

**Roční účetní závěrka
a výroční zpráva
Státního fondu rozvoje bydlení
za rok 2011**

Úvodní slovo předsedy Výboru a předsedkyně Dozorčí rady Fondu

Přehled právních předpisů

1. Roční účetní závěrka za rok 2011

- Přehled ukazatelů finančního hospodaření Fondu za rok 2011
- Tabulka kapitálových a běžných výdajů Fondu v roce 2011
- Meziroční porovnání ukazatelů finančního hospodaření Fondu
- Rozvaha a další části účetní závěrky dle vyhlášky č. 410/2009 Sb.
- Komentář k finančnímu hospodaření Fondu
- Zpráva auditora

2. Výroční zpráva o činnosti Fondu v roce 2011

- Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení
- Koncepce bydlení
- Výstavba nájemních bytů formou úvěru
- Úvěry mladým rodinám – do 300 tis. Kč
- Podpora oprav bytových domů – program Panel/Nový Panel
- Zvýhodněné záruky za úvěry na výstavbu nájemního bydlení
- Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu
- Správa úvěrových podpor určených mladým rodinám
- Opatření na odstranění následků povodní
- Kontrolní činnost Fondu
- Poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Úvodní slovo předsedy Výboru Fondu

Vážení přátelé,

v dubnu loňského roku jsem předložil výroční zprávu Státního fondu rozvoje bydlení a jeho roční účetní závěrku. V reakci na dosažené výsledky jsem také oznámil, že je třeba upravit strategii SFRB a zaměření bytové politiky obecně. Má snaha nezůstala pouze u vysloveného přání, a rok 2011 se tak nesl ve znamení tvorby nové koncepce bytové politiky.

Jsem opravdu velmi rád, že se při předkládání letošní výroční zprávy budeme moci pochlubit zbrusu novou Koncepcí státní bytové politiky do roku 2020. Její dokončení a úspěšné schválení vládou považuji jednoznačně za nejdůležitější milník loňského roku v oblasti politiky bydlení. Velmi mě těší, že koncepce a její průběžná realizace nebudou výsledkem jednostranného rozhodnutí jediného subjektu. Obrovským přínosem při tvorbě a naplňování koncepce je úspěšná spolupráce mezi odborníky z veřejné i soukromé sféry, stejně jako připomínky organizací hájících zájmy dotčených skupin obyvatel.

Díky aktivnímu přispění všech zmíněných subjektů může být červen loňského roku považován za skutečně přelomový okamžik především s ohledem na řešení otázky bydlení pro ohrožené a znevýhodněné skupiny obyvatel. Jsem přesvědčen, že start nových pilotních projektů SFRB zastřešených novou koncepcí bude novým impulzem k lepší dostupnosti, stabilitě a kvalitě bydlení v České republice.

Ing. Kamil Jankovský
Ministr pro místní rozvoj ČR

Úvodní slovo předsedkyně Dozorčí rady Fondu

Vážení přátelé,

je mi ctí, že Vás mohu těmito pár řádky pozdravit jako předsedkyně dozorčí rady. Tuto funkci zastávám již druhé funkční období. Ráda konstatuji, že za celou dobu nedošlo k žádným závažným pochybením v práci a fungování Fondu.

Stejně tak jako pan ministr bych ráda ocenila velmi významný krok, který se podařilo v roce 2011 udělat. Tím krokem je schválení vládou nové Koncepce státní bytové politiky do roku 2020. Velmi oceňuji podporu pana premiéra v této věci, protože schválením tohoto dokumentu jsme vyslali jasný signál, že bytovou politiku a potřeby lidí vnímáme vážně. Především pak problémy seniorů, kde vhodné bydlení je jednou z jejich základních potřeb. Jsem ráda, že opouštíme politiku přímých dotací a vydáváme se cestou levných, dlouhodobých a dostupných úvěrů především pak ve výstavbě nájemních bytů a bytů určených sociálně slabším skupinám obyvatel a seniorům.

Touto cestou bych ráda poděkovala všem, kteří se na přípravě a následném schválení koncepce podíleli. Za úspěch považuji především to, že koncepce byla řádně projednána se všemi zájmovými a odbornými skupinami, proto byla také podpořena a při jejím schvalování nevznikl žádný zásadní problém.

To, co mne však mrzí je, že naplňování koncepce bude problematické, pokud nebude mít Fond dostatek finančních prostředků. I zde se však nabízejí cesty, o kterých je třeba v budoucnu jednat a nabízené možnosti využívat. Jsem totiž přesvědčena, že finance jsou - jen je třeba dostatek vůle.

Velmi vítám diskusi a přípravu na možnost využití nového finančního nástroje JESSICA pro implementaci finančních prostředků EU za účelem naplňování státní bytové politiky. Zároveň doufám, že bude řádně a úspěšně projednána novela zákona 211/2000Sb., o SFRB. Schválení této novely bude totiž jednou ze základních podmínek pro čerpání finančních prostředků z EU.

Jistě by tu byla ještě celá řada témat, o kterých bychom mohli spolu hovořit. A proto doufám, že náš společný pracovní rok 2012 bude minimálně stejně pracovní a úspěšný jako ten minulý. Je před námi řada úkolů a smysluplné práce. Proto Vám všem přeji pevné zdraví, hodně sil a těším se na další spolupráci s Vámi.

S pozdravem Vaše Zdeňka Horníková

Předsedkyně Dozorčí rady SFRB

Přehled právních předpisů

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

- **Zákon č. 378/2005 Sb.** o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon č. 378/2005 Sb.“.

- **Zákon č. 106/1999 Sb.** o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon č. 106/1999 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.** o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 299/2001 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.** o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 396/2001 Sb.“.

- **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, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 97/2002 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 396/2002 Sb.** o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 396/2002 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.** o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 146/2003 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.** o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 370/2004 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.** o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 616/2004 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 465/2005 Sb.** vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů, dále jen „NV č. 465/2005 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.** o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 28/2006 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 333/2009 Sb.** o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „NV č. 333/2009 Sb.“.

- **Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.** o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, dále jen NV „284/2011 Sb.“



1. Roční účetní závěrka za rok 2011

Přehled ukazatelů finančního hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení za rok 2011

údaje v Kč

Ukazatel	Rozpočet	Skutečnost	Plnění v %
Příjmy			
Daňové příjmy	0,00	0,00	
Nedaňové příjmy	981 000 000,00	1 107 061 095,68	
Kapitálové příjmy	0,00	0,00	
Přijaté transfery	84 000 000,00	33 000 000,00	
z toho: ze státního rozpočtu	84 000 000,00	33 000 000,00	
Příjmy celkem	1 065 000 000,00	1 140 061 095,68	107,05
Výdaje			
Běžné výdaje	1 271 200 000,00	1 119 286 207,43	
Kapitálové výdaje	374 800 000,00	434 693 603,45	
Ostatní výdaje - převody vlastním účtům	0,00	0,00	
Výdaje celkem	1 646 000 000,00	1 553 979 810,88	94,41
Saldo příjmů a výdajů	- 581 000 000,00	- 413 918 715,20	
Financování	581 000 000,00	413 918 715,20	
z toho :			
- změna stavů na bankovních účtech	581 000 000,00	413 918 715,20	
- změna stavů bankovních úvěrů			
- saldo finančního investování			

Kapitálové výdaje

v mil. Kč

	Rozpočet schválený	Skutečné čerpání	Smluvně uzavřeno
Nízkoúročené úvěry na výstavbu nájemního bydlení	120,00	0,00	9,85
Dotace investorům nájemního bydlení (sociální bydlení)	0,00	*35,95	0,00
Dotace obcím na výstavbu nájemních bytů	0,00	*11,50	0,00
Úvěry mladým lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení	144,90	*300,81	144,72
Dotace mladým lidem k úvěrům na výstavbu nebo pořízení bydlení	100,00	82,09	82,09
Úvěry na výstavbu bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi	5,10	4,10	3,65
Kapitálové investiční výdaje SFRB	4,80	0,24	x
Celkem	374,80	434,69	240,31

Běžné výdaje

v mil. Kč

	Rozpočet schválený	Skutečné čerpání	Smluvně uzavřeno
Úroková dotace v rámci programu PANEL a NOVÝ PANEL	990,00	913,40	**998,81
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu	20,00	15,93	17,80
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu poškozeného povodněmi roku	1,90	*1,40	0,00
Úvěry fyzickým osobám na opravy a rekonstrukce objektů bydlení poškozených povodněmi	3,00	*1,50	1,05
Úvěry mladým lidem na převod členského podílu	5,10	*17,70	5,10
Odměny bankám	180,70	116,54	x
Jiné běžné výdaje	16,80	10,86	x
Mzdové a ostatní výdaje	32,00	27,07	x
Ostatní provozní výdaje (voda, elektřina, plyn aj.)	21,70	14,89	x
Celkem	1 271,20	1 119,29	1 022,76

* V roce 2011 probíhalo čerpání i ze smluv uzavřených v předchozích letech.

** V rámci změny rozpočtu schválen objem uzavřených smluv v roce 2011 až do výše 1 mld. Kč.

Porovnání ukazatelů finančního hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení v letech 2010 a 2011

údaje v Kč			
Ukazatel	Skutečnost 2010	Skutečnost 2011	Porovnání v %
Příjmy			
Daňové příjmy	0,00	0,00	
Nedaňové příjmy	1 365 461 059,76	1 107 061 095,68	
Kapitálové příjmy	298 700,00	0,00	
Přijaté transfery	0,00	33 000 000,00	
Příjmy celkem	1 365 759 759,76	1 140 061 095,68	83,47
Výdaje			
Běžné výdaje	1 161 651 564,12	1 119 286 207,43	
Kapitálové výdaje	917 669 395,26	434 693 603,45	
Ostatní výdaje - převody vlastním účtům	0,00	0,00	0,00
Výdaje celkem	2 079 320 959,38	1 553 979 810,88	74,73
Saldo příjmů a výdajů	- 713 561 199,62	413 918 715,20	
Financování	713 561 199,62	- 413 918 715,20	
z toho :			
- změna stavů na bankovních účtech	713 561 199,62	413 918 715,20	
- změna stavů bankovních úvěrů			
- saldo finančního investování			

Rozvaha a další části účetní závěrky dle vyhlášky č. 410/2009 Sb.:

ROZVAHA STÁTNÍ FONDY, POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788

sestavená k 31.12.2011

(v Kč s přesností na dvě desetinná místa)

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
AKTIVA CELKEM			16 707 622 901,39	255 103 493,70	16 452 519 407,69	26 419 585 318,05
A.	Stálá aktiva		6 569 515 730,32	16 842 253,97	6 552 673 476,35	6 995 375 966,93
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		11 422 289,92	2 923 504,92	8 498 785,00	10 250 955,00
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	012	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Software	013	9 629 835,00	1 752 170,00	7 877 665,00	9 528 075,00
3.	Ocenitelná práva	014	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Povolenky na emise a preferenční limity	015	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek	018	1 171 334,92	1 171 334,92	0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	019	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	041	621 120,00	0,00	621 120,00	722 880,00
8.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku	044	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	051	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dlouhodobý hmotný majetek		17 205 941,46	13 918 749,05	3 287 192,41	7 545 922,41
1.	Pozemky	031	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Kulturní předměty	032	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Stavby	021	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	022	7 609 894,41	4 500 014,00	3 109 880,41	7 545 922,41
5.	Pěstitelské celky trvalých porostů	025	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	028	9 418 735,05	9 418 735,05	0,00	0,00
7.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	029	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	042	177 312,00	0,00	177 312,00	0,00
9.	Uspořádací účet technického zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku	045	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	052	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Dlouhodobé pohledávky		6 540 887 498,94	0,00	6 540 887 498,94	6 977 579 089,52
1.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	462	6 455 995 849,62	0,00	6 455 995 849,62	6 887 614 687,52
2.	Dlouhodobé pohledávky z úvěrů	464	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	465	84 891 649,32	0,00	84 891 649,32	89 964 402,00
5.	Dlouhodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	468	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Ostatní dlouhodobé pohledávky	469	0,00	0,00	0,00	0,00

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	OBDOBÍ			
			BĚŽNÉ			MINULÉ
			BRUTTO	KOREKCE	NETTO	
B.	Oběžná aktiva		10 138 107 171,07	238 261 239,73	9 899 845 931,34	19 424 210 351,12
I.	Zásoby		0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Pořízení materiálu	111	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Materiál na skladě	112	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Materiál na cestě	119	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Nedokončená výroba	121	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Polotovary vlastní výroby	122	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Výrobky	123	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Pořízení zboží	131	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Zboží na skladě	132	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Zboží na cestě	138	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Ostatní zásoby	139	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Krátkodobé pohledávky		515 420 166,47	238 261 239,73	277 158 926,74	9 387 896 094,11
1.	Odběratelé	311	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	314	506 955,10	0,00	506 955,10	347 111,10
6.	Poskytnuté návratné finanční výpomoci krátkodobé	316	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Krátkodobé pohledávky z postoupených úvěrů	317	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Pohledávky za zaměstnanci	335	402 000,00	0,00	402 000,00	675 000,00
11.	Zúčtování s institucemi SZ a ZP	336	0,00	0,00	0,00	0,00
12.	Daň z příjmů	341	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Jiné přímé daně	342	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Jiné daně a poplatky	345	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Pohledávky za ústředními rozpočty	346	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Pohledávky za územními rozpočty	348	0,00	0,00	0,00	0,00
23.	Krátkodobé pohledávky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	371	0,00	0,00	0,00	0,00
24.	Poskytnuté zálohy na transfery	373	93 450 000,00	0,00	93 450 000,00	95 970 000,00
25.	Náklady příštích období	381	0,00	0,00	0,00	9 136 092 148,74
26.	Příjmy příštích období	385	71 578 024,74	0,00	71 578 024,74	67 041 056,46
27.	Dohadné účty aktivní	388	32 489 198,00	0,00	32 489 198,00	0,00
28.	Ostatní krátkodobé pohledávky	377	316 993 988,63	238 261 239,73	78 732 748,90	87 770 777,81
IV.	Krátkodobý finanční majetek		9 622 687 004,60	0,00	9 622 687 004,60	10 036 314 257,01
4.	Termínované vklady krátkodobé	244	8 291 557 038,77	0,00	8 291 557 038,77	8 997 389 368,77
5.	Jiné běžné účty	245	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Běžný účet	241	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Běžný účet FKSP	243	895 927,97	0,00	895 927,97	666 712,18
13.	Běžné účty státních fondů	224	1 330 077 546,86	0,00	1 330 077 546,86	1 038 163 932,06
15.	Ceniny	263	76 580,00	0,00	76 580,00	16 240,00
16.	Peníze na cestě	262	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Pokladna	261	79 911,00	0,00	79 911,00	78 004,00

			1	2
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
PASIVA CELKEM			16 452 519 407,69	26 419 586 318,05
C.	Vlastní kapitál		16 220 591 139,17	17 072 882 974,08
I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky		17 917 342 117,86	17 923 594 301,86
1.	Jmění účetní jednotky	401	9 592 869 925,77	9 592 869 925,77
3.	Dotace na pořízení dlouhodobého majetku	403	0,00	0,00
5.	Kurzové rozdíly	405	0,00	0,00
6.	Oceňovací rozdíly při změně metody	406	8 324 472 192,09	8 330 724 376,09
7.	Jiné oceňovací rozdíly	407	0,00	0,00
8.	Opravy chyb minulých období	408	0,00	0,00
II.	Fondy účetní jednotky		1 315 713,42	1 376 251,64
2.	Fond kulturních a sociálních potřeb	412	1 315 713,42	1 376 251,64
6.	Ostatní fondy	419	0,00	0,00
III.	Výsledek hospodaření		- 1 698 066 692,11	- 852 087 579,42
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	493	-845 979 112,69	- 852 087 579,42
2.	Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení	431	0,00	0,00
3.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let	432	-852 087 579,42	0,00
D.	Cizí zdroje		231 928 268,52	9 346 703 343,97
I.	Výdajové účty rozpočtového hospodaření		0,00	0,00
1.	Zvláštní výdajový účet	223	0,00	0,00
II.	Rezervy		0,00	0,00
1.	Rezervy	441	0,00	0,00
III.	Dlouhodobé závazky		0,00	8 244 142 882,74
1.	Dlouhodobé úvěry	451	0,00	0,00
2.	Přijaté návratné finanční výpomoci dlouhodobé	452	0,00	0,00
4.	Závazky z pronájmu	454	0,00	0,00
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	455	0,00	0,00
8.	Dlouhodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	458	0,00	0,00
9.	Ostatní dlouhodobé závazky	459	0,00	8 244 142 882,74

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	1	2
			OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
IV.	Krátkodobé závazky		231 928 268,52	1 102 560 461,23
1.	Krátkodobé úvěry	281	0,00	0,00
4.	Jiné krátkodobé půjčky	289	0,00	0,00
5.	Dodavatelé	321	462 736,05	412 545,48
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	324	23 423,00	1 797,80
10.	Přijaté návratné finanční výpomoci krátkodobé	326	0,00	0,00
14.	Zaměstnanci	331	1 303 765,00	1 388 320,00
15.	Jiné závazky vůči zaměstnancům	333	13 896,00	13 448,00
16.	Zúčtování s institucemi SZ a ZP	336	637 711,00	781 745,00
17.	Daň z příjmů	341	0,00	0,00
18.	Jiné přímé daně	342	269 937,00	264 367,00
19.	Daň z přidané hodnoty	343	0,00	0,00
20.	Jiné daně a poplatky	345	0,00	0,00
21.	Závazky k ústředním rozpočtům	347	0,00	0,00
22.	Závazky k územním rozpočtům	349	0,00	0,00
29.	Krátkodobé závazky z nástrojů spolufinancovaných ze zahraničí	372	0,00	0,00
30.	Přijaté zálohy na dotace	374	33 000 000,00	0,00
31.	Výdaje příštích období	383	0,00	0,00
32.	Výnosy příštích období	384	0,00	0,00
33.	Dohadné účty pasivní	389	196 143 736,04	196 164 993,64
34.	Ostatní krátkodobé závazky	378	73 064,43	903 533 244,31

