál předkládán souběžně, aby bylo možné posuzovat obě normy dohromady; je pravděpodobné, že mezi nimi bude docházet ke vzájemnému ovlivnění.

Návrhy variant:

Rozdíly ve zvažovaných variantách jsou z textu velmi obtížně zjistitelné. Text by měl v úvodu základní rozdíly ve variantách přehledně osvětlit.

V případě varianty 3 jsou podrobně vysvětleny mechanismy jejího fungování, z nichž lze do jisté míry odvodit potenciální náklady a přínosy; v případě ostatních variant však nejsou mechanismy fungování popsány, čili je obtížné je navzájem srovnávat; popis variant je nevyrovnaný a obtížně srovnatelný. V popisu dalších variant nejsou dostatečně či srozumitelně a specificky popisovány jejich přínosy a náklady. Přinejmenším varianta 4 a varianta 5 budou mít vliv na poskytování komerčních úvěrů, avšak tento vliv není ani popsán, ani nijak kvalitativně či kvantitativně zhodnocen.

Kvalitativní popis nákladů, přínosů a rizik je často zkratkovitý a příliš zjednodušený, v podstatě se o klasickou *cost-benefit* analýzu nejedná. Přínosy jsou často uváděny zkratkovitě, ve frázích a nelze je pro posouzení nákladů a přínosů použít. Uváděné dopady jednotlivých variant jsou často nepodložené. Chybí varianta 5. Pomíjí se náklady dotčených subjektů.

U varianty č. 2 není dostatečně srozumitelná poznámka, že „*V systému podpory by chyběl prvek podpory pořízení nového (mladší dvou let) bydlení zejména formou koupě. Z tohoto důvodu by mělo být vhodné uvažovat o rozšíření podpory hypotečního úvěrování.*“

Není jasné, jak může být doplňkový úvěr poskytován nezávisle na úvěru: „*Doplňkový úvěr má sloužit k doplnění vlastních finančních zdrojů. Může být poskytnut k hypotečnímu úvěru, úvěru ke stavebnímu spoření či jinému typu úvěru na pořízení bydlení, ale i nezávisle na úvěru.*“

Dotčenými subjekty jsou banky, jak RIA také uvádí, avšak přínosy a náklady pro banky nejsou uváděny a s bankami jako dotčenou skupinou se ve variantách téměř nepracuje, až na výjimku tvrzení o morálním hazardu bank v jedné variantě.

RIA obsahuje kvantifikaci jen v omezené míře. Přitom v tomto případě je kvantifikace problémů, cílového stavu, variantních řešení a jejich parametrů pro posouzení nákladů a přínosů klíčová.

Je nutné kvantifikovat, třeba na příkladech a analogiích, podložených ovšem racionálními argumenty, proč je lze využít, přinejmenším náklady státu, rozsah cílové skupiny, předpokládaný zájem o jednotlivé nástroje, dopady na trh hypotečních úvěrů, na trh doplňkových úvěrů. Dále by měly být vzaty do úvahy dotčené skupiny a náklady a přínosy pro ně.

Způsob presentace v sekci „3.2 Celkové náklady státu“ by měl přehledněji srovnat rozdílné celkové náklady státu napříč variantami.

Tvrzení ve variantě 4 o "stabilizaci mladých na venkově" není podloženo. Je cena bydlení důležitý faktor nebo tím je spíše nedostupnost práce a nedostatek veřejných služeb?

Str. 29: Je uvedeno, že „*Záměr RIA je elektronicky zaslán následujícím subjektům... Připomínky, doporučení případně komentáře jednotlivých subjektů byly OPB MMR zváženy a případně zapracovány do textu.*“ Z uvedeného není zřejmé, které zásadní připomínky a kterých subjektů nemohly být vzaty v návrhu v potaz.

III. Závěr:

Komise pro hodnocení dopadů regulace předloženou zprávu z hodnocení dopadů regulace nepřijímá. Doporučuje zprávu z hodnocení dopadů regulace přepracovat dle výše uvedených připomínek a znovu předložit k projednání v komisi RIA.

Vypracovali: doc. Ing. Daniel Münich, Ph.D

RNDr. Jan Vozáb, Ph.D

prof. Ing. Jiřina Jílková, CSc.,
v. r.
předsedkyně komise