

Doporučení Svazu měst a obcí České republiky, Svazu podnikatelů ve stavebnictví a Svazu českých a moravských bytových družstev k oživení bytové výstavby ve městech a obcích České republiky

Svaz měst a obcí České republiky, Svaz podnikatelů ve stavebnictví a Svaz českých a moravských bytových družstev

ve vzájemné shodě

předkládají premiérovi a Vládě České republiky, Národní ekonomické radě vlády, poslancům a senátorům

níže uvedená doporučení,

na nichž mezi tvůrci tohoto dokumentu panuje shoda a v nichž vidí možnost oživení bytové výstavby ve městech a obcích České republiky, zpomalení až zastavení recese ekonomiky, její podporu v rámci investičních aktivit a současně i řešení bytové a do určité části sociální bytové politiky.

1. Možnost zachování daňového odpočtu u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Navrhujeme zachování možnosti provedení daňového odpočtu u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření s tím, že jeho zachováním se zvýší dostupnost bydlení pro významnou skupinu obyvatel a kupující tak budou mít k dispozici díky tomuto opatření řádově i stovky tisíc korun českých navíc. V případě nezachování možnosti odpočtu výše uvedeného lze kalkulovat nejen se snížením zájmu o tyto finanční produkty a tedy chutí a možností investovat, což má spoustu dalších dopadů, ale i se ztrátou, která je u bytu 3+KK v Praze řádově půl milionu korun.

2. Možnost daňového odpočtu při splácení úvěru na pořízení družstevního podílu a podpora změny legislativního nastavení družstevní formy bydlení a nové družstevní výstavby.

Navrhujeme zavést možnost daňového odpočtu pro člena družstva ve výši odpovídající úroku z na něj připadající části úvěru čerpaného bytovým družstvem na výstavbu domu. Družstevní bytová výstavba je v současné době často využívanou formou výstavby, avšak dosud není státem podporována žádnou formou, byť lze s pravděpodobností na úrovni jistoty počítat s pozitivním dopadem takové podpory.

Současně navrhujeme hledat další styčné body v legislativní úpravě, jejichž formulací by došlo k větší podpoře družstevního bydlení a tím i potažmo k podpoře výstavby družstevních bytů a to i v konsekvenci s potřebami měst a obcí jako hlavních účastníků.

3. Časový test a jeho neprodlužování z doby 5 let na 10 let.

Navrhujeme, aby byla zachována doba časového testu v délce 5 let.

Cílem nastavení časového testu je zamezení investičním a spekulativním nákupům bytů, s čímž však prodloužení časového testu na 10 let není kompatibilní, neboť spekulanti na trhu nemovitých věcí byty nedrží ani po dobu 5 let a počítají s platbou daně již od počátku. Naopak – na ostatní zájemce z řad „běžných spotřebitelů“ tato změna zákona dolehne velice těžce, neboť mohou mít potřebu až nutnost byt prodat z jakéhokoliv jiného, osobního, nikoliv však spekulativního důvodu.

4. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí bez náhrady.

Jedná se o již vládou představenou možnost řešení, která je ze strany předkladatelů těchto návrhů plně podporována. Již řadu let je diskutováno toto dvojí zdanění při nabytí nemovitých věcí a jedná se tak bez pochyb o vstřícný krok kupředu.

5. Efektivní a intenzivní podpora nájemního bydlení.

Podpora nájemního bydlení je nezbytnou součástí bytové politiky. Bez podpory výstavby nájemních bytů v relaci cenově dostupných bytů bude neustále trh s byty trpět nedostatky, což se v samotném důsledku odrazí i v řešení otázky nejen dostupného, ale i sociálního bydlení. Důležitá je jasná, efektivní a intenzivní podpora pro obce a města při budování nájemního bydlení pro své občany v různých kategoriích za dostupnou cenu nájemného. Je nezbytné nastavit podmínky pro obce a města jako investory a jejich podporu formou dotačních a úvěrových prostředků. Vždy je potřebné vést v patrnosti proporcionalitu zájmů soukromého sektoru s veřejným sektorem jako dvou organismů, které žijí ve vzájemné symbióze a škoda u jednoho z nich v samotném důsledku způsobí škodu i u druhého. Tato teze je beze sporu platná i v tomto bodě.

Navrhujeme zvýšit úroveň podpory výstavby nájemních bytů, umožnit kombinaci dotace a zvýhodněného úvěru a nastavit úroky úvěru tak, aby bylo dosaženo vyššího rozdílu mezi úvěrem klasickým a zvýhodněným.

Navrhujeme nastavení finančních podmínek pro podporu obcí a měst ve výstavbě nájemního bydlení s možností kombinace jednotlivých národních zdrojů a jednotlivých úvěrových i dotačních možností.

V rámci výstavby nájemních bytů umožnit investorům uplatnění odpočtu DPH na vstupu (z výstavby).

6. Legislativní úpravy v oblasti stavebního práva.

Konstatujeme, že rekodifikace stavebního práva je nutností a navrhujeme zaměřit se v rámci této činnosti intenzivně na takové úpravy v dané oblasti, jež by nebyly zatíženy dalšími

náklady, ale byly by primárně zaměřeny na zjednodušení a zrychlení stavebního řízení, které v současné podobě nesmírně komplikované a samo o sobě by mohlo být překážkou restartu české ekonomiky.

V Praze dne 26. května 2020

za Svaz měst a obcí
České republiky




Mgr. František Lukl, MPA
předseda

za Svaz podnikatelů
ve stavebnictví



Ing. Jiří Nouza
prezident

za Svaz českých a moravských
bytových družstev



Ing. Jan Vysloužil
předseda