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

STÁTNÍ FONDY, POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788

sestavený k 31.12.2011

(v Kč s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	1	2	3	4
			BĚŽNÉ OBDOBÍ		MINULÉ OBDOBÍ	
			Hlavní činnost	Hospodářská činnost	Hlavní činnost	Hospodářská činnost
A.	NÁKLADY CELKEM		1 246 799 596,33	0,00	1 229 770 579,12	0,00
I.	Náklady z činnosti		92 418 568,91	0,00	70 914 494,96	0,00
1.	Spotřeba materiálu	501	1 586 541,98	0,00	1 671 472,62	0,00
2.	Spotřeba energie	502	898 285,00	0,00	774 189,64	0,00
3.	Spotřeba jiných neskladovatelných dodávek	503	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Opravy a udržování	511	252 623,28	0,00	204 140,99	0,00
6.	Cestovné	512	242 570,54	0,00	134 090,86	0,00
7.	Náklady na reprezentaci	513	865 429,40	0,00	1 500 471,40	0,00
8.	Ostatní služby	518	20 745 288,94	0,00	23 700 657,25	0,00
9.	Mzdové náklady	521	20 271 676,00	0,00	23 434 051,00	0,00
11.	Zákonné sociální pojištění	524	6 499 597,00	0,00	7 614 541,00	0,00
12.	Jiné sociální pojištění	525	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Zákonné sociální náklady	527	524 887,78	0,00	441 447,06	0,00
14.	Jiné sociální náklady	528	100 609,00	0,00	24 033,00	0,00
15.	Daň silniční	531	0,00	0,00	0,00	0,00
16.	Daň z nemovitostí	532	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Jiné daně a poplatky	538	5 300,00	0,00	4 320,00	0,00
19.	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	541	0,00	0,00	0,00	0,00
20.	Jiné pokuty a penále	542	0,00	0,00	5 000,00	0,00
21.	Dary	543	0,00	0,00	0,00	0,00
22.	Prodaný materiál	544	0,00	0,00	0,00	0,00
23.	Manka a škody	547	0,00	0,00	0,00	0,00
25.	Odpisy dlouhodobého majetku	551	0,00	0,00	0,00	0,00
26.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého nehmotného majetku	552	0,00	0,00	0,00	0,00
27.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného majetku	553	0,00	0,00	142 947,10	0,00
28.	Prodané pozemky	554	0,00	0,00	0,00	0,00
29.	Tvorba a zúčtování rezerv	555	0,00	0,00	0,00	0,00
30.	Tvorba a zúčtování opravných položek	556	38 637 180,41	0,00	4 374 147,72	0,00
31.	Náklady z odepsaných pohledávek	557	235 778,58	0,00	5 655 625,92	0,00
32.	Ostatní náklady z činnosti	549	1 552 801,00	0,00	1 233 359,40	0,00
II.	Finanční náklady		111 444 079,97	0,00	108 432 515,90	0,00
3.	Kurzové ztráty	563	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Náklady z přecenění reálnou hodnotou	564	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Ostatní finanční náklady	569	111 444 079,97	0,00	108 432 515,90	0,00
III.	Náklady na transfery		1 042 936 947,45	0,00	1 050 423 568,26	0,00
1.	Náklady ústředních rozpočtů a transfery	571	1 042 936 947,45	0,00	0,00	0,00

			1	2	3	4
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	BĚŽNÉ OBDOBÍ		MINULÉ OBDOBÍ	
			Hlavní činnost	Hospodářská činnost	Hlavní činnost	Hospodářská činnost
B.	VÝNOSY CELKEM		400 820 483,64	0,00	377 682 999,70	0,00
I.	Výnosy z činnosti		8 748 884,41	0,00	15 971 502,85	0,00
2.	Výnosy z prodeje služeb	602	1 741 125,00	0,00	1 692 744,00	0,00
3.	Výnosy z pronájmu	603	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Jiné výnosy z vlastních výkonů	609	0,00	0,00	0,00	0,00
14.	Aktivace vnitroorganizačních služeb	622	0,00	0,00	0,00	0,00
17.	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	641	859 612,05	0,00	6 423 584,11	0,00
18.	Jiné pokuty a penále	642	6 138 241,75	0,00	7 380 780,95	0,00
19.	Výnosy z odepsaných pohledávek	643	0,00	0,00	0,00	0,00
20.	Výnosy z prodeje materiálu	644	0,00	0,00	0,00	0,00
21.	Výnosy z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku	645	0,00	0,00	0,00	0,00
22.	Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku kromě pozemků	646	0,00	0,00	298 700,00	0,00
23.	Výnosy z prodeje pozemků	647	0,00	0,00	0,00	0,00
25.	Ostatní výnosy z činnosti	649	9 905,61	0,00	175 693,79	0,00
II.	Finanční výnosy		324 733 503,75	0,00	334 977 451,12	0,00
3.	Kurzové zisky	663	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Výnosy z přecenění reálnou hodnotou	664	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	665	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Ostatní finanční výnosy	669	324 733 503,75	0,00	334 977 451,12	0,00
III.	Výnosy z daní a poplatků		0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Výnosy z energetických daní	637	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Výnosy ze silniční daně	638	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Výnosy z ostatních daní a poplatků	639	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Výnosy z transferů		67 338 095,48	0,00	26 734 045,73	0,00
1.	Výnosy ústředních rozpočtů a transferů	671	67 338 095,48	0,00	13 344 326,85	0,00
VI.	Výsledek hospodaření		0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-	- 845 979 112,69	0,00	-852 087 579,42	0,00
2.	Daň z příjmů	591	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Dodatečné odvody daně z příjmů	595	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Výsledek hospodaření po zdanění	-	- 845 979 112,69	0,00	-852 087 579,42	0,00

PŘÍLOHA PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZÁKLADNÍ

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavený k 31.12.2011

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo položky	Název položky	Účetní období
P.	Stav peněžních prostředků k 1. lednu	10 036 314 257,01
A.	Peněžní toky z provozní činnosti	7 394 125 861,97
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	- 845 979 112,69
A.I.	Úpravy o nepeněžní operace (+ / -)	38 872 958,99
A.I.1.	Odpisy dlouhodobého majetku	0,00
A.I.2.	Změna stavu opravných položek	38 637 180,41
A.I.3.	Změna stavu rezerv	0,00
A.I.4.	Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku	0,00
A.I.5.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0,00
A.I.6.	Ostatní úpravy o nepeněžní operace	235 778,58
A.II.	Peněžní toky ze změny oběžných aktiv a krátkodobých závazků (+ / -)	8 201 232 015,67
A.II.1.	Změna stavu krátkodobých pohledávek	9 071 869 778,38
A.II.2.	Změna stavu krátkodobých závazků	- 870 637 762,71
A.II.3.	Změna stavu zásob	0,00
A.II.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00
A.III.	Zaplacená daň z příjmů včetně doměrků (-)	0,00
A.IV.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0,00
B.	Peněžní toky z dlouhodobých aktiv	- 241 284,00
B.I.	Výdaje na pořízení dlouhodobých aktiv	- 241 284,00
B.II.	Výdaje na půjčky osobám ve skupině	0,00
B.III.	Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv	0,00
B.III.1.	Příjmy z privatizace státního majetku	0,00
B.III.2.	Příjmy z prodeje majetku Pozemkového fondu České republiky	0,00
B.III.3.	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku určeného k prodeji	0,00
B.III.4.	Ostatní příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv	0,00
B.IV.	Příjmy z vrácených půjček osobám ve skupině	0,00
B.V.	Ostatní peněžní toky z dlouhodobých aktiv (+ / -)	0,00
C.	Peněžní toky z vlastního kapitálu, dlouhodobých závazků a dlouhodobých pohledávek	-7 807 511 830,38
C.I.	Peněžní toky vyplývající ze změny vlastního kapitálu (+ / -)	-60 538,22
C.II.	Změna stavu dlouhodobých závazků (+ / -)	-8 244 142 882,74
C.III.	Změna stavu dlouhodobých pohledávek (+ / -)	436 691 590,58
F.	Celková změna stavu peněžních prostředků	- 413 627 252,41
R.	Stav peněžních prostředků k okamžiku sestavení mezitímní účetní závěrky nebo k rozvahovému dni (z rozvahy účetní jednotky a zároveň podle vzorce: R. = P. + F.)	9 622 687 004,60

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011

A.4. Informace podle § 7 odst. 5 zákona o stavu účtů v knize podrozvahových účtů		(v Kč)		
Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
P.I.	Majetek účetní jednotky		1 825 986,80	1 797 936,80
1.	Jiný drobný dlouhodobý nehmotný majetek	901	790 617,70	790 617,70
2.	Drobný dlouhodobý hmotný majetek	902	1 035 369,10	1 007 319,10
3.	Ostatní majetek	903	0,00	0,00
P.II.	Odepsané pohledávky a závazky		0,00	0,00
1.	Odepsané pohledávky	911	0,00	0,00
2.	Odepsané závazky	912	0,00	0,00
P.III.	Podmíněné pohledávky z důvodu užívání majetku jinou osobou		0,00	0,00
1.	Krátkodobé podmíněné pohledávky z důvodu úplatného užívání majetku jinou osobou	921	0,00	0,00
2.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky z důvodu úplatného užívání majetku jinou osobou	922	0,00	0,00
3.	Krátkodobé podmíněné pohledávky z důvodu užívání majetku jinou osobou na základě smlouvy o výpůjčce	923	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky z důvodu užívání majetku jinou osobou na základě smlouvy o výpůjčce	924	0,00	0,00
5.	Krátkodobé podmíněné pohledávky z důvodu užívání majetku jinou osobou z jiných důvodů	925	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky z důvodu užívání majetku jinou osobou z jiných důvodů	926	0,00	0,00
P.IV.	Další podmíněné pohledávky a ostatní podmíněná aktiva		1 484 544 920,81	453 699 634,18
1.	Krátkodobé podmíněné pohledávky ze smluv o prodeji dlouhodobého majetku	931	0,00	0,00
2.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky ze smluv o prodeji dlouhodobého majetku	932	0,00	0,00
3.	Krátkodobé podmíněné pohledávky z jiných smluv	933	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky z jiných smluv	934	0,00	0,00
5.	Krátkodobé podmíněné pohledávky ze vztahu k prostředkům EU	939	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky ze vztahu k prostředkům EU	941	0,00	0,00
7.	Krátkodobé podmíněné pohledávky ze vztahu k jiným zdrojům	942	0,00	0,00
8.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky ze vztahu k jiným zdrojům	943	958 672 370,00	0,00
9.	Krátkodobé podmíněné úhrady pohledávek z přijatých zajištění	944	0,00	0,00
10.	Dlouhodobé podmíněné úhrady pohledávek z přijatých zajištění	945	425 582 392,95	453 681 142,18
11.	Krátkodobé podmíněné pohledávky ze soudních sporů, správních řízení a jiných řízení	947	0,00	0,00
12.	Dlouhodobé podmíněné pohledávky ze soudních sporů, správních řízení a jiných řízení	948	12 192,00	18 492,00
13.	Ostatní krátkodobá podmíněná aktiva	949	0,00	0,00
14.	Ostatní dlouhodobá podmíněná aktiva	951	100 277 965,86	0,00
P.V.	Podmíněné závazky z důvodu užívání cizího majetku		0,00	0,00
1.	Krátkodobé podmíněné závazky z leasingových smluv	961	0,00	0,00
2.	Dlouhodobé podmíněné závazky z leasingových smluv	962	0,00	0,00
3.	Krátkodobé podmíněné závazky z důvodu úplatného užívání cizího majetku na základě jiného důvodu	963	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé podmíněné závazky z důvodu úplatného užívání cizího majetku na základě jiného důvodu	964	0,00	0,00
5.	Krátkodobé podmíněné závazky z důvodu užívání cizího majetku na základě smlouvy o výpůjčce	965	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé podmíněné závazky z důvodu užívání cizího majetku na základě smlouvy o výpůjčce	966	0,00	0,00
7.	Krátkodobé podmíněné závazky z důvodu užívání cizího majetku nebo jeho převzetí z jiných důvodů	967	0,00	0,00
8.	Dlouhodobé podmíněné závazky z důvodu užívání cizího majetku nebo jeho převzetí z jiných důvodů	968	0,00	0,00

Číslo položky	Název položky	Syntetický účet	OBDOBÍ	
			BĚŽNÉ	MINULÉ
P.VI.	Další podmíněné závazky a ostatní podmíněná pasiva		10 545 408 384,26	1 491 064 616,23
1.	Krátkodobé podmíněné závazky ze smluv o pořízení dlouhodobého majetku	971	0,00	0,00
2.	Dlouhodobé podmíněné závazky ze smluv o pořízení dlouhodobého majetku	972	0,00	0,00
3.	Krátkodobé podmíněné závazky z jiných smluv	973	0,00	0,00
4.	Dlouhodobé podmíněné závazky z jiných smluv	974	10 263 304 833,84	1 260 952 311,11
5.	Krátkodobé podmíněné závazky ze vztahu k prostředkům EU	975	0,00	0,00
6.	Dlouhodobé podmíněné závazky ze vztahu k prostředkům EU	976	0,00	0,00
7.	Krátkodobé podmíněné závazky vyplývající z právních předpisů a další činnosti moci zákonodárné, výkonné nebo soudní	978	0,00	0,00
8.	Dlouhodobé podmíněné závazky vyplývající z právních předpisů a další činnosti moci zákonodárné, výkonné nebo soudní	979	0,00	0,00
9.	Krátkodobé podmíněné závazky z poskytnutých zajištění	981	0,00	0,00
10.	Dlouhodobé podmíněné závazky z poskytnutých zajištění	982	282 103 550,42	230 112 305,12
11.	Krátkodobé podmíněné závazky ze soudních sporů, správních řízení a jiných řízení	983	0,00	0,00
12.	Dlouhodobé podmíněné závazky ze soudních sporů, správních řízení a jiných řízení	984	0,00	0,00
13.	Ostatní krátkodobá podmíněná pasiva	985	0,00	0,00
14.	Ostatní dlouhodobá podmíněná pasiva	986	0,00	0,00
P.VII.	Vyrovňovací účty		8 993 706 784,78	1 035 567 045,25
1.	Vyrovňovací účet k podrozvahovým účtům	999	8 993 706 784,78	1 035 567 045,25

PŘÍLOHA PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZÁKLADNÍ

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011
(v Kč s přesností na dvě desetinná místa)

Číslo položky	Název položky	1	2	3	4
		Minulé období	Zvýšení stavu	Snížení stavu	Běžné období
C.	VLASTNÍ KAPITÁL	17 072 882 974,08	-851 899 181,64	392 653,27	16 220 591 139,17
C.I.	Jmění účetní jednotky a upravující položky	17 923 594 301,86	0,00	6 252 184,00	17 917 342 117,86
C.II.	Fondy účetní jednotky	1 376 251,64	188 397,78	248 936,00	1 315 713,42
C.III.	Výsledek hospodaření	- 852 087 579,42	- 852 087 579,42	- 6 108 466,73	- 1 698 066 692,11

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011

A.5. Informace podle § 18 odst. 1 písm. c) zákona		(v Kč)	
Položka		Stav k 01.01.	Stav k 31.12.2011
Název	Číslo		
Splatné závazky pojistného na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti	52	543 113,00	441 191,00
Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění	53	238 632,00	196 520,00
Evidované daňové nedoplatky u místně příslušných finančních orgánů	54	264 367,00	269 937,00

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

A.10. Informace podle § 4 odst. 8 písm. d) zákona			(v Kč)	
Položka			Stav k 01.01.	Stav k 31.12.2011
Název	Účet	Číslo		
Transfery na pořízení dlouhodobého majetku ze státního rozpočtu	(z AÚ k účtu 40x)	1	x	0,00
z toho: systémové transfery na dlouhodobý majetek		2	x	0,00
z toho na: výzkum a vývoj		3	x	0,00
vzdělávání pracovníků		4	x	0,00
informatiku		5	x	0,00
individuální transfery na jmenovité akce		6	x	0,00
Přijaté prostředky ze zahraničí na dlouhodobý majetek	(z AÚ k účtu 40x)	7	x	0,00
Přijaté transfery celkem na dlouhodobý majetek z rozpočtu územních samosprávných celků	(z AÚ k účtu 40x)	8	x	0,00
Přijaté příspěvky a transfery ze státního rozpočtu	(z AÚ k účtu 67x)	9	x	0,00
z toho: přijaté příspěvky na provoz od zřizovatele	(z AÚ k účtu 67x)	10	x	0,00
z toho na: výzkum a vývoj		11	x	0,00
vzdělávání pracovníků		12	x	0,00
informatiku		13	x	0,00
přijaté transfery na neinvestiční náklady související s financováním programů evidovaných v ISPROFIN od zřizovatele	(z AÚ k účtu 67x)	14	x	0,00
přijaté prostředky na výzkum a vývoj od poskytovatelů jiných než od zřizovatele	(z AÚ k účtu 67x)	15	x	0,00
Přijaté prostředky na výzkum a vývoj z rozpočtu územních samosprávných celků	(z AÚ k účtu 67x)	16	x	0,00
Přijaté prostředky na výzkum a vývoj od příjemců účelové podpory	(z AÚ k účtům účt.skup.67)	17	x	0,00
Přijaté prostředky na provoz ze zahraničí	(z AÚ k účtu 6xx)	18	x	0,00
Přijaté příspěvky a dotace celkem na provoz z rozpočtu územních samosprávných celků	(z AÚ k účtu 67x)	19	x	0,00
Přijaté příspěvky a dotace na provoz z rozpočtu státních fondů		20	x	0,00
Přijaté dotace celkem na dlouhodobý majetek z rozpočtu státních fondů		21	x	0,00
Poskytnuté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - krajskému úřadu	(účet 316)	22	0,00	0,00
Poskytnuté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - obcí	(účet 316)	23	0,00	0,00
Přijaté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - ze státního rozpočtu	(účet 326)	24	0,00	0,00
Přijaté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - od krajského úřadu	(účet 326)	25	0,00	0,00
Přijaté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - od obce	(účet 326)	26	0,00	0,00
Přijaté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - od státních fondů	(účet 326)	27	0,00	0,00
Přijaté návratné finanční výpomoci mezi rozpočty - od ostatních veřejných rozpočtů	(účet 326)	28	0,00	0,00
Poskytnuté přechodné výpomoci příspěvkovým organizacím - organizační složkou státu	(účet 316)	29	0,00	0,00
Poskytnuté přechodné výpomoci příspěvkovým organizacím - krajským úřadem	(účet 316)	30	0,00	0,00
Poskytnuté přechodné výpomoci příspěvkovým organizacím - obcí	(účet 316)	31	0,00	0,00
Krátkodobé bankovní úvěry tuzemské	(účet 281)	32	0,00	0,00
Krátkodobé bankovní úvěry zahraniční	(účet 281)	33	0,00	0,00
Vydané krátkodobé dluhopisy v tuzemsku	(účet 283)	34	0,00	0,00
Vydané krátkodobé dluhopisy v zahraničí	(účet 283)	35	0,00	0,00

Položka			Stav k 01.01.	Stav k 31.12.2011
Název	Účet	Číslo		
Ostatní krátkodobé závazky (finanční výpomoci) tuzemské	(účet 289)	36	0,00	0,00
Ostatní krátkodobé závazky (finanční výpomoci) zahraniční	(účet 289)	37	0,00	0,00
Směnky k úhradě tuzemské	(účet 322)	38	0,00	0,00
Směnky k úhradě zahraniční	(účet 322)	39	0,00	0,00
Dlouhodobé bankovní úvěry tuzemské	(účet 451)	40	0,00	0,00
Dlouhodobé bankovní úvěry zahraniční	(účet 451)	41	0,00	0,00
Vydané dluhopisy tuzemské	(účet 453)	42	0,00	0,00
Vydané dluhopisy zahraniční	(účet 453)	43	0,00	0,00
Dlouhodobé směnky k úhradě tuzemské	(účet 457)	44	0,00	0,00
Dlouhodobé směnky k úhradě zahraniční	(účet 457)	45	0,00	0,00
Ostatní dlouhodobé závazky tuzemské	(účet 459)	46	8 244 142 882,74	0,00
Ostatní dlouhodobé závazky zahraniční	(účet 459)	47	0,00	0,00
Nakoupené dluhopisy a směnky k inkasu celkem	(z AÚ účtů 063, 253 a 312)	48	0,00	0,00
z toho: krátkodobé dluhopisy a směnky územních samosprávných celků	(z AÚ účtů 253 a 312)	49	0,00	0,00
komunální dluhopisy územních samosprávných celků	(z účtu 063)	50	0,00	0,00
ostatní dluhopisy a směnky veřejných rozpočtů	(z AÚ účtů 063, 253, 312)	51	0,00	0,00

PŘÍLOHA

Fond kulturních a sociálních potřeb

ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

(v Kč s přesností na dvě desetinná místa)

F. Doplnující informace k fondům účetní jednotky		
Položka		Stav k 31.12.2011
Číslo	Název	
A.I.	Počáteční stav fondu	1 376 251,64
A.II.	Tvorba fondu	188 397,78
1.	Splátky půjček na bytové účely poskytnutých do konce roku 1992	0,00
2.	Náhrady škod a pojistná plnění od pojišťovny vztahující se k majetku pořízenému z fondu	0,00
3.	Peněžní a jiné dary určené do fondu	0,00
A.III.	Užití fondu	248 936,00
1.	Půjčky na bytové účely	- 402 000,00
2.	Stravování	90 140,00
3.	Rekreace	0,00
4.	Kultura, tělovýchova a sport	0,00
5.	Sociální výpomoci a půjčky	15 000,00
6.	Poskytnuté peněžní dary	8 895,00
7.	Úhrada příspěvku na penzijní připojištění	124 890,00
8.	Úhrada části pojistného na soukromé životní pojištění	0,00
9.	Ostatní užití fondu	10 011,00
A.IV.	Konečný stav fondu	1 315 713,42

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

A.1. Informace podle § 7 odst. 3 zákona

Nejsou známy informace o skutečnostech, které by omezovaly nebo zabraňovaly v pokračování činnosti účetní jednotky.

A.2. Informace podle § 7 odst. 4 zákona

V roce 2011 došlo ke změnám v souvislosti se změnou právních předpisů.

A.3. Informace podle § 7 odst. 5 zákona

Použité účetní metody:

Účetní jednotka postupuje podle zákona účetnictví č. 563/1991 Sb. v platném znění.

Postupuje podle vyhlášky č. 410/2009 Sb. v platném znění.

Postupuje podle platných účetních standardů pro vybrané účetní jednotky.

Tvoří opravné položky k pohledávkám k účtu 377:

- 1) k předepsaným pohledávkám k poskytnutým dotacím v minulých letech, z titulu následné kontrolní činnosti Fondu, kdy příjemce nepostupoval v souladu se smlouvou (limitkou).
- 2) k pohledávkám z poskytnutých nízkouročených úvěrů fyzickým osobám dle NV č. 97/2002, NV č. 396/2002, č. 616/2004, 28/2006 Sb. - kdy byl Fond oprávněn odstoupit od smlouvy z důvodu nedodržení podmínek smlouvy a úvěr se stal ihned splatným. Opravná položka se netvoří, pokud došlo např. k uznání dluhu a byl povolen a nastaven nový splátkový kalendář.

K 1.1.2010 byl v souladu s novými účetními metodami doodepsán drobný dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek přes účet 406. V dalších obdobích účetní jednotka uvedený majetek odepisuje do nákladů ihned při pořízení majetku.

K 1.1.2011 v souladu s ČÚS 708 doopravkovala účetní jednotka (změna metody) dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek pořízený do 31.12.2011.

Zvolen byl způsob rovnoměrný.

Odpisování nastaveno individuálně k jednotlivému majetku a odpisový plán pro další období byl nastaven také individuálně.

Informace o stavu účtů v knize podrozvahových účtů:

Přísliby investičních a neinvestičních transferů

- 9 131 641 024,59 Kč právníkům a fyzickým osobám dle NV č. 299/2001 Sb. (úroková dotace k úvěrům)
- 24 282 399,90 Kč právníkům a fyzickým osobám dle NV č. 333/2009 Sb. (výstavba sociálních nájemních bytů)

Přísliby úvěrů

- 9 854 849,00 Kč právníkům a fyzickým osobám dle NV č. 284/2011 Sb. (výstavba nájemních bytů)
- 61 529 056,00 Kč obcím dle NV č. 396/2001 Sb.
- 10 800 000,00 Kč fyzickým osobám dle NV č. 616/2004 Sb.
- 327 990,00 Kč fyzickým osobám dle NV č. 396/2002 Sb. - popovodňová výstavba

Poskytnuté záruky

- 206 918 009,55 Kč obcím dle NV č. 370/2004 Sb. - Kolín z roku 2004
- 75 185 540,87 Kč právníkům a fyzickým osobám dle NV č. 370/2004 Sb.

Přijaté zástavy

- 206 918 009,55 Kč zástava nemovitostí, zajištění poskytnuté záruky - Kolín
- 75 185 540,87 Kč zástava nemovitostí, zajištění poskytnutých záruk dle NV č. 370/2004 Sb.
- 158 506 383,93 Kč zástava nemovitostí, zajištění úvěrů dle zákona č. 378/2005 Sb.
- 60 157 999,47 Kč zástava nemovitostí, zajištění úvěrů dle NV č. 396/2002, č. 616/2004 Sb.

Rezervy ke krytí rizik

- 993 340 761,44 Kč dle NV č. 299/2001 Sb.- program Panel/Nový Panel
- 41 383 601,91 Kč dle NV č. 370/2004 Sb. v platném znění

Majetek v operativní evidenci - 1 825 986,80 Kč - dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v ocenění od 300,00 do 3 000,00 Kč včetně publikací v knihovně Fondu a nepoužitých šeků ČNB, určených k dotaci pokladny.

Podmíněný nárok na dotaci - 958 672 370,00 Kč na základě schváleného rozpočtu roku 2011 (změna 05/2011) uzavřené smlouvy o úrokové dotaci v programu Nový Panel, určené k postupnému čerpání v letech 2012-2026, s odvolávkou na zákon o SFRB č. 211/2000 Sb.

Očekávané úroky z termínovaných vkladů - 100 277 965,86 Kč úroky z TV u ČMZRB, a.s. a PPF Bank, a.s. z uzavřených konfirmací v roce 2011 k výplatě v roce 2012.

Sankce předepsaná FÚ - 12 192,00 Kč podmíněná sankce předepsaná FÚ fyzické osobě (úvěry NV 97/02), která je splácená na účet FÚ a následně přeposílána Fondu.

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

A.6. Informace podle § 19 odst. 5 písm. a) zákona
--

Všechny skutečnosti, poskytující informace o podmínkách či situacích ke konci rozvahového dne jsou promítnuty v účetních výkazech.
--

A.7. Informace podle § 19 odst. 5 písm. b) zákona
--

Všechny skutečnosti, poskytující informace o nejistých podmínkách či situacích ke konci rozvahového dne, jejichž důsledky mění významným způsobem pohled na finanční situaci, jsou promítnuty v účetních výkazech, zejména v podrozvahové evidenci.

A.8. Informace podle § 66 odst. 6
--

Účetní jednotkou nebyl uskutečněn žádný převod nemovitosti.

A.9. Informace podle § 66 odst. 8
--

Účetní jednotka netvoří investiční fond ani fond reprodukce majetku.
--

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011

E.1. Doplňující informace k položkám rozvahy	K položce
SW - pro správu úvěrů průběžně technicky zhodnocovaný, SW - účetnictví EIS (MÚZO), SW - k výpočetní technice	A.I.2.
provedené dooprávky podle ČÚS 708 k 31.12.2011	A.I.2.
SW licence - mzdy (PAM+PER-Gordic), další drobné SW licence k výpočetní technice	A.I.5.
změna metody k 1.1.2010 - proveden jednorázový odpis přes účet 406. V roce 2011 průběžně účtováno při pořízení do nákladů.	A.I.5.
částečná fakturace v roce 2010 k tvorbě SW pro správu úvěrů - k rozvahovému dni nedokončeno - neuvedeno do provozu	A.I.7.
3 559 329,78 Kč - osobní automobily	A.II.4.
1 239 534,70 Kč - stroje, přístroje, zařízení	A.II.4.
2 811 029,93 Kč - výpočetní technika	A.II.4.
provedené dooprávky podle ČÚS 708 k 31.12.2011	A.II.4.
583 507,50 Kč - stroje, přístroje a zařízení	A.II.6.
2 523 554,05 Kč - výpočetní technika	A.II.6.
6 162 211,20 Kč - nábytek do najatých nebytových prostor	A.II.6.
149 462,30 Kč - ostatní drobný majetek	A.II.6.
změna metody k 1.1.2010 - proveden jednorázový odpis přes účet 406. V roce 2011 účtováno při pořízení přímo do nákladů.	A.II.6.
fakturace v 12/2011 - nákup 2x server - k rozvahovému dni nebyl uveden do provozu	A.II.8.
39 199 862,40 Kč - návratné finanční výpomoci (nízkoúročené úvěry FO) - NV č. 97/2002 Sb.	A.IV.1.
77 008 083,78 Kč - návratné finanční výpomoci (nízkoúročené úvěry FO) - NV č. 396/2002 Sb.	A.IV.1.
5 130 681 238,20 Kč - návratné finanční výpomoci (nízkoúročené úvěry FO) - NV č. 616/2004 Sb.	A.IV.1.
899 855 226,20 Kč - návratné finanční výpomoci (nízkoúročené úvěry FO) - NV č. 28/2006 Sb.	A.IV.1.
158 506 383,93 Kč - návratné finanční výpomoci (úvěry bytovým družstvům) - zákon č. 378/2005 Sb.	A.IV.1.
150 745 055,11 Kč - návratné finanční výpomoci (úvěry obcím) - NV č. 396/2001 Sb.	A.IV.1.
84 867 649,32 Kč - k rozvahovému dni nevypořádané dotace obcím - NV č. 396/2001 Sb., v souladu se změnou metody k 1.1.2010 vyvedeny z účtu 921	A.IV.3.
24 000,00 Kč - stálá jistina ke kartě na pohonné hmoty (CCS) - trvá po dobu smluvního vztahu	A.IV.3.
zálohy na služby související s pronájmem nebytových prostor a předplatné tiskovin a poštovního (XERTEC)	B.II.4.
neuhrazené půjčky poskytnuté zaměstnancům z FKSP na bytové potřeby - úmor v rámci srážky ze mzdy	B.II.10.
k rozvahovému dni nevypořádané dotace obcím - NV č. 146/2003 Sb., v souladu se změnou metody k 1.1.2010 vyvedeny z účtu 921	B.II.24.
45 812 240,74 Kč - očekávaný úrok z termínovaného vkladu u ČMZRB a.s. (konfirmace) - související s obdobím roku 2011	B.II.26.
25 760 000,00 Kč - očekávaný úrok z termínovaného vkladu u PPF Bank a.s. (konfirmace) - související s obdobím roku 2011	B.II.26.
stav prostředků na běžném účtu FKSP	B.IV.10.
stav prostředků na běžném účtu SFRB v členění podle jednotlivých bankovních účtů	B.IV.13.
nevyslané stravenky vedené v nominální hodnotě	B.IV.15.
stav korunové pokladny v Praze a Olomouci	B.IV.17.
8 726 175 292,44 Kč - konečný zůstatek účtu 921 k 1.1.2010 převedený v rámci převodového můstku v souladu s reformou	C.I.1.
29 047 409,33 Kč - konečný zůstatek účtu 901 k 1.1.2010 převedený v rámci převodového můstku v souladu s reformou	C.I.1.
837 647 224,00 Kč - v rámci převodového můstku k 1.1.2010 sníženo použití fondu a převedeno do podrozvahové evidence - smluvní závazky k programu Panel/Nový Panel - smlouvy schváleny Fondem, ale k rozvahovému dni nepodepsány klientem	C.I.1.
-12 120 125,82 Kč - 100% odpis DDNM a DDHM pořízeného do 31.12.2009 v souvislosti se změnou metody od 1.1.2010	C.I.6.
-195 249 911,60 Kč - tvorba opravné položky k pohledávkám do 31.12.2009 neuhrazeným v souvislosti se změnou metody od 1.1.2010. Jedná se o předepsané části poskytnutých dotací dle NV č. 481/2001 a č. 146/2003 Sb., určených k vrácení na základě kontrolní činnosti Fondu, případně příslušného FU, a to z důvodu nedodržení podmínek.	C.I.6.
83 462 461,77 Kč - úrokový výnos z termínovaného vkladu časově a věcně související s rokem 2009, přijatý v roce 2010	C.I.6.

8 289 091 726,59 Kč - smluvní závazek z uzavřených smluv k 31.12.2010 k programu Panel/Nový Panel k postupnému čerpání v letech 2011 - 2025 v souladu s vykazováním pověřenou bankou (ČMZRB, a.s.). V souladu se změnou metody bylo v rámci převodového můstku k 1.1.2010 sníženo použití fondu.	C.I.6.
165 540 225,15 Kč - podle ČÚS 703 platného k 31.12.2010 sníženo použití fondu a vyvedeno na zálohy ke schváleným dotacím, k vypořádání v příštích obdobích. Jedná se o dotace podle NV č. 146/2003 Sb. na výstavbu obecních bytů.	C.I.6.
- 6 252 184,00 Kč - dooprávkování DNM+DHM k 31.12.2011 v souladu s ČÚS 708	C.I.6.
- 1 246 799 596,33 Kč - náklady účetní jednotky za období roku 2011	C.III.1.
400 820 483,64 Kč - výnosy účetní jednotky za období roku 2011	C.III.1.
9 152 855 627,49 Kč - suma smluvních závazků k NV č. 333/2009 Sb. (výstavba sociálních bytů) a NV č. 299/2001 Sb. (Panel/Nový Panel) k čerpání v letech 2012-2026, byla v rámci účetní závěrky k 31.12.2011 převedena v souladu se změnou ČÚS 703 do podrozvahové evidence	D.III.9.
přijaté daňové doklady ke dni 31.12.2011 neuhrazené. Úhrada proběhne dle splatnosti v roce 2012.	D.IV.5.
přijaté platby předem od fyzických osob v návaznosti na poskytnuté úvěry dle NV č.616/2004 a č. 28/2006 Sb. ke spárování v systému úvěru v příštích obdobích	D.IV.8.
čisté mzdy zaměstnanců z pracovního poměru, včetně dohod o provedení práce k připsání na účet ve stanovený výplatní den - 5. v měsíci	D.IV.14.
cestovné zaměstnanců v pracovním poměru a předpis příspěvku na penzijní připojištění poskytovaný z FKSP, k připsání na účet ve stanovený výplatní den - 5. v měsíci	D.IV.15.
záloha na daň z příjmů ze závislé činnosti zaměstnanců, včetně daně srážkové vyplývající ze zpracování mezd za 12/2011 k odvodu do 20.1.2012	D.IV.18.
předpis odvodu na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců, vyplývající ze zpracování mezd za 12/2011 k odvodu do 20.1.2012	D.IV.16.
přijatá záloha z neinvestičního transferu od MMR ČR (SR) v souvislosti se změnou schváleného rozpočtu v 05/2011 na poskytování úrokové dotace k programu Nový Panel ve výši čerpání v roce 2011 u smluv uzavřených v tomtéž roce	D.IV.30.
17 826 086,72 Kč - závazky z nevyfakturovaných dodávek k 31.12.2011 časově a věcně související s náklady roku 2011	D.IV.33.
84 867 649,32 Kč - záloha na poskytnuté dotace (povodně 2009) dle NV č. 396/2001 Sb. k vypořádání v příštích obdobích	D.IV.33.
93 450 000,00 Kč - záloha na poskytnuté dotace (výstavba sociálních bytů obcemi) dle NV č. 146/2003 Sb. k vypořádání v příštích obdobích	D.IV.33.
43 538,00 Kč - čisté odměny statutárním orgánům (výbor + dozorčí rada Fondu) k výplatě v rámci zúčtování mezd za 12/2011 ke dni 5.1.2012	D.IV.34.
25 172,13 Kč - ostatní smluvní závazky vůči dodavatelům služeb k úhradě dle předepsané splatnosti v lednu 2012	D.IV.34.
4 354,30 Kč - přijaté platby od fyzických osob v rámci splácení poskytnutého úvěru dle NV č. 28/2006 určených systémem k vrácení v lednu 2012	D.IV.34.
dlouhodobé smluvní závazky převedené v souvislosti se změnou ČÚS 703 k 31.12.2011 do podrozvahové evidence. Jedná se o dotace určené k čerpání v letech 2012-2026 k NV č. 299/2001 Sb. (Panel/nový Panel) a č. 333/2009 Sb. (výstavba sociálních nájemních bytů)	B.II.25.
krátkodobé smluvní závazky převedené v souvislosti se změnou ČÚS 703 k 31.12.2011 do podrozvahové evidence. Jedná se o dotace určené k čerpání v letech 2012-2026 k NV č. 299/2001 (Panel/Nový Panel).	D.IV.34.
5 784,00 Kč - přijaté dobropisy z vyúčtování služeb k rozvahovému dni neuhrazené	B.II.26.
9 155 923 423,59 Kč - suma smluvních závazků k NV č. 333/2009 Sb. (výstavba sociálních nájemních bytů) a NV č. 299/2001 Sb. (Panel/Nový Panel) k čerpání v letech 2012-2026, byla v rámci účetní závěrky k 31.12.2011 převedena v souladu se změnou ČÚS 703 do podrozvahové evidence	B.II.25.
skutečné čerpání z neinvestičního transferu od MMR ČR (SR) v souvislosti se změnou schváleného rozpočtu v 05/2011 na poskytování úrokové dotace k programu Panel/Nový Panel ve výši čerpání v roce 2011 u smluv uzavřených v tomtéž roce.	B.II.27.
56 174 014,06 Kč - pohledávky z odstoupených smluv o úvěru dle NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004 a č. 28/2006 Sb.	B.II.28.
597 599,46 Kč - dlužné úroky po splatnosti - úvěry dle NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004 a č. 28/2006 Sb.	B.II.28.
498 801,62 úroky z prodlení a vyměřené pokuty - úvěry dle NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004 a č. 28/2006 Sb.	B.II.28.
7 112 177,00 Kč - vyměřené sankce po odstoupení od smlouvy - úvěry dle NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004 a č. 28/2006 Sb.	B.II.28.
246 891 473,49 Kč - předepsané dotace ÚSC k vrácení z kontrol SFRB/FÚ	B.II.28.
4 581 730,00 Kč - předepsané dotace k vrácení - NV č. 63/2006 Sb. z kontrol SFRB/FÚ	B.II.28.
1 138 193,00 Kč - předepsané dotace k vrácení -Panel/Nový Panel	B.II.28.
termínované vklady krátkodobé na základě uzavřených confirmací k 31.12.2011	B.IV.4.
- 26 612 622,34 Kč - tvorba opravné položky k pohledávkám z úvěrů fyzickým osobám včetně souvisejících sankcí po odstoupení od úvěrové smlouvy	B.II.28.
-212 048 617,39 Kč - tvorba opravné položky k pohledávkám z poskytnutých dotací v minulých letech - určených k vrácení pro nedodržení podmínek - NV č. 146/2003, č. 63/2006 a č. 299/2001 Sb.	B.II.28.

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

E.2. Doplnující informace k položkám výkazu zisku a ztráty	K položce
967 940,98 Kč - spotřební materiál	A.I.1.
609 908,00 Kč - pořízený drobný dlouhodobý hmotný majetek od 3 000,00 do 40 000,00 Kč	A.I.1.
8 693,00 Kč - pořízený drobný dlouhodobý hmotný majetek od 300,00 do 3 000,00 Kč v operativní evidenci	A.I.1.
62 756,00 Kč - náklady na vodné a stočné	A.I.2.
366 407,00 Kč - náklady na plyn	A.I.2.
469 122,00 Kč - náklady na energii	A.I.2.
náklady na opravy a udržování majetku	A.I.5.
náklady na cestovné zaměstnanců v pracovním poměru v tuzemsku i zahraničí	A.I.6.
38 039,00 Kč - náklady na pohoštění v rámci správy Fondu	A.I.7.
827 390,40 Kč - náklady na prezentaci Fondu včetně pohoštění na pořádaných akcích	A.I.7.
6 407 245,00 Kč - nájemné prostor v Praze a Olomouci	A.I.8.
15 413,00 Kč - pořízení drobného dlouhodobého nehmotného majetku v ocenění od 7 000,00 do 60 000,00 Kč	A.I.8.
5 552 877,34 Kč - ostatní náklady na správu Fondu	A.I.8.
4 491 212,00 Kč - náklady vyplacené regionálním střediskům za vyhotovená stanoviska k žádostem o úrokovou dotaci PANEL	A.I.8.
1 459 797,20 Kč - náklady na služby poradenské a právní spojené s podporou programů	A.I.8.
2 762 764,40 Kč - náklady na odborné studie, zejména spojené s novou koncepcí Fondu	A.I.8.
55 980,00 Kč - ostatní náklady	A.I.8.
18 959 778,00 Kč - vyplacené mzdy zaměstnancům	A.I.9.
484 400,00 Kč - vyplacené odstupné	A.I.9.
572 501,00 Kč - vyplacené odměny členům výboru a dozorčí rady Fondu (statutární orgány)	A.I.9.
4 741 199,00 Kč - sociální pojištění hrazené zaměstnavatelem	A.I.11.
1 758 398,00 Kč - zdravotní pojištění hrazené zaměstnavatelem	A.I.11.
188 397,78 Kč - převod do FKSP - 1% z hrubých mezd	A.I.13.
336 490,00 Kč - příspěvek na stravování zaměstnanců formou stravenek ve výši 35,00 Kč/na stravenku	A.I.13.
100 609,00 Kč - náhrady mezd v době nemoci	A.I.14.
5 300,00 Kč - poplatky - dálniční známka	A.I.17.
26 212 622,34 Kč - tvorba opravné položky k pohledávkám k ukončeným smlouvám o úvěru fyzickým osobám včetně příslušenství a sankcí po splatnosti	A.I.30.
10 221 591,97 Kč - tvorba a zúčtování opravné položky k pohledávkám - dotace obcím (NV č. 481/2001 a č. 146/2003 Sb.) poskytnuté v minulých letech - předepsané k vrácení na základě následné kontrolní činnosti Fondu, příp. místně příslušného FÚ po splatnosti	A.I.30.
2 007 300,50 Kč - tvorba a zúčtování opravné položky k pohledávkám - dotace poskytnuté v minulých letech (NV č. 63/2006 Sb.) předepsané k vrácení na základě následné kontrolní činnosti Fondu, příp. místně příslušného FÚ po splatnosti	A.I.30.
195 665,60 Kč - tvorba a zúčtování opravné položky k pohledávkám - úrokové dotace (NV č. 299/2001 Sb. - Panel/Nový Panel) poskytnuté v minulých letech - předepsané k vrácení na základě následné kontrolní činnosti pověřenou bankou (ČMZRB, a.s.)	A.I.30.
235 778,58 Kč - prominuté sankce- předepsané v minulých letech - k úvěrům fyzickým osobám (NV č. 616/2004 a č. 28/2006 Sb.)	A.I.31.
238 586,00 Kč - pojištění majetku Fondu	A.I.32.
82 942,00 Kč - zákonné úrazové pojištění zaměstnanců	A.I.32.
1 091 883,00 Kč - vratky poskytnutých dotací (včetně sankcí) v minulých letech vráceny Fondu - následně prominuté příslušným finančním úřadem a jeho rozhodnutím byl Fond povinován vrátit	A.I.32.
139 390,00 Kč - ostatní výdaje z činnosti	A.I.32.
111 444 079,97 Kč - odměny bankám za vedení účtů a odměny ČMZRB, a.s. za vedení programu Panel/Nový Panel (úroková dotace a záruky)	A.II.5.
913 396 653,00 Kč - poskytnuté úrokové dotace - program Panel/Nový Panel NV č. 299/2001 Sb.	A.III.1.
35 955 162 25,00 Kč - poskytnuté dotace - program nájemní sociální byty NV č. 333/2009 Sb.	A.III.1.
11 499 090,00 Kč - poskytnuté dotace - program dotace obcím na výstavbu nájemních bytů NV č. 146/2003 Sb. k 31.12.2011 dočerpána	A.III.1.
82 086 042,20 Kč - poskytnutá dotace - snížení úvěru za narozené dítě - nízkouročené úvěry NV č. 616/2004 Sb.	A.III.1.
přijaté poplatky za poskytnuté záruky za úvěry	B.I.2.
vyměřené úroky z prodlení z nízkouročených úvěrů fyzickým osobám - NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004, č.28/2006 Sb.	B.I.17.
2 749 639,41 Kč - přijaté sankce od finančních úřadů - vyměřené za porušení rozpočtové kázně příjemcům podpor	B.I.18.

897 148,64 Kč - vyměřené sankce k nízkouročeným úvěrům fyzickým osobám - NV č. 616/2004, č. 28/2006 Sb. za nedoložení povinných dokladů	B.I.18.
196 694,00 Kč – sankce a úroky (příslušenství) k nízkouročeným úvěrům fyzickým osobám - NV č. 616/2004, č. 28/2006 Sb. za nedoložení povinných dokladů	B.I.18.
2 294 759,70,00 Kč - vyměřené úroky z prodlení k nízkouročeným úvěrům fyzickým osobám - NV č. 616/2004, č. 28/2006, č. 97/2002, č. 396/2002 Sb. po odstoupení od smlouvy, včetně nároků vyplývajících ze soudního rozhodnutí nebo exekučního řízení	B.I.18.
ostatní mimořádné výnosy	B.I.25.
184 960 247,66 Kč - úroky uložené v bankovních ústavech za účelem maximálního zhodnocení vkladu	B.II.6.
128 848 061,82 Kč - úroky ze splátek nízkouročených úvěrů fyzickým osobám - NV č.97/2002, č.396/2002, č.616/2004, č. 28/2006 Sb.	B.II.6.
5 709 117,56 Kč - úroky ze splátek úvěrů od obcí - NV č. 396/2001 Sb.	B.II.6.
4 888 157,61 Kč - úroky ze splátek úvěrů od bytových družstev - NV č. 465/2005 Sb.	B.II.6.
57 637,20 Kč - předpis úroků plynoucích z rozhodnutí soudu vůči fyzickým osobám - nízkouročené úvěry - NV č.97/2002, č. 616/2004 Sb.	B.II.6.
270 281,90 Kč - předpis úroků plynoucích z odstoupení od smlouvy vůči fyzickým osobám - nízkouročené úvěry - NV č. 97/2002, č. 616/2004, č. 28/2006 Sb.	B.II.6.
32 489 198,00 Kč - neinvestiční transfer od MMR ČR určený na výplatu úrokové dotace v programu Nový Panel v roce 2011 ze smluv uzavřených v roce 2011 ve výši max. 1 mld. Kč (viz změna rozpočtu v 05/2011)	B.IV.1.
29 776 144,80 Kč - dotace předepsané k vrácení na základě kontrolní činnosti Fondu, příp. příslušného finančního úřadu	B.IV.1.
5 072 752,68 Kč - vrácené nedočerpané dotace - povodně 2009 NV č. 396/2001 Sb. před termínem vypořádání - snižuje dohadnou položku pasivní	B.IV.1.

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

E.3. Doplnující informace k položkám přehledu o peněžních tocích	K položce
26 212 622,34 Kč - tvorba opravné položky k úvěrům fyzickým osobám po odstoupení od smlouvy včetně příslušenství, NV č. 97/2002, č. 396/2002, č. 616/2004, č. 28/2006 Sb.	A.I.2.
12 424 558,07 Kč - tvorba opravné položky k dotacím poskytnutým v minulých letech určených k vrácení pro nedodržení podmínek, NV č. 146/2003, č. 299/2001, č. 63/2006 Sb.	A.I.2.
prominuté sankce k úvěrům fyzickým osobám na základě rozhodnutí Fondu, případně rozhodnutím soudu	A.I.6.
177 312,00 Kč - pořízený dlouhodobý majetek v roce 2010 - v roce 2011 uvedený do provozu 63 972,00 Kč - pořízený dlouhodobý majetek pořízený v roce 2011 - k rozvahovému dni neuvedený do provozu	B.I.
meziroční obrát tvorby Fondu kulturních a sociálních potřeb	C.I.

PŘÍLOHA ZÁKLADNÍ

**Státní fond rozvoje bydlení, Dlouhá 741/13, 110 00 Praha 1, Státní fond, IČ: 70856788
sestavená k 31.12.2011**

E.4. Doplnující informace k položkám přehledu o změnách vlastního kapitálu	K položce
9 563 822 516,44 Kč - stav fondu k 1.1.2010 v souladu se změnou metody v rámci převodového můstku 29 047 409,33 Kč - převedený dlouhodobý majetek, změna metody k 1.1.2010 v rámci převodového můstku - 12 120 125,82 Kč - 100% odpis drobného dlouhodobého majetku pořízeného do 31.12.2009 - změna metody k 1.1.2010 - 195 249 911,60 Kč - tvorba opravné položky k pohledávce vedené k poskytnutým dotacím dle NV č. 481/2000 a č.146/2003 Sb. v minulých letech, určených k vrácení na základě kontrolní činnosti Fondu - změna metody k 1.1.2010 83 462 461,77 Kč - úrokový výnos z termínovaného vkladu realizovaný v roce 2009, k připsání v roce 2010 8 289 091 726,59 Kč - smluvní závazek k dotaci-program PANEL, určený k čerpání v letech 2011 až 2025 - změna metody 165 540 225,15 Kč - k 1.1.2010 smluvní závazek k nedočerpané dotaci obcím na výstavbu nájemních bytů ve výši limitů, NV č. 481/2000, č. 146/2003 Sb., k dočerpání v roce 2011 - změna metody - od 1.1.2010 účtováno současně na účtu 373 a 389 - 6 252 184,00 Kč - k 1.1.2011 provedené dooprávkování dlouhodobého majetku v rámci změny metody viz ČÚS 708	C.I.
V roce 2011 Fond převedl do Fondu kulturních a sociálních potřeb 188 397,78 Kč a vyčerpal 248 936,00 Kč (viz. Příloha - část F.)	C.II.
- 852 087 579,42 Kč - výsledek hospodaření za rok 2010, převedený k 31.12.2011 na účet 432 - 845 979 112,69 Kč - dosažený hospodářský výsledek v roce 2011 - 1 698 066 692,11 Kč - celková dosažená ztráta za roky 2010 a 2011	C.III.

KOMENTÁŘ K FINANČNÍMU HOSPODAŘENÍ FONDU

Návrh rozpočtu Fondu na rok 2011 byl schválen usnesením vlády České republiky č. 647 ze dne 15. září 2010, Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky byl návrh rozpočtu schválen usnesením č. 236 z 9. schůze dne 15. prosince 2010 (sněmovní tisk 110).

Schválený rozpočet byl v průběhu roku dvakrát upraven:

- 1) Na základě odsouhlasení Poradou ekonomických ministrů dne 16.2.2011 byl předložen návrh změny rozpočtu Fondu, kterým byla do rozpočtu zavedena položka umožňující realizovat ve vymezeném rozsahu program podpory oprav a modernizací bytových domů, tzv. program Nový Panel. V zájmu zachování stimulačních efektů programu bylo navrhováno doplnění výdajové stránky rozpočtu Fondu na rok 2011:

- a. o limit pro nově uzavírané smlouvy o poskytnutí podpory v roce 2011 ve výši 1 000 mil. Kč
- b. o tomu odpovídající limit skutečných výdajů v roce 2011 ve výši 84 mil. Kč

Návrh změny rozpočtu Fondu byl schválen usnesením vlády České republiky č. 224 dne 30. března 2011, Poslanecká sněmovna návrh schválila usnesením č. 499 z 16. schůze dne 6. května 2011.

- 2) Rozpočet Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 schválený na návrh vlády Poslaneckou sněmovnou dne 15. prosince 2010 počítal na výplatu příspěvků k úrokům z úvěrů na rekonstrukce a modernizace bytových domů (program Nový Panel) z titulu smluv uzavřených v letech 2001 – 2010 s objemem 666 mil. Kč. Vyšší objem nebylo možné v návrhu rozpočtu na rok 2011 uplatnit, bránil tomu limit výdajů v metodice fiskálního cílení stanovený pro Fond.

Tento schválený objem však nepokryval rozsah závazků Fondu splatných v roce 2011. V průběhu října roku 2011 by nastala situace, kdy by objem stanovený rozpočtem byl vyčerpán, přičemž na říjen až prosinec 2011 připadla splatnost zbývajících závazků ve výši 240 mil. Kč. Navrhovaná změna nekladla žádný nárok na prostředky ze státního rozpočtu, dříve uzavřené závazky byly plně kryty finančními prostředky Fondu. K jejich použití bylo nezbytné zvýšit limit výdajů schválený v příslušné položce rozpočtu o 240 mil. Kč na hladinu 906 mil. Kč.

Tento návrh změny rozpočtu Fondu byl schválen usnesením vlády České republiky č. 717 dne 27. září 2011, Poslanecká sněmovna návrh schválila usnesením č. 869 z 32. schůze dne 8. prosince 2011.

Obě změny byly promítnuty do původně schváleného rozpočtu a z takto upraveného rozpočtu vychází roční účetní závěrka Fondu.

Charakteristika příjmů a výdajů

Schválený rozpočet Fondu na rok 2011 v oblasti **příjmů** činil 1 065,00 mil. Kč. Skutečné příjmy Státního fondu rozvoje bydlení v roce 2011 dosáhly částky **1 140,06 mil. Kč**, tj. o 7,05 % vyšší než příjmy rozpočtované. Vyšších příjmů bylo dosaženo především v důsledku vyššího objemu splátek z poskytnutých úvěrů (důvodem bylo předčasné splacení poskytnutých úvěrů).

V souladu s usnesením Poslanecké sněmovny č. 499 ze dne 6. 5. 2011, kterým byla schválena změna rozpočtu Fondu na rok 2011, byla Fondu Ministerstvem pro místní rozvoj poskytnuta jednorázová mimořádná neinvestiční dotace ze státního rozpočtu ČR ve výši 84,00 mil. Kč.

Vzhledem ke schvalovacímu procesu změny rozpočtu byla otevřena možnost pro podání žádostí o podporu v uvedeném programu až počátkem dubna 2011. Žádosti vlastníků bytových domů pak byly přijímány v průběhu dubna a především v květnu roku 2011. V dalších měsících byly uzavírány smlouvy o poskytnutí podpory. V důsledku toho mohla být příjemcům vyplacena v roce 2011 pouze jedna pololetní splátka podpory (vypláceno v 6ti měsíční periodicitě).

Fond o této skutečnosti informoval Ministerstvo pro místní rozvoj a vyčíslil předpokládané skutečně vyčerpané částky v roce 2011 ve výši cca 33,00 mil. Kč.

Na základě těchto skutečností byla, Rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 22.11.2011, poskytnutá neinvestiční dotace ponížena na **33,00 mil. Kč**.

Fondem bylo následně provedeno vrácení části dotace ve výši rozdílu mezi původně přiznaným a sníženým objemem poskytnuté dotace, tj. ve výši 51,00 mil. Kč.

Dotace byla, v souladu s rozhodnutím, použita v rámci Programu na podporu oprav bytových domů (program Nový Panel, NV č. 299/2001 Sb. v platném znění) na výplaty příspěvků ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace bytových domů, a to ze smluv o poskytnutí podpory, uzavřených v roce 2011 v objemu stanoveném schválenou změnou rozpočtu Fondu na rok 2011 do celkové výše 1 000 mil. Kč.

Splátky úvěrů poskytnutých veřejným rozpočtům (městům a obcím) dosáhly částky **84,41 mil. Kč**, splátky úvěrů poskytnutých družstvům v rámci podpory výstavby družstevních bytů **8,92 mil. Kč**, splátky úvěrů poskytnutých fyzickým osobám **674,61 mil. Kč** (včetně splátek formou snížení jistiny při narození dítěte), úroky z poskytnutých úvěrů činily **139,69 mil. Kč**, přijaté úroky z dočasně volných finančních prostředků **180,43 mil. Kč**, přijaté vratky transferů **12,28 mil. Kč**, přijaté sankční platby **4,94 mil. Kč**, poplatky za poskytnutá ručení **1,74 mil. Kč**, ostatní nedaňové příjmy **0,04 mil. Kč**.

Celkové výdaje Státního fondu rozvoje bydlení byly v roce 2011 rozpočtovány ve výši 1 646,00 mil. Kč (objem výdajů spojených se smlouvami uzavřenými v rámci jednotlivých programů v roce 2011 byl schválen ve výši 1 390,00 mil. Kč). **Skutečné výdaje roku 2011 dosáhly výše 1 553,98 mil. Kč**. Smluvně se Fond v roce 2011 zavázal k programovým výdajům ve výši **1 263,07 mil. Kč**.

Záporné saldo hospodaření ve výši 413,92 mil. Kč bylo financováno změnou stavu finančních prostředků na bankovních účtech Fondu.

V závěru roku 2011 byla uzavřena 1 smlouva o poskytnutí nízkouročeného úvěru na podporu výstavby nájemních bytů v celkovém objemu 9,85 mil. Kč. **Čerpání finančních prostředků poskytnutého úvěru v roce 2011 neproběhlo.**

V rámci úrokové dotace v programu Nový Panel na opravy a modernizace bytových domů bylo v roce 2011 schváleno poskytnutí dotace 795 vlastníkům bytových domů v celkové výši 998,81 mil. Kč. **Skutečné čerpání v roce 2011 proběhlo ve výši 913,40 mil. Kč** (ze smluv uzavřených v letech 2001 – 2010 bylo čerpáno 880,91 mil. Kč, ze smluv uzavřených v rámci programu Nový Panel v roce 2011 čerpáno 32,49 mil. Kč). Čerpání z uzavřených smluv o podpoře je rozloženo do jednotlivých let po celou dobu splatnosti podporovaného úvěru, tj. až po dobu 15ti let.

Nízkoúročený úvěr na pořízení bytu podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. byl ve sledovaném roce přidělen 501 mladým rodinám, a to v celkovém objemu 149,82 mil. Kč úvěrových zdrojů. **Čerpání v průběhu roku 2011 dosáhlo výše 318,51 mil. Kč** (v roce 2011 probíhalo čerpání i ze smluv uzavřených v předchozích letech).

Na dotace formou snížení jistiny úvěru za každé narozené dítě (v případě poskytnutí investičního úvěru dle tohoto nařízení vlády), byly **použity prostředky ve výši 82,09 mil. Kč.**

Na podporu oprav a modernizací bytového fondu bylo nově uzavřeno 8 smluv o poskytnutí úvěru obcím v celkovém finančním objemu 17,80 mil. Kč. **Skutečně vyčerpaná částka dosáhla v roce 2011 výše 15,93 mil. Kč.**

V roce 2011 pokračovala realizace pomoci při odstranění následků povodní roku 2009 a 2010, a to formou:

- zvýhodněných úvěrů obcím na popovodňové opravy bytového fondu. Obcemi nebyla podána žádná žádost o poskytnutí úvěru. **Úvěry poskytnuté Fondem na odstranění následků povodní v předchozích letech byly v roce 2011 čerpány v objemu 1,4 mil. Kč.**
- zvýhodněných úvěrů fyzickým osobám na opravy bytů a rodinných domů. Bylo uzavřeno 7 úvěrových smluv v celkovém objemu 1,05 mil. Kč. **V roce 2011 bylo uskutečněno čerpání ve výši 1,50 mil. Kč** (včetně čerpání ze smluv uzavřených v roce 2010).
- zvýhodněných úvěrů fyzickým osobám na výstavbu nebo pořízení bytu. V roce 2011 bylo uzavřeno 5 úvěrových smluv v objemu 3,65 mil. Kč, **v roce 2011 proběhlo čerpání těchto úvěrů v částce 4,10 mil. Kč** (včetně čerpání ze smluv uzavřených v roce 2010).

V souladu s nařízením vlády č. 333/2009 Sb. byly v rámci smluv uzavřených v roce 2010 čerpány dotace poskytnuté Fondem na výstavbu sociálního nájemního bydlení ve výši **35,96 mil. Kč.**

V průběhu roku 2011 byly dále čerpány dotace poskytnuté obcím na výstavbu bytového fondu v předchozích letech podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., **čerpání proběhlo v objemu 11,50 mil. Kč.**

Programové výdajové položky rozpočtu na rok 2011 byly z převážné části smluvně naplněny. Smluvně se Fond v roce 2011 zavázal k programovým výdajům ve výši 1 263,07 mil. Kč, což představuje 90,87 % schváleného objemu výdajových položek Fondu, určených na jednotlivé programy. V míře vymezené objektivními okolnostmi Fond splnil úkoly vyplývající ze schváleného rozpočtu na rok 2011.

Plně byly využity prostředky na podporu rekonstrukcí bytových domů v programu Nový Panel a prostředky určené mladým domácnostem na výstavbu nebo pořízení bydlení.

S ohledem na poptávku obcí směrem k úvěrům na opravy a modernizace bytového fondu v předchozích letech, byla tato výdajová položka stanovena pro rok 2011 ve výši 20 mil. Kč, tento objem byl dostačující, byly uspokojeny všechny obcemi podané žádosti v požadovaných objemech.

Stejná situace nastala u položky určené na pomoc při obnově povodněmi poškozeného bytového fondu, objem stanovený rozpočtem ve výši 10 mil. Kč pokryl všechny podané žádosti. Poskytnuté úvěry pomáhají řešit následky povodně roku 2009 a 2010, v roce 2011 nedošlo k výrazným povodňovým škodám.

Nevyčerpany zůstaly pouze prostředky na podporu výstavby nájemních bytů formou nízkoúročených úvěrů. Z celkem 8 doručených žádostí nebyly u 5 žádostí doloženy všechny předepsané podklady. Ze 3 kompletních žádostí byla po posouzení všech předložených dokladů (např. finančních nákladů projektu, plánovaných provozních nákladů, výše předpokládaného nájemného apod.) s ohledem na lokalitu výstavby, vybrána žádost vyhovující stanovenými parametry nařízení vlády. V závěru roku 2011 byla se společností Stavos Stavba a.s. uzavřena smlouva o poskytnutí nízkoúročeného úvěru na přestavbu bývalé administrativní budovy společnosti v Ostravě-Hrabůvce na 13 nájemních bytových jednotek. Vyřazení žadatelé mohou, po doplnění podkladů, popř. úpravě finančního projektu výstavby, opakovaně předložit Fondu žádost o poskytnutí úvěru v roce 2012.

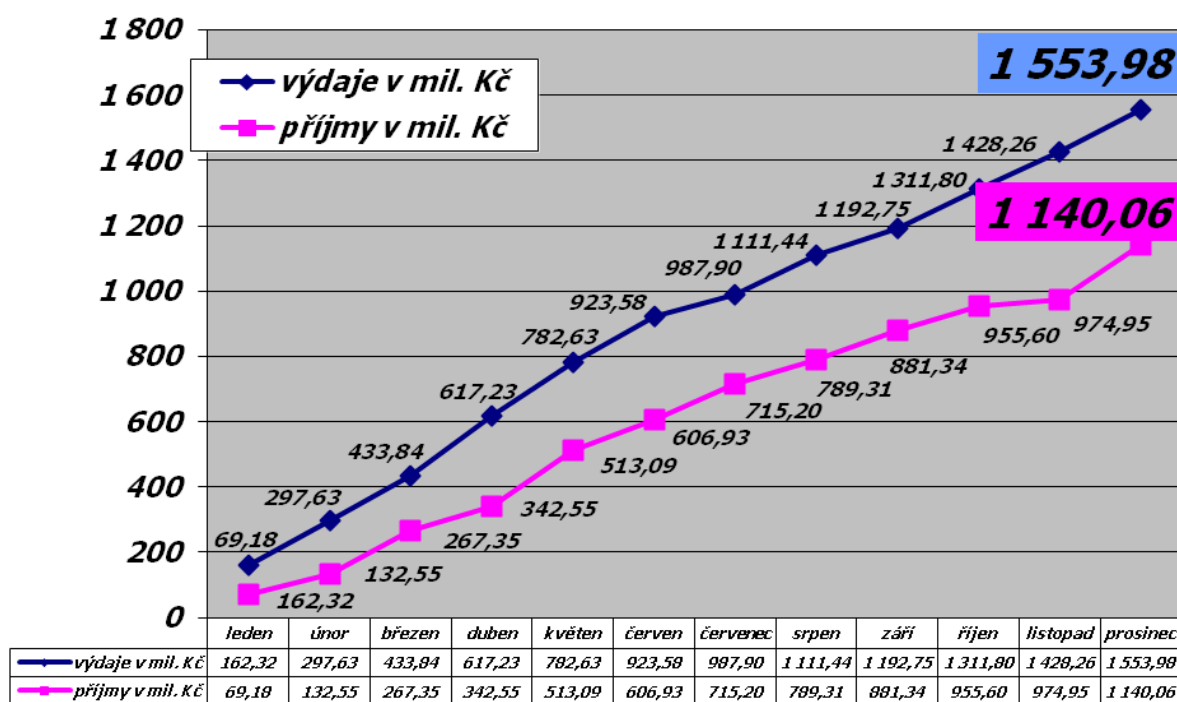
Na zajišťování programů podpor bylo použito **127,40 mil. Kč** (výdaje na odměny bankám za vedení bankovních a čerpacích účtů, odměny regionálním střediskům v rámci programu Panel/Nový Panel, právní služby, příprava dokumentů pro orgány EU, výroba informativních materiálů, prezentace Fondu na výstavách apod.). Úspora proti rozpočtem schválené výši této výdajové položky dosahuje 35,49%. Výdaje na správu Fondu činily **42,20 mil. Kč**, což představuje 72,14% rozpočtované položky (11,97% snížení oproti roku 2010 a 27,86% úspora proti schválenému rozpočtu roku 2011), z toho:

- mzdové náklady včetně příslušných odvodů 27,07 mil. Kč (odměny členům orgánů Fondu činily 0,57 mil. Kč, vyplacené odstupné 0,36 mil. Kč),
- ostatní provozní výdaje 14,89 mil. Kč (2,68% snížení ve srovnání s rokem 2010, úspora 31,38% těchto rozpočtových položek roku 2011),
- kapitálové výdaje 0,24 mil. Kč.

Provozní výdaje Fondu tak představují 3,05% z objemu realizovaných podpor. Režie aparátu je tedy relativně velmi nízká a je navíc plně kryta výnosy z dočasně volných finančních prostředků Fondu.

V prosinci roku 2011 měl Fond 43 zaměstnanců (ve srovnání s koncem roku 2010 se jedná o 9,15% snížení stavu zaměstnanců). Průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnance Fondu činila 35,89 tis. Kč (průměrný plat zaměstnance bez zápočtu odměn činil 31,10 tis. Kč).

Příjmy a výdaje Fondu v roce 2011 kumulovaně



Pohledávky Fondu

Ke dni 31. 12. 2011 vykazoval Státní fond rozvoje bydlení:

- poskytnuté dlouhodobé návratné finanční výpomoci ve výši 6 455,98 mil. Kč
- ostatní krátkodobé pohledávky ve výši 78,73 mil. Kč
- krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 0,91 mil. Kč

Pohledávky z Fondem poskytnutých úvěrů (pouze jistin bez úroků a sankcí) dosahovaly částky **6 512,15 mil. Kč:**

v mil. Kč

Úvěry poskytnuté	stav k 1.1.2011	nově čerpané	splátky úvěrů	snížení jistiny při narození dítěte	stav k 31.12.2011
Obcím	217,82	17,33	84,41		150,74
Bytovým družstvům	167,42	0,00	8,91		158,51
Fyzickým osobám	6 553,40	324,11	592,52	82,09	6 202,90
Celkem	6 938,64	341,44	685,84	82,09	6 512,15

Úvěrové pohledávky z jistin poskytnutých úvěrů po lhůtě splatnosti činily 1,84 mil. Kč, tj. pouze 0,03 % z celkového objemu těchto pohledávek. Ve většině případů se jednalo o několikadenní zpoždění úhrady stanovené splátky, Fond všechny případy splátkových deliktů důsledně sleduje a je s dlužníky v kontaktu. Pohledávky vzniklé odstoupením od úvěrových smluv při nedodržení podmínek příslušného nařízení vlády činily 56,17 mil. Kč, tyto pohledávky jsou vymáhány cestou civilního práva. Úrokové a sankční pohledávky z nesplacených úvěrů včetně předepsaných úroků z prodlení a soudních poplatků evidoval Fond ve výši 8,21 mil. Kč (v tom úroky z nesplacených úvěrů po splatnosti 0,58 mil. Kč, Fondem, popř. soudně vyměřené úroky z prodlení, sankce, soudní poplatky 7,63 mil. Kč). K části pohledávek z odstoupených úvěrových smluv, vyměřených splatných úroků a sankcí v celkovém objemu 64,38 mil. Kč byly v souladu s platnými účetními postupy vytvořeny opravné položky ve výši 26,21 mil. Kč a snížily jejich hladinu na výši **38,17 mil. Kč.**

Pohledávky vyplývající z krácení poskytnutých dotací na základě kontrolní činnosti Fondu a finančních úřadů dosahovaly 252,61 mil. Kč, v souladu s účetními postupy byly vytvořeny opravné položky ve výši 212,05 mil. Kč upraveny na hodnotu **40,56 mil. Kč.**

Pohledávky za zaměstnanci z titulu půjček poskytnutých z Fondu kulturních a sociálních potřeb na bytové účely činily **0,40 mil. Kč.** Další pohledávky činí celkem **0,51 mil. Kč.** Jednalo se o poskytnuté zálohy za služby související s pronájmem nebytových prostorů k zúčtování v roce 2012 a kredit do frankovacího stroje.

Závazky Fondu

Závazky Fondu, promítnuté v rozvaze k 31.12.2011 dosahovaly **231,93 mil. Kč**.

Závazky z nevyplacených platů včetně odvodů v souvislosti s výplatou za prosinec 2011 činily **2,27 mil. Kč**, neuhrazené závazky vůči dodavatelům **0,52 mil. Kč**. Splatnost těchto závazků je směřována na leden roku 2012. V závazcích figuruje i přijatá neinvestiční dotace od MMR ve výši **33,00 mil. Kč**, k vypořádání v roce 2012. Položka dohadných účtů pasivních v celkové výši **196,14 mil. Kč** zahrnuje náklady časově a věcně související s rokem 2011, ke kterým k ultimu roku 2011 Fond ještě neobdržel daňové doklady (poplatky ČMZRB, a.s. za poslední čtvrtletí roku, služby k nájům, energie - 17,82 mil. Kč) a vyplacené, k 31.12.2011 nevypořádané, dotace na odstranění následků povodně roku 2009 a dotace obcím na výstavbu nájemních bytů ve výši 178,32 mil. Kč.

V souladu se změnou Českého účetního standardu č. 703 byly do podrozvahových položek převedeny závazky, o kterých bylo v předchozích letech účtováno rozvahově.

Jedná se o závazky:

- z uzavřených smluv o poskytnutí úrokových dotací v programu Panel/Nový Panel ve výši **9 131,64 mil. Kč**
- ze smluv o poskytnutí dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů právníky a fyzickými osobami dle NV č. 333/2009 Sb. v objemu **24,28 mil. Kč**
- ve formě příslibů úvěrů na základě uzavřených smluv ve výši **82,51 mil. Kč** (viz tabulka).

Celková suma závazků Fondu z poskytnutých, dosud nečerpaných, podpor dosahuje částky 9 238,43 mil. Kč.

Do podrozvahových položek je dále promítnuta Fondem poskytnutá záruka městu Kolínu v aktuální výši 206,92 mil. Kč (70% nesplaceného zůstatku jistiny úvěru) a zástavy nemovitostí přijaté jako zajištění tohoto poskytnutého ručení ve výši 206,92 mil. Kč. Jedná se o zajištění úvěru přijatého městem Kolínem na dofinancování výstavby 851 bytových jednotek v lokalitě Kasárna a U Vodárny pro zaměstnance automobilového závodu TPCA. Ručení je poskytnuto v souladu s nařízením vlády č. 370/2004 Sb. a s usnesením vlády č. 1246 ze dne 8. 12. 2004.

V letech 2010 a 2011 byla, dle nařízení vlády č. 370/2004 Sb. v platném znění, Fondem poskytnuta tři ručení za část nesplacených jistin úvěrů poskytnutých právníky osobám ke krytí nákladů spojených s výstavbou nájemních bytů. Aktuální stav těchto ručitelských závazků Fondu k 31.12.2011 (70% nesplacených zůstatků jistin úvěrů) je promítnut v podrozvahových položkách ve výši 75,18 mil. Kč. Ve shodné výši jsou evidovány zástavy nemovitostí, sloužící k zajištění poskytnutých ručení.

Další zástavy nemovitostí evidované v podrozvaze slouží k zajištění úvěrů poskytnutých bytovým družstvům (158,51 mil. Kč) a fyzickým osobám (60,16 mil. Kč).

Na krytí případného plnění z poskytnutých záruk je vytvořena rezerva ve výši 1 034,72 mil. Kč. Rezervy jsou deponovány na účelových účtech u ČMZRB, a.s. (program Panel/Nový Panel) a u ČS, a.s. (záruka městu Kolínu).

v tis. Kč

Přísliby investičních a neinvestičních transferů	9 155 923,42
- právníky a fyzickým osobám dle NV č. 299/2001 Sb. (úroková dotace k úvěrům)	9 131 641,02
- právníky a fyzickým osobám dle NV č. 333/2009 Sb. (výstavba soc. nájemních bytů)	24 282,40
Přísliby úvěrů	82 511,90
- právníky a fyzickým osobám dle NV č. 284/2011 Sb. (výstavba nájemních bytů)	9 854,85
- obcím dle NV č. 396/2001 Sb.	61 529,06
- fyzickým osobám dle NV č. 616/2004 Sb.	10 800,00
- fyzickým osobám dle NV č. 396/2002 Sb. – popovodňová výstavba	327,99

Poskytnuté záruky	282 103,55
- obcím dle NV č. 370/2004 Sb. – Kolín z roku 2004	206 918,01
- právnickým a fyzickým osobám dle NV č. 370/2004 Sb. v platném znění	75 185,54
Přijaté zástavy	500 767,93
- zástava nemovitostí, zajištění poskytnuté záruky - Kolín	206 918,01
- zástava nemovitostí, zajištění poskytnutých záruk dle NV č. 370/2004 Sb.	75 185,54
- zástava nemovitostí, zajištění úvěrů dle zákona č. 378/2005 Sb.	158 506,38
- zástava nemovitostí, zajištění úvěrů dle NV č. 396/2002, 616/2004 Sb.	60 158,00
Rezervy ke krytí rizik - poskytnuté záruky	1 034 724,36
- dle NV č. 299/2001 Sb. – program PANEL / NOVÝ PANEL	993 340,76
- dle NV č. 370/2004 Sb. v platném znění	41 383,60

Majetek Fondu

Hodnota dlouhodobého majetku v evidenci ke konci roku 2011 činila 28,63 mil. Kč, po provedení odpisů je účetní hodnota tohoto majetku **11,78 mil. Kč**. Z toho nehmotný majetek – programové vybavení **8,50 mil. Kč**, hmotný majetek – osobní automobily v hodnotě **1,61 mil. Kč**, vybavení počítačovou technikou a přístrojovým vybavením **1,67 mil. Kč**. Kancelářský nábytek na pracovištích v Praze a Olomouci je, v souladu s účetními metodami, pomocí oprávek k drobnému dlouhodobému majetku, ke dni zařazení do majetku Fondu 100% odepisován. Objem majetku v operativní evidenci dosáhl 1,83 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech Fondu k 31. 12. 2011 činil **9 621,63 mil. Kč**. Část těchto prostředků je uložena na běžném účtu u České národní banky. Dále pak na účtech komerčních peněžních ústavů, které byly otevřeny pro potřeby realizace nařízeními vlády schválených programů podpor bydlení; zde je část prostředků uložena na účelově vázaných účtech, sloužících pro potřeby krytí již smluvně uzavřených, ale dosud nečerpaných, závazků (např. v rámci programu Panel/Nový Panel, kdy výplata dotace úroků probíhá v pololetních intervalech až po dobu 15ti let). Za účelem maximálního finančního zhodnocení je část dočasně volných finančních prostředků Fondu uložena na termínovaných vkladech. Úrokové výnosy ze všech účtů tvoří příjmy, které jsou dále použity na financování programů podpor bydlení. Částka finančního zhodnocení v roce 2011 dosáhla výše 180,43 mil. Kč.

Stav finančních prostředků na účtech Fondu k 31.12.2011

v mil. Kč

Banka	stav finančních prostředků k 31.12.2010	*roční úrokový výnos
ČNB	0,65	0,01
UniCredit Bank CR, a.s.	0,06	0,00
ČS, a.s.	882,06	7,45
ČMZRB, a.s.	6 732,60	**172,92
ČSOB, a.s.	6,26	0,05
PPF banka	2 000,00	**0,00
celkem	9 621,63	180,43

* roční úrokový výnos je závislý na změně stavu depozit u dané banky v průběhu celého roku – stav finančních prostředků k 31. 12. 2011 nevyjadřuje průměrný zůstatek účtu.

** k části dočasně volných prostředků jsou uzavírány roční termínované vklady splatné v měsíci březnu, červenci a prosinci, část úrokových výnosů bude vyplacena až v roce 2012. Úrokový výnos z termínovaného vkladu u PPF banky bude připsán v červenci 2012.

Plnění rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011

Příjmy

(v mil. Kč)

	schválený rozpočet	skutečnost	% plnění
Dotace ze státního rozpočtu	84,00	33,00	39,29%
Splátky z poskytnutých úvěrů	638,00	767,94	120,37%
Úroky z poskytnutých úvěrů	160,00	139,69	87,31%
Výnosy z vlastního jmění	183,00	180,43	98,60%
Vratky dotací	0,00	12,28	x
Ostatní nedaňové příjmy	0,00	6,72	x
Příjmy celkem	1 065,00	1140,06	107,05%

Výdaje

(v mil. Kč)

	schválený rozpočet	smluvně uzavřeno	skutečně čerpáno	% plnění rozpočtu x smluvně
Nízkoúročené úvěry na výstavbu nájemního bydlení	120,00	9,85	0,00	8,21%
Dotace právnickým a fyzickým osobám k úrokům na splácení úvěrů na opravy bytových domů - schválený objem uzavřených smluv v roce 2011	1 000,00	998,81		99,88%
Dotace právnickým a fyzickým osobám k úrokům na splácení úvěrů na opravy bytových domů - výplata v roce 2011	990,00		913,40	x
Dotace mladým lidem k úvěrům na výstavbu nebo pořízení bydlení	100,00	82,09	82,09	82,09%
Úvěry mladým lidem na pořízení bydlení - koupě, výstavba	144,90	144,72	300,81	99,88%
Úvěry mladým lidem na pořízení bydlení - členský podíl, členská práva	5,10	5,10	17,70	100,00%
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	20,00	17,80	15,93	89,00%
Zvýhodněné úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu poškozeného povodněmi	1,90	0,00	1,40	x
Zvýhodněné úvěry fyzickým osobám na opravy a rekonstrukce povodní poškozených objektů bydlení	3,00	1,05	1,50	35,00%
Zvýhodněné úvěry na výstavbu bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi	5,10	3,65	4,10	71,57%
Dotace investorům nájemního bydlení (sociální bydlení)	0,00	0,00	35,95	x
Dotace obcím na výstavbu nájemních bytů	0,00	0,00	11,50	x
Výdaje na zajišťování podpor /včetně nákladů poskytnutého ručení/	197,50	127,40	127,40	64,51%
Správní výdaje Fondu	58,50	42,20	42,20	72,14%
z toho:				
- mzdové a ostatní související náklady	32,00	27,07	27,07	84,59%
- neinvestiční náklady	21,70	14,89	14,89	68,62%
- investiční náklady	4,80	0,24	0,24	5,00%
Výdaje skutečné celkem	1 646,00		1 553,98	94,41%
Výdaje smluvní celkem	1 656,00	1 432,67		86,51%

Přehled pohledávek po splatnosti z Fondem poskytnutých úvěrů k 31.12.2011

Dlužné jistiny po splatnosti

v Kč

typ úvěru	po splatnosti do 2 měsíců		po splatnosti 2 - 12 měsíců		po splatnosti nad 12 měsíců		po splatnosti celkem		% po splatnosti ze zůstatku pohledávek	% po splatnosti z čerpaných úvěrů
	počet	objem	počet	objem	počet	objem	počet	objem		
mladí 200	20	42 496,10	1	17 804,50	1	65 134,10	22	125 434,70	0,305	0,046
mladí 300	328	440 681,40	60	292 498,50	17	470 536,70	405	1 203 716,60	0,023	0,017
mladí 150	124	183 884,30	19	59 819,00	1	39 467,00	144	283 170,30	0,031	0,015
povodně 850	8	24 705,00	1	33 693,00	1	166 435,00	10	224 833,00	0,283	0,163
obce	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,000	0,000
družstva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,000	0,000
celkem	480	691 766,80	81	403 815,00	20	741 572,80	581	1 837 154,60	0,028	0,018

Poznámka : příslušné dlužné úroky dosahují částky 579 430,27 Kč.

Podrobný přehled stavu celkových úvěrových pohledávek Fondu k 31.12.2011

v Kč

typ úvěru	počet uzavřených smluv	čerpané úvěry	splátky úvěrů	zůstatek úvěrových pohledávek
mladí 200	1 408	272 804 391,10	231 731 881,79	41 072 509,31
mladí 300	24 256	7 108 906 501,60	1 932 435 502,06	5 176 470 999,54
mladí 150 + povodně 2009	12 749	1 834 032 130,50	928 166 016,99	905 866 113,51
povodně 850	184	137 919 946,53	58 428 704,25	79 491 242,28
obce	215	941 040 390,65	790 295 335,54	150 745 055,11
družstva	16	184 596 815,25	26 090 431,32	158 506 383,93
celkem	38 828	10 479 300 175,63	3 967 147 871,95	6 512 152 303,68

Zpráva nezávislého auditora

Výboru státního fondu Státní fond rozvoje bydlení

Na základě provedeného auditu jsme dne 13. 2. 2012 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky organizace Státní fond rozvoje bydlení, se sídlem Dlouhá 13, Praha 1, identifikační číslo 70856788, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán organizace Státní fond rozvoje bydlení je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením a dále posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Tel.: +420 241 046 111
Fax: +420 241 046 221
www.bdo.cz

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace Státní fond rozvoje bydlení k 31. 12. 2011 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011, v souladu s českými účetními předpisy.“

Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy Státního fondu rozvoje bydlení s účetní závěrkou, která je v této výroční zprávě obsažena. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán Státního fondu rozvoje bydlení. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě Státního fondu rozvoje bydlení k 31. 12. 2011 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 13. února 2012

BDO Audit s. r. o., auditorské oprávnění č. 018
zastoupená partnery:

Ing. Petr Slavíček
auditorské oprávnění č. 2076

Doc. ing. Jan Doležal, CSc.
auditorské oprávnění č. 0070



2. Výroční zpráva o činnosti Fondu v roce 2011

Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení je jedním z nástrojů 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 právní subjektivitu. Provádí vybraná opatření státní bytové politiky. V tomto směru úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj a dalšími ústředními orgány státní správy. Majetek Fondu je součástí majetku státu. Fond hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Rozpočet Fondu 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 nových bytů
2. na podporu oprav stávajícího bytového fondu
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 bytové politiky. Finanční prostředky navíc přecházejí ze zákona vždy do každého dalšího kalendářního roku a tím umožňují průběžnou realizaci podpůrných opatření.

Státní fond rozvoje bydlení má sídlo v Olomouci, Dolní náměstí 192/9.

Činnost a vnitřní organizace je upravena statutem.

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

Členové výboru Fondu:

předseda: Ing. Kamil Jankovský
ministr pro místní rozvoj

místopředseda: Ing. Miroslav Kalous
náměstek ministra pro místní rozvoj

členové: p. Stanislav Antoniv
JUDr. Stanislav Křeček
Ing. Jan Málek
Ing. Miroslav Váňa
Mgr. Luboš Vaněk

do 21. září 2011

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

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

Předchozí čtyřleté funkční období dozorčí rady skončilo většinou jejích členů dnem 8. listopadu 2010. Nově byla dozorčí rada Fondu zvolena až usnesením Poslanecké sněmovny č. 527 ze dne 8. června 2011.

Členové dozorčí rady Fondu zvolení 8. června 2011 :

předseda: Mgr. Zdeňka Horníková

členové: Ing. Lenka Andrášová
 Ing. Jan Babor
 Ing. František Beneš, CSc.
 Mgr. Václav Horáček

Výkonným a statutárním orgánem Fondu je ředitel Fondu. Ředitel Fondu řídí práci aparátu a je odpovědný výboru Fondu.

Funkci ředitele Fondu vykonával do 31.3.2011 **JUDr. Jan Wagner**.

Od 1.4.2011 do 4.9.2011 zastával funkci ředitele Fondu **Ing. Lubomír Vais**, počínaje dnem 5.9.2011 byl až do 31. 12. 2011 pověřen řízením Fondu **Ing. Miroslav Kalous**, náměstek ministra pro místní rozvoj.

Koncepce bydlení

Usnesením č. 524 ze dne 13. července 2011 schválila vláda novou **Koncepci bydlení do roku 2020**. Nová koncepce bydlení nadále počítá se Státním fondem rozvoje bydlení jako velmi důležitým nástrojem státní bytové politiky. Její realizace však v důsledku změn některých priorit bude vyžadovat i určitou postupnou modifikaci úkolů Fondu a metod jeho fungování. Změny v systému fungování Fondu si vyžádají dílčí novelizaci zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení.

Podmínkou úspěšnosti nové státní bytové politiky je maximální zapojení vlastních aktiv Fondu v rámci revolvingového hospodaření i záměr využívat další mimorozpočtové finanční zdroje, především finanční prostředky z evropských fondů a s tím související metody finančního inženýrství, využití části výnosů z prodeje emisních povolenek, popř. zapojení soukromých finančních zdrojů.

Koncepce reaguje na prognózy demografického vývoje, které jednoznačně hovoří o tom, že ve stárnoucí populaci bude přibývat osamělých seniorů. Ti už nyní vydávají ze všech sociálních skupin největší část svých čistých příjmů na bydlení – v některých případech je to více než 60% jejich příjmů.

Dosavadní systém založený především na dotacích a preferující vlastnické bydlení se ukázal jako neudržitelný. Uvědomění si tohoto faktu urychlila i hospodářská krize v jejímž důsledku se silněji projevuje hrozba rozšiřování skupin ohrožených sociálním vyloučením. V podmínkách napjaté situace veřejných rozpočtů koncepce předpokládá ukončení většiny dotačních programů státní bytové politiky s tím, že budou nahrazeny úvěrovými a garančními, tedy návratnými nástroji.

Koncepcí jsou navrženy nové směry v oblasti bydlení:

1) Vyváženější míra podpory vlastnického a nájemního bydlení a podpora bydlení skupinám obyvatel ohrožených sociálním vyloučením. V uplynulých letech se státní podpora v oblasti bytové politiky vychýlila ve prospěch vlastnického bydlení. Předkládaná koncepce počítá s posílením programu na podporu výstavby nájemních bytů především pro seniory, ale také s legislativní úpravou statutu „osoby v bytové nouzi“.

2) Rozšíření nabídky bytů odpovídajících potřebám osob se zdravotním postižením. Koncepce počítá s podporou výstavby upravitelných bytů formou nízkoúročených úvěrů a dotací, podporou ve formě odstraňování bariér ve stávajících bytech. Nezbytností je potřebná úprava stavebních předpisů.

3) Snižování energetické náročnosti bydlení - energeticky náročný provoz bytového fondu se promítá do vysokého zatížení domácností výdaji na energie. Je třeba, aby stát podporoval rekonstrukce stávajícího bytového fondu zaměřené právě na snížení energetické náročnosti budov. U nové výstavby koncepce navrhuje stanovení pravidel energetické náročnosti při dodržení principu ekonomické přiměřenosti.

4) Státní pomoc při řešení bytové situace obětí živelních pohrom - součástí nové koncepce je návrh opatření zaměřených na prevenci vzniku škod. Jde například o motivační program předcházení vzniku škod v důsledku povodní nebo motivační program na zlepšení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem.

5) Zlepšení využití fondů EU v letech 2014-2020 - v rámci programového období 2007 – 2013 nebylo finančních prostředků fondů EU příliš využíváno. Přitom bydlení patří do skupiny mezinárodně uznávaných základních lidských potřeb. Jistota bydlení je základní podmínkou udržení integrace osobnosti. Vyvážená podpora bydlení se zaměřením na předcházení vzniku či rozšiřování skupin ohrožených sociálním vyloučením by měla být jednou z priorit programového období 2014 +.

6) Využití příjmů z prodeje emisních povolenek v oblasti bydlení - koncepce navrhuje využitím prostředků získaných prodejem emisních povolenek pro programy spravované garantem bytové politiky, Ministerstvem pro místní rozvoj respektive Státním fondem rozvoje bydlení.

7) Snižování investičního dluhu pomocí programů na podporu rekonstrukcí a modernizací bytových domů využitím revolvingových nástrojů.

8) Zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí nastartováním programů podpory regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence proti kriminalitě.

Výstavba nájemních bytů formou úvěrové podpory

Na základě nařízení vlády č. 284/2011 Sb., bylo zahájeno poskytování úvěrové podpory na výstavbu nájemních bytů. Až dosud byla výstavba nájemních bytů podporována formou dotace. Dotační nástroje jsou náročnější na rozpočet Fondu, a v konečném důsledku i na státní rozpočet, proto v roce 2011 byla přijata zákonná úprava umožňující úvěrovou podporu. K podstatné změně došlo i v rozšíření příjemce podpory, kdy o podporu žádají právnické nebo fyzické osoby, podpora již není určena výlučně jen pro obce.

Podporované nájemní byty mohou vznikat novostavbou nebo rekonstrukcí nebytových prostorů nebo bytů nezpůsobilých k bydlení, nástavbou, vestavbou. Vždy se však musí jednat o bytové domy, úvěrová podpora není určena na výstavbu nebo rekonstrukci rodinných domů.

Při vzniku nových nájemních bytů je investor omezen velikostí nájemního bytu, minimální podlahová plocha bytu je 35m² a maximální 90m².

Nově vzniklé nájemní byty jsou určeny pro dvě cílové skupiny. V první skupině jsou senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy a osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení. Ve druhé skupině jsou jakékoli fyzické osoby. Výše úrokové sazby je pak stanovena v závislosti na výběru cílové skupiny. Investor, který se rozhodne byty pronajímat právě cílové skupině, může získat úvěr s výhodnější úrokovou sazbou. Nájemní byt musí sloužit pro bydlení investorem zvolené cílové skupiny nájemců po dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let.

Úvěr je poskytován ve výši max. 70 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Splatnost úvěru může být sjednána až na dobu 30 let. Úvěr musí být dostatečně zajištěn zástavním právem na předmětné nemovitosti, případně i dalšími zajišťovacími prostředky podle dohody.

I přes schválení nařízení vlády až v září roku 2011 bylo doručeno celkem 8 žádostí o objemu požadovaného úvěru 470 mil. Kč, 5 žádostí neobsahovalo nařízením vlády stanovené podklady, proto tyto žádosti byly zamítnuty. Ze 3 kompletních žádostí byla po provedeném hodnocení a odborné expertize společností Deloitte (např. finančních nákladů projektu, plánovaných provozních nákladů, výše předpokládaného nájemného apod.) vybrána žádost vyhovující stanovenými parametry nařízení vlády. Jedná se o společnost Stavos Stavba a.s., na jejíž projekt přestavby bývalé administrativní budovy na bytový dům se 13 bytovými jednotkami v Ostravě-Hrabůvce byl Fondem poskytnut úvěr ve výši 9,85 mil. Kč.

Úvěry pro mladé rodiny na pořízení bytu nebo rodinného domu - 300 tis. Kč

V roce 2011 Fond pokračoval v realizaci podpory bydlení formou poskytování nízkoúročených úvěrů mladým rodinám na výstavbu rodinného domu nebo bytu, na koupi rodinného domu nebo bytu, na úhradu převodu členských práv k družstevnímu bytu a úhradu členského vkladu do družstva. Právní úprava podpory je obsažena v nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu.

V daném roce však došlo k výraznému omezení objemu finančních prostředků ve schváleném rozpočtu Fondu na tuto formu podpory. Rozpočet Fondu umožňoval poskytnout úvěry pouze do výše 150 mil. Kč. Na počtu podaných žádostí mělo pochopitelně vliv zastavení podpory v posledním čtvrtletí roku 2010, kdy byl poprvé za fungování této podpory přerušeno podávání žádostí. Program byl pro vyčerpání prostředků v březnu 2011 ukončen.

Úvěr je poskytován do výše 300 tis. Kč, je úročen 2 % úrokovou sazbou ročně a jeho splatnost je až 20 let. O úvěr může požádat žadatel, který žije v manželství, v němž alespoň jeden z manželů nedovršil v roce podání žádosti 36 let věku, nebo žadatel, který nežije v manželství, nedovršil v roce podání žádosti 36 let věku a pečuje alespoň o jedno nezletilé dítě.

Příjemcům úvěru určených na výstavbu nebo koupi bytu či rodinného domu, jimž se v době od uzavření úvěrové smlouvy narodí dítě, je poskytnut bonus ve formě snížení aktuálního zůstatku úvěru o částku 30 tis. Kč. V roce 2011 Fond poskytl tento bonus 2 737 příjemcům úvěru v celkové výši 82,09 mil. Kč.

Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi žadatelem – fyzickou osobou a Fondem po splnění podmínek daných nařízením vlády a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy. Závazek je zajišťován obvyklými nástroji, nejčastěji smlouvou o ručení nebo exekutorským zápisem, popř. kombinací nástrojů.

V roce 2011 Státní fond rozvoje bydlení uzavřel celkem 501 úvěrových smluv v celkovém objemu 149,82 mil. Kč.

Úvěry pro mladé rodiny

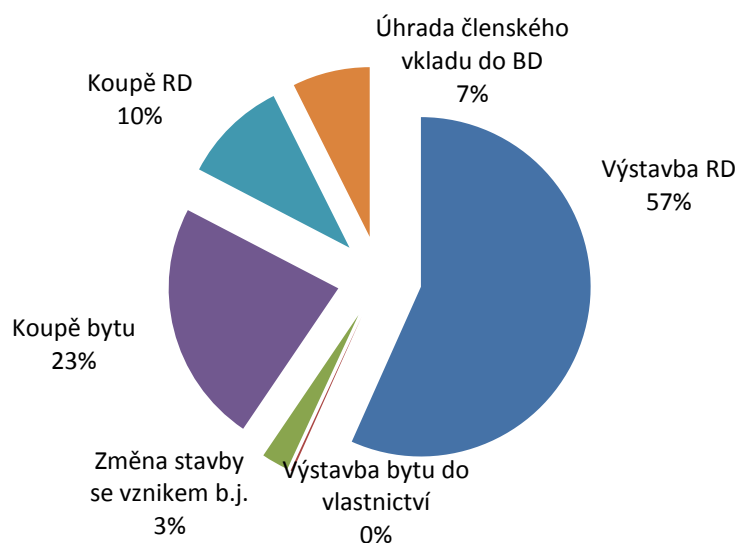
	od 1.1.2011 do 31.12.2011	od 9.12.2004 do 31.12.2011
Přijaté žádosti	640	35 488
Převod nevyřízených žádostí z r. 2010	55	x
Počet uzavřených smluv o úvěru	501	24 256
Zamítnuté žádosti	66	3 342
Odstoupení žadatele od podané žádosti, vyřazení žádosti pro nedodání podkladů	118	7 880
Nevyřízené žádosti – převod do roku 2011	10	10

V roce 2011 bylo předmětem vyřízení žádostí v objemu 695. Z tohoto počtu došlo k uzavření úvěrové smlouvy u 72% klientů. K zamítnutí žádostí došlo v 9% případech, v 17% případů žadatelé o úvěr svou žádost vzali zpět a nedošlo k uzavření úvěrové smlouvy.

Podle předmětu financování lze úvěrové smlouvy uzavřené v roce 2011 členit:

Předmět úvěrového financování	Počet úvěrových smluv
Výstavba rodinného domu s jedním bytem	284
Výstavba bytu do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů	1
Změna stavby, kterou vznikne nový byt bez využití stávajících bytových prostor	13
Pořízení bytu koupí	116
Pořízení rodinného domu koupí	50
Úhrada členského vkladu do bytového družstva	37
Úhrada převodu členských práv	0

Úvěrové smlouvy podle účelu použití

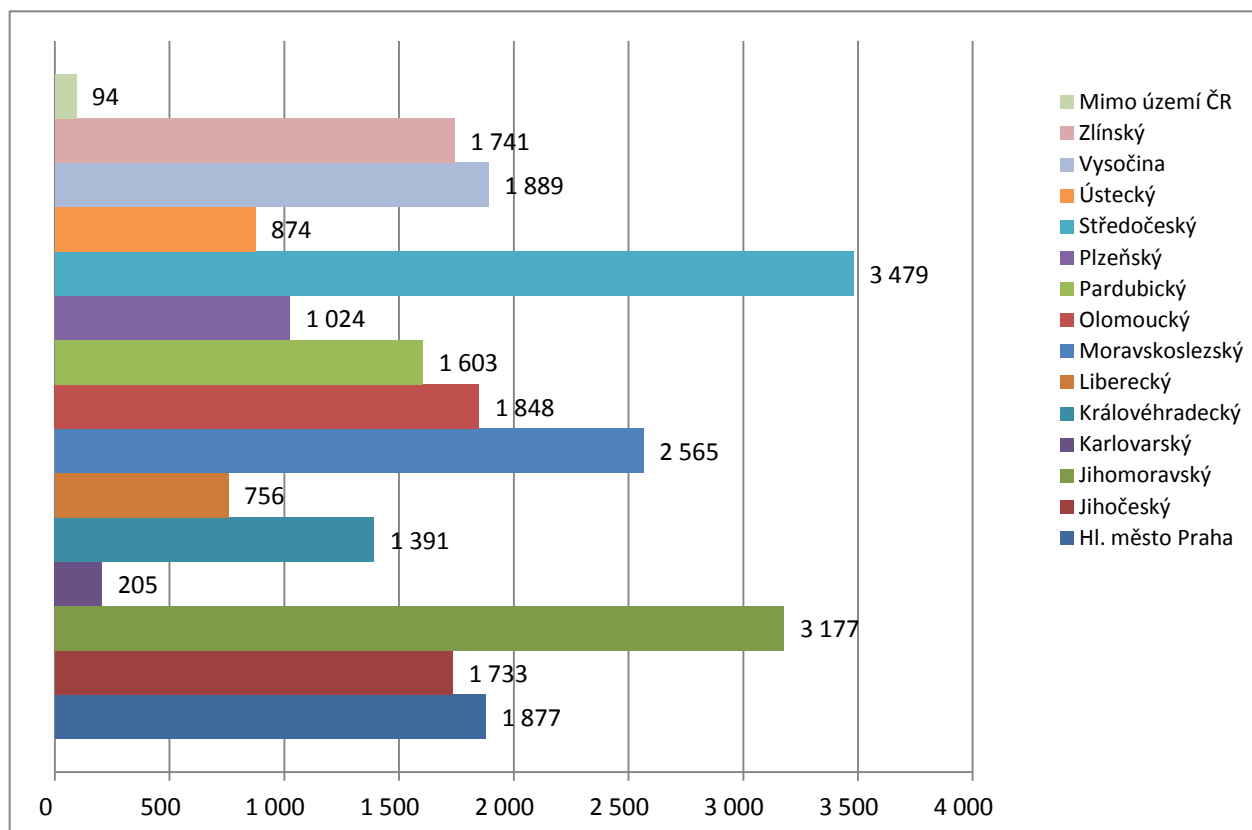


Z výše uvedeného je zřejmé, že více než polovina příjemců úvěru použila finanční prostředky na výstavbu rodinného domu. V kontextu s krajeovými rozložením příjemců úvěru (viz graf níže) se jednalo o výstavbu v kraji Jihomoravském a ve Středočeském. Koupě bytových jednotek hrála významnou roli v hlavním městě Praha a ve statutárním městě Brno. V ostatních městech se jednalo především o koupi bytů v rámci privatizace obecního bytového fondu. Význam družstevního vlastnictví i nadále klesá, žadatelé preferují vlastnické bydlení, které jim umožňuje větší volnost v realizaci svého dispozičního práva a také možnost přijetí hypotečního úvěru.

**Struktura úvěrových smluv podle kraje, v němž má
příjemce úvěru trvalé bydliště,
celkem za období 2004 – 2011**

Kraj	Účel použití prostředků úvěru			
	výstavba bytu, RD	koupě bytu, RD	převod + nabytí čl. práv	změna stavby
Hl. město Praha	443	1106	299	29
Jihočeský	1 225	380	86	42
Jihomoravský	2 070	811	208	88
Karlovarský	95	94	11	5
Královéhradecký	929	365	64	33
Liberecký	498	168	75	15
Moravskoslezský	1 572	497	405	91
Olomoucký	1 090	616	99	43
Pardubický	1 119	354	88	42
Plzeňský	693	283	25	23
Středočeský	2 310	946	130	93
Ústecký	442	283	132	17
Vysočina	1 404	353	80	52
Zlínský	1 141	439	96	65
Mimo území ČR	74	18	2	0
Celkem	15 105	6 713	1 800	638

Krajové rozložení příjemců úvěru 616/2004 Sb.



Podpora rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů program Nový Panel

Podpora rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů (program Nový Panel) je zaměřena na pomoc vlastníkům bytových domů a bytů při financování komplexních oprav, modernizací nebo rekonstrukcí bytových domů. Program je realizován v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., v platném znění. Administraci tohoto programu svěřil Státní fond rozvoje bydlení mandátní smlouvou Českomoravské záruční a rozvojové bance, a.s.

Program obsahuje tři nástroje podpory:

státní úrokovou dotaci
bankovní záruku za splácení úvěru
odborně technickou a poradenskou pomoc.

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

Podpora ve formě úrokové dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru nejvýše o 4 procentní body. Výše podpory je dána pravidly stanovenými nařízením vlády č. 299/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Úroková dotace je poskytována ve třech hladinách a to 4, 3 nebo 2,5 procentního bodu a pro dosažení jednotlivých hladin je rozhodující rozsah rekonstrukčních a zateplovacích prací na bytovém domě. Vyplácení podpory realizuje jménem Fondu Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.

Podpora je zacílena jak na subjekt podpory - vlastníka bytového domu, tak i předmětově, tzn. jaký druh opravy, rekonstrukce a modernizace je podporován. Vždy však jde o komplexní regeneraci bytových domů, panelových i nepanelových, nikoliv pouze jednotlivé opravy nebo jednotlivé stavební zásahy. Diferenciace výše podpory motivuje potenciální investory k volbě co nejširšího rozsahu rekonstrukčních prací a pokud možno co nejdůkladnějšího zateplení. Program Nový Panel je přitom přístupný všem vlastníkům bytových domů bez rozdílu. Seznam podporovaných opatření je uveden v příloze nařízení vlády. Státní podpora je určena těm, kteří nemají k dispozici dostatek vlastních finančních prostředků k financování rekonstrukcí.

Druhým z nástrojů je podpora ve formě bankovní záruky za úvěr, kterou poskytuje Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. svým jménem. Tato forma podpory je určena těm žadatelům o úvěr, kteří nedisponují dostatkem zajišťovacích prostředků. Bankovní záruka je poskytována až do výše max. 80 % nesplacené jistiny úvěru poskytnutého úvěrující bankou nebo stavební spořitelnou. Je poskytována podstatně levněji než by odpovídalo poměrům na finančním trhu, neboť na krytí nákladů záruky přispívá SFRB ze svých prostředků.

Třetím z nástrojů podpory v rámci programu Panel je pomoc ve formě informační a poradenské činnosti. Tato je realizována oprávněnými osobami akreditovanými 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.

Úvěr, ke kterému je poskytována podpora, může být poskytnut v české i cizí měně. V rámci jedné žádosti může být poskytnuta dotace jen k jednomu úvěru.

Výše dotace je omezena intenzitou veřejné podpory určenou podle velikosti subjektu žadatele. U nepanelových bytových domů je podpora poskytována v režimu „de minimis“.

Rozpočet Fondu na rok 2011 schválený Poslaneckou sněmovnou původně s uzavíráním nových smluv o poskytování úrokových dotací v programu Nový Panel v roce 2011 vůbec nepočítal. Teprve dodatečně byla na základě nového vládního návrhu schválena Poslaneckou sněmovnou změna rozpočtu Fondu, která stanovila limit ve výši 1 mld Kč pro uzavření nových smluv o poskytování podpory ve formě úrokové dotace a současně zvýšila položku skutečných výdajů na tuto formu podpory v roce 2011 o 84 mil. Kč (tato částka odpovídá 1/12 celkového objemu v daném roce poskytnutých dotací, které jsou pak příjemci čerpány po dobu splácení podporovaných úvěrů, tedy v průměru po dobu cca 12 let). Toto navýšení bylo kryto dotací ze státního rozpočtu. Částka 84 mil. Kč byla dne 30. 5. 2011 převedena do aktiv SFRB z rozpočtové kapitoly MMR. Schválená změna rozpočtu Fondu tak umožnila, aby Fond od 4. dubna 2011 opět umožnil přijímání žádostí vlastníků domů a bytů o tuto formu podpory.

V rámci limitu 1 mld Kč stanoveného změnou výdajové části rozpočtu Fondu bylo především uspokojeno 126 nevyřízených žádostí z roku 2010 a ve zbývajícím objemu pak 669 žádostí podaných v roce 2011, celkem tedy 795 žádostí. Smlouvy o poskytnutí úrokové dotace byly uzavřeny v objemu 998,81 mil. Kč, což představuje objem cca 4 mld Kč podpořených úvěrů na financování rekonstrukcí 29 644 bytových jednotek. Značný zájem investorů způsobil rychlé vyčerpání změnou rozpočtu stanoveného limitu. Proto nezbylo než již 27. května 2011 zastavit příjem žádostí o úrokovou dotaci, neboť další žádosti by již nebylo možné uspokojit z prostředků vyčleněných pro tuto formu podpory v rámci limitu schváleného změnou rozpočtu na rok 2011.

Podpora ve formě bankovní záruky za úvěr a pomoc ve formě informační a poradenské činnosti však byla poskytována průběžně dále.

V roce 2011 byla poskytnuta podpora formou záruky ČMZRB, a.s. v celkovém objemu zaručené jistiny 1,15 mil. Kč na financování celkem 258 projektů. To představuje podpořené úvěry v celkovém objemu více jak 1,6 mld Kč a celkem 8 991 rekonstruovaných bytových jednotek.

Zřizovatelům informačních a poradenských středisek Fond přispívá na část nákladů průběžné realizace informačních a poradenských služeb. V roce 2011 přispěl 46 zřizovatelským právnickým osobám, které zajišťují činnost celkem 86 informačních a poradenských středisek po celé republice, částkou 0,74 mil. Kč. Na zpracování odborných stanovisek o splnění podmínek pro poskytnutí podpory v programu Nový Panel poskytl Fond cestou Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. úhradu ve výši 4,10 mil. Kč.

Za služby Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. spojené s realizací programu Nový Panel vyplatil Fond v roce 2011 celkem 115,20 mil. Kč.

Vzhledem k tomu že nové smlouvy o poskytnutí úrokové dotace v programu Nový Panel byly uzavírány na základě podaných žádostí postupně v průběhu několika měsíců, byly finanční prostředky převedené z kapitoly MMR ve výši 84 mil. Kč na základě rozhodnutí o změně rozpočtu na rok 2011 ve skutečnosti čerpány pouze ve výši 32,49 mil. Kč, zbývajících část ve výši 51,51 mil. Kč byla vrácena na účet MMR (převody ve dnech 25. 11. 2011 a 9. 1. 2012)

Úrokové dotace poskytnuté v rámci programu Nový Panel v roce 2011 v členění dle příjemců dotace

Typ vlastníka	Počet projektů	Počet opravených bytů	Výše dotace v tis. Kč	Výše podpořených úvěrů v tis. Kč
Bytové družstvo	233	9 154	327 974	1 279 537
Právnícká osoba	6	97	5 720	22 125
Obec	11	248	3 676	16 810
Společenství vlastníků	542	20 112	659 506	2 609 037
Fyzická osoba	2	10	1 226	4 059
Sdružení	1	23	705	3 186
Celkem	795	29 644	998 807	3 934 754

Úrokové dotace a záruky poskytnuté v rámci programu Nový Panel v roce 2011

Kraj	Úroková dotace				Záruka banky		
	Počet	Počet opravených bytů	Objem (tis. Kč)	Úvěr (tis. Kč)	Počet	Počet opravených bytů	Objem (tis. Kč)
Hl.m. Praha	60	4 114	97 174	400 203	12	1 329	147 171
Jihočeský	23	664	17 647	75 595	8	184	25 242
Jihomoravský	82	2 708	77 373	321 242	19	620	64 731
Karlovarský	16	437	11 574	45 248	5	96	14 130
Liberecký	28	922	37 212	146 504	1	16	5 320
Pardubický	20	966	28 184	110 075	3	120	13 120
Moravskoslezský	211	6 217	260 086	1 000 800	91	2 643	325 341
Královéhradecký	36	1 406	49 795	193 313	8	361	45 440
Vysočina	29	1 024	28 336	109 382	0	0	0
Olomoucký	45	1 391	43 084	167 774	18	308	30 839
Středočeský	42	1 523	60 638	236 667	11	337	51 278
Ústecký	103	4 799	183 240	692 580	39	1 533	246 395
Plzeňský	64	2 292	65 330	285 169	28	827	106 112
Zlínský	36	1 181	39 134	150 202	15	617	74 792
Celkem	795	29 644	998 807	3 934 754	258	8 991	1 149 911

Celkové výsledky programu Panel/Nový Panel

Rok	Úroková dotace			
	počet	výše dotace v tis. Kč	podporovaný úvěr v tis.Kč	počet opravených bytů
2001	18	34 904	119 707	1 600
2002	40	251 933	778 259	4 537
2003	145	429 155	1 377 663	5 684
2004	163	363 418	1 187 118	8 866
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1 050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2 566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2 024	1 999 974	11 422 881	76 570
2009	2 203	2 653 385	13 064 550	82 403
2010	953	999 960	3 736 952	*36 568
2011	795	998 807	3 934 754	29 644
Celkem	10 154	13 853 231	54 597 057	400 207

*oprava chybného údaje poskytnutého v roce 2010 spolupracující bankou

Rok	Záruky	
	počet	Záruka banky (tis.Kč)
2001	3	22 261
2002	41	339 672
2003	96	484 255
2004	118	601 846
2005	257	893 303
2006	302	1 254 473
2007	328	1 281 355
2008	200	984 766
2009	188	952 172
2010	351	1 758 966
2011	258	1 149 911
Celkem	2 142	9 722 980

Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Realizace programu poskytování záruk za splácení úvěru na výstavbu nájemních bytů je zajišťována na základě nařízení vlády č. 370/2004 Sb., v platném znění. V rámci tohoto programu poskytuje Fond záruku za splácení investičních úvěrů určených na výstavbu nájemních bytů. Výhodou je délka splatnosti, která je limitována 40 lety.

Žadatelem a příjemcem záruční formy podpory může být město, obec, bytové družstvo, právnická osoba nebo fyzická osoba.

Fond ručí úvěrující bance do výše 70% nesplacené jistiny úvěru, zbývající část rizika je ponechána ke krytí bankou. U novostaveb zaručená část jistiny nesmí překročit 1,50 mil. Kč na 1 byt, resp. 1,80 mil. Kč, je-li součástí projektu i výstavba technické infrastruktury. V případech, kdy dojde ke zřízení nájemního bytu stavební úpravou již existující starší stavby, nesmí zaručená část jistiny přesáhnout 300 tis. Kč. Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu.

Program poskytování záruk za období od 1.1.2010 do 31.12.2011

	Počet	Výše úvěru v tis. Kč	Výše záruky max v tis. Kč	Počet bytů
Podané žádosti	12	863 928	604 750	658
Uzavřené smlouvy	3	116 273	81 391	107
Odstoupení od žádosti	8	726 371	508 460	533
Rozpracované žádosti k 31.12.2011	1	21 284	14 899	18

Úvěry obcím na opravy a modernizace bytového fondu

Realizace je zajišťována 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 nízkouúročený (3%) úvěr s maximální dobou splatnosti 10 let.

Nástroj podpory je zaměřen na opatření směřující k odstraňování zanedbanosti bytových domů, opatření ke zvýšení péče o technický stav bytových domů a současně umožňující opravy a modernizace. Finanční prostředky poskytnuté Státním fondem rozvoje bydlení na základě úvěrové smlouvy obce soustředí ve svých peněžních fondech.

Žádosti o úvěr jsou přijímány v průběhu celého roku a jsou vyřizovány přímo aparátem Fondu v pořadí, v němž byly Fondu doručeny. Po doručení žádosti se provádí 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. Výsledkem je uzavření úvěrové smlouvy, na jejímž základě je obec oprávněna prostředky z poskytnutého úvěru použít k úhradě nákladů vynaložených na opravy a modernizace svého bytového fondu; minimálně 20% těchto prostředků je obec povinna poskytnout ke stejnému účelu a za stejných podmínek ostatním vlastníkům bytového fondu na území obce (tento limit nemusí být dodržen jen v případě, že jiné fyzické nebo právnické osoby byly způsobem v místě obvyklým seznámeny s možností poskytnutí prostředků z úvěrového fondu a neprojeví o ně zájem).

Úvěry obcím za období od 1.1.2011 do 31.12.2011

	Počet	Finanční objem v tis. Kč
Podané žádosti	7	14 600
Převod z roku 2010	1	3 200
Uzavřené smlouvy	8	17 800
Rozpracované žádosti k 31.12.2011	0	0

Úvěry obcím – smlouvy uzavřené v jednotlivých letech

Rok	Počet uzavřených smluv	Finanční objem uzavřených smluv v tis. Kč
2001	1	8 000
2002	73	333 395
2003	31	78 475
2004	24	117 350
2005	14	53 600
2006	11	35 717
2007	15	88 206
2010	14	64 240
2011	8	17 800
CELKEM	191	796 783

Úvěry obcím za období od 9.11.2001 do 31.12.2011

	ROK 2001 - 2010		ROK 2011		CELKEM	
	Počet	Finanční objem v tis. Kč	Počet	Finanční objem v tis. Kč	Počet	Finanční objem v tis. Kč
Podané žádosti	215	1 039 843	7	14 600	222	1 054 443
Uzavřené smlouvy	183	778 983	8	17 800	191	796 783
Změna smluvních podmínek	67	93 696	2	1 423	69	95 119
Aktuální stav - smlouvy po změnách	183	685 287	8	16 377	191	701 664
Neschválené žádosti o úvěr	7	30 960	0	0	7	30 960
Odstoupení obce od žádosti	24	226 700	0	0	24	226 700
Rozpracované žádosti	1	3 200	0	0	0	0

Uzavřené smlouvy o poskytnutí úvěru obcím od 9.11.2001 do 31.12.2011 v členění dle krajů

(se započtením změn smluvních podmínek)

Kraj	Počet	Objem v mil. Kč
Hl. město Praha	1	10,00
Jihočeský	18	91,57
Jihomoravský	24	48,25
Karlovarský	3	25,11
Královehradecký	16	137,64
Liberecký	11	17,17
Moravskoslezský	12	17,64
Olomoucký	12	9,99
Pardubický	5	4,40
Plzeňský	3	1,82
Středočeský	15	93,52
Ústecký	23	63,18
Vysočina	10	47,36
Zlínský	38	134,02
CELKEM	191	701,66

Správa úvěrových podpor

Státní fond rozvoje bydlení svou činnost zaměřil nejen na obce, ale od roku 2002 do svého portfolia podpor zahrnul úvěrové nástroje podpory mladých domácností. Jednalo se celkem o 3 programy, jejichž podmínky byly legislativně upraveny nařízením vlády, a to nařízením vlády č. 97/2002 Sb., nařízením vlády č. 616/2004 Sb. a nařízením vlády č. 28/2006 Sb. V roce 2011 byla pro žadatele otevřena pouze možnost podání žádosti o úvěr „300“ poskytovaný za podmínek daných nařízením vlády č. 616/2004 Sb., v platném znění. Již při návrhu rozpočtu 2011 byla s ohledem na vývoj národního hospodářství kalkulován pro tento typ úvěru finanční objem malého rozsahu, a to ve výši 150 mil. Kč. Fond si byl vědom, že tato částka nebude adekvátní poptávce ze strany mladých rodin a že na počátku roku vznikne určitý přetlak.

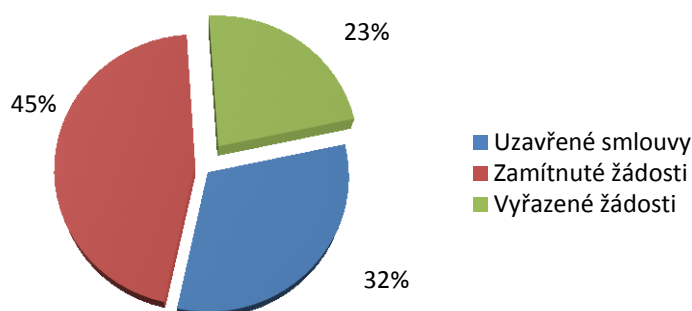
Všechny výše uvedené typy úvěrových podpor byly určeny osobám mladším 36 let věku, které uzavřely manželství nebo manželství neuzavřely, ale pečovaly o nezletilé dítě. Další omezující podmínkou týkající se všech tří podpor byla podmínka neexistence vlastnictví nemovitosti určené k bydlení vztahující se k žadateli, popř. žadateli a jeho manželce.

Úvěr „200“

V roce 2002 se jednalo o úvěr poskytovaný do výše 200 tis. Kč s dobou splatnosti 10 let a úrokovou sazbou 3% p.a. Tento typ podpory byl úzce zaměřen pouze na výstavbu rodinného domu nebo bytu. Omezením úvěrového nástroje byla velikost podlahové plochy stavěné nemovitosti - u rodinného domu bylo omezení 120m², pokud se jednalo o byt, pak podlahová plocha nesměla překročit 80m². Tento omezující faktor se ukázal v praxi jako vysoce problematický, proto v navazujícím úvěrovém nástroji nebyl limit podlahové plochy použit.

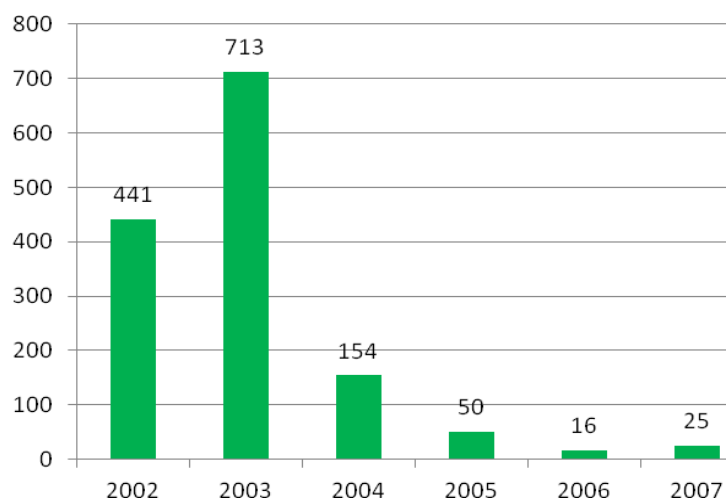
O úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb. požádalo celkem 4 434 žadatelů. Podmínky stanovené nařízením vlády splnilo celkem 1 408 žadatelů, s nimiž byly uzavřeny úvěrové smlouvy. Nesplnění podmínky podlahové plochy již při podání žádosti bylo konstatováno u 1 079 žadatelů o úvěr, což představuje čtvrtinu žadatelů. Dalších cca 23% žadatelů o úvěr nebylo schopno doložit požadované dokumenty, a tím nemohlo dojít k jednání o uzavření úvěrové smlouvy.

Úvěrová podpora 97/2002 Sb.



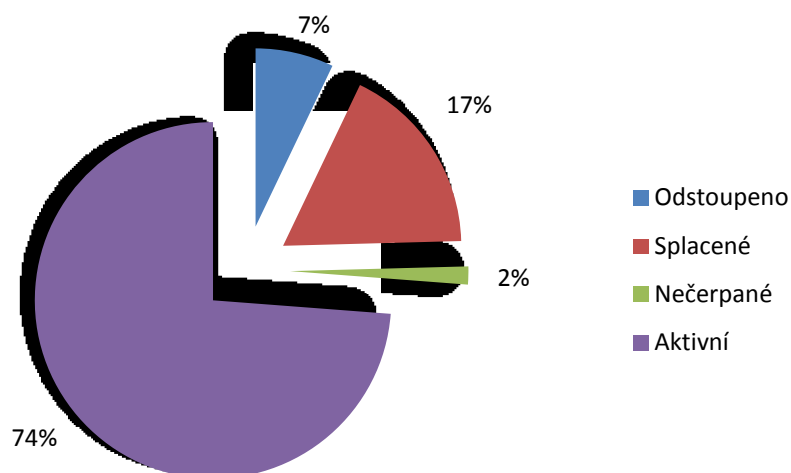
Největší objem uzavřených smluv spadá do roku 2002 a 2003, dále již nedocházelo k masivnějšímu využití úvěrové podpory poskytované podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb. Pro část klientů, kteří nesplňovali podmínku existence manželství nebo podmínku péče o nezletilé dítě, však tato podpora zůstala aktuální.

Počet uzavřených úvěrových smluv



V roce 2011 se pozornost Fondu zaměřila především na správu uzavřených úvěrových smluv. Fyzické kontroly v místě nemovitosti nebyly již prováděny, jako tomu bylo v minulosti. Těžiště kontroly bylo v kontrole řádného a včasného splácení úvěru a kontrole naplnění podmínky vlastnictví předmětu úvěru příjemcem úvěru, popř. příjemcem úvěru a jeho manželkou.

Stav úvěrových smluv k 31.12.2011



Z výše uvedeného grafu vyplývá, že příjemci úvěru maximálně využívají 10letou dobu splatnosti úvěru, což je dáno nepochybně nízkou úrokovou sazbou platnou pro celou dobu splácení. K administraci tak zůstává k 31.12.2011 celkem 77% z objemu uzavřených smluv, z toho 74% je

administrováno ve formě kontroly splácení a vlastnictví předmětu úvěru a 3% představují podíl porušených smluv, jež jsou předmětem soudního či mimosoudního konání.

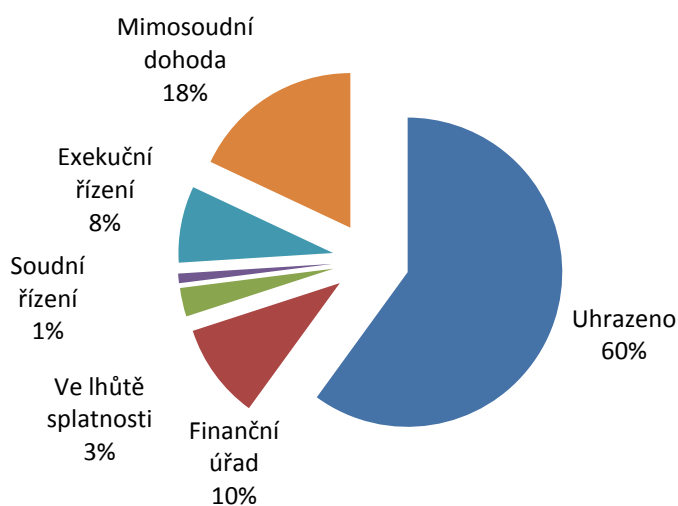
K 31.12.2011 Státní fond rozvoje bydlení odstoupil pro neplnění podmínek úvěrové smlouvy celkem ve 100 případech, což představuje ca 7% delikvenci. Nejčastějším důvodem pro užití sankce odstoupení je nedodržení podmínky vlastnictví nemovitosti příjemcem úvěru, dále následuje nesplácení úvěru. V mnoha případech se jedná de facto o kombinaci obou důvodů, kdy důsledkem neschopnosti řádně hradit měsíční splátky je právě prodej nemovitosti za účelem vyřešení dluhového zatížení domácnosti.

Z celkového počtu 100 porušených smluv bylo v 60 případech reagováno uhrazením pohledávky – zůstatku úvěru ve lhůtě dané výzvou k úhradě. V 10 případech je vedeno řízení před finančním úřadem v místě bydliště klienta, z tohoto titulu vede Fond pohledávku za finančními úřady ve výši 909 tis. Kč. Ve lhůtě úhrady pohledávky z odstoupení jsou k ultimu roku 3 klienti, zde Fond předpokládá, vzhledem k výši pohledávky, úhradu v následujícím měsíci nebo uzavření dohody o splátkách.

I přes porušení úvěrových podmínek se Fond snažil důsledky pochybení řešit dohodou, a to uzavřením Dohod o uznání závazku a úhradě pohledávky ve splátkách. Aktuálně je účinných 18 Dohod o uznání závazku a úhradě pohledávky ve splátkách, ke dni uzavření Dohod činila výše uznané pohledávky částku 1,63 mil. Kč. K mimosoudnímu vyřešení pochybení přistupuje Fond především v těch situacích, kdy k zesplatnění úvěru nedošlo z důvodu nesplácení. U uzavřených Dohod je vždy měsíčně prováděna kontrola splácení dohodnutých měsíčních plateb. Nebyla zaznamenána delikvence, která by vedla k podání žalobního návrhu.

K ultimu roku je vedeno 1 soudní řízení pro neuhrazení pohledávky ve výši 37 tis. Kč a 8 exekučních řízení pro pohledávky v souhrnné výši 547 tis. Kč.

Porušení smlouvy a následné řešení

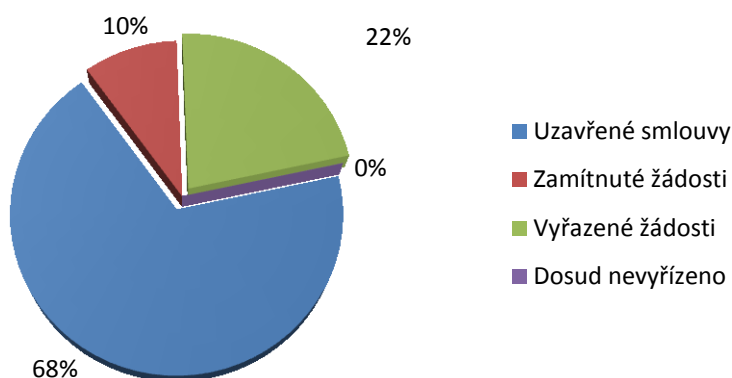


Úvěr „300“

V roce 2004 bylo rozšířeno portfolio úvěrových podpor pro mladé rodiny úvěrem „300“. Jeho zaměření již bylo širší, oproti podpoře podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., žadatelé mohli podat žádost o poskytnutí úvěru nejen na výstavbu nemovitosti, ale i na koupi nemovitosti či na pořízení družstevních bytů. Zvýšila se maximální výše úvěru na částku 300 tis. Kč, došlo k prodloužení doby splatnosti na 20 let, čímž se tento úvěr splatností vyrovnal hypotečním úvěrům. Již při návrhu této podpory se počítalo se skloubením státní podpory s hypotečními úvěry, tato podpora de facto měla krýt podíl vlastních zdrojů vyžadovaných jednotlivými bankami po potencionálních příjemcích hypotečního úvěru, a tím tato podpora nepochybně přispěla k možnosti části mladých rodin získat vlastnického bydlení.

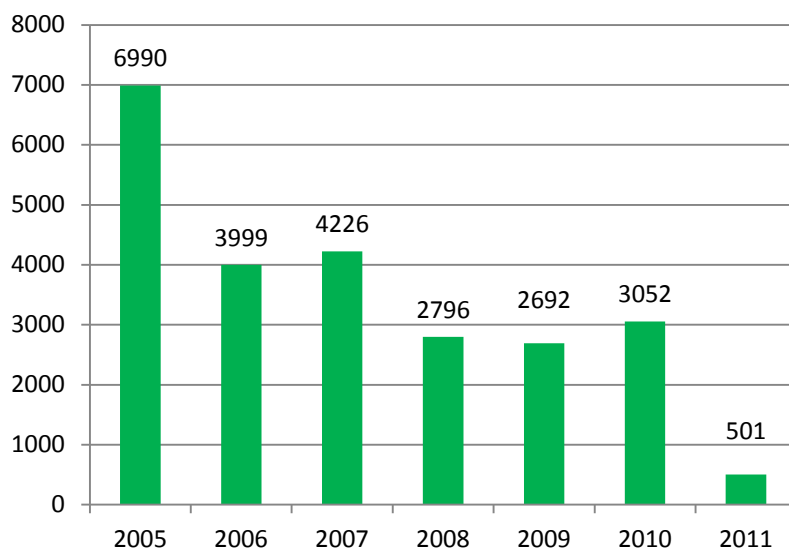
O úvěr podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. požádalo celkem 35 488 žadatelů. Podmínky stanovené nařízením vlády splnilo celkem 24 256 žadatelů, s nimiž byly uzavřeny úvěrové smlouvy. Nesplnění podmínek bylo konstatováno u 3 342 žadatelů o úvěr, dalších 7 880 žadatelů o úvěr nebylo schopno doložit požadované dokumenty a tím nemohlo dojít k jednání o uzavření úvěrové smlouvy.

Úvěrová podpora 616/2004 Sb.



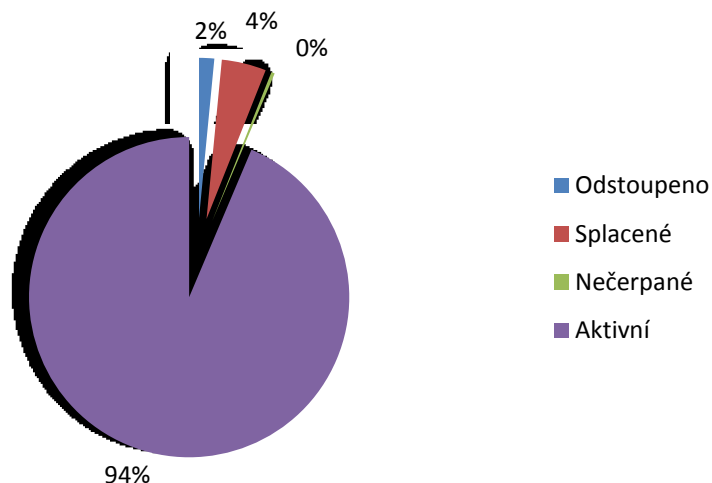
Již od počátku účinnosti nařízení vlády byl zaznamenán pozitivní ohlas ze strany potencionálních žadatelů. Počáteční objem množství úvěrových smluv vedl k rozšíření kapacity Fondu, kdy Fond byl posílen o kvalifikované pracovníky, kteří se v minulosti úvěrovou činností zabývali v bankách a přinesli do Fondu patřičné know how. Náročnost roku 2005 vyplývala především z obavy žadatelů o perspektivě této úvěrové podpory, kdy státní podpora bývá často limitována jak rozpočtem, tak především neustálými, každoročními změnami v podmínkách podpory, na což potenciální žadatelé nejsou schopni pružně reagovat. Tato obava vyústila v enormní množství žádostí a následně k vysokému objemu uzavřených smluv. Rok 2006-2007 byl stabilní, v roce 2008 je patrný vliv ekonomické krize. Rok 2010 byl naopak ve znamení vlivu nadcházejícího ukončení podpory.

Počet uzavřených úvěrových smluv



V roce 2011 se pozornost zaměřila na správu uzavřených úvěrových smluv. I nadále však byly u určitého procenta případů prováděny fyzické kontroly v místě nemovitosti. Těžiště administrace bylo především v kontrole řádného a včasného splácení úvěru a kontrole naplnění podmínky vlastnictví předmětu úvěru příjemcem úvěru, popř. příjemcem úvěru a jeho manželkou.

Stav úvěrových smluv k 31.12.2011



Graf jednoznačně ukazuje na množství aktivních smluv, které jsou předmětem administrace. U těchto 22 711 úvěrových smluv probíhá každý měsíc kontrola řádného splácení dohodnuté výše splátky a průběžně kontrola naplnění podmínky vlastnického práva k předmětu úvěru. Kromě dalšího je předmětem správy i reagování na změny v osobní situaci klienta, uzavřením dodatků k úvěrovým smlouvám je akceptován rozvod manželů či úmrtí příjemce úvěru.

K předčasnému uhrazení zůstatku úvěru (1 090 smluv) dochází především v důsledku prodeje úvěrované nemovitosti. Nařízení vlády totiž příjemci úvěru ukládá za povinnost uhradit zůstatek úvěru, úvěr nelze převádět z jedné na druhou nemovitost. K prodeji nemovitosti klienti přistupují zejména z důvodu rozvodu manželství nebo aktivního řešení své dluhové zátěže.

K porušení podmínek úvěrové smlouvy došlo celkem ve 371 případech, což představuje pouze 2% delikvenci.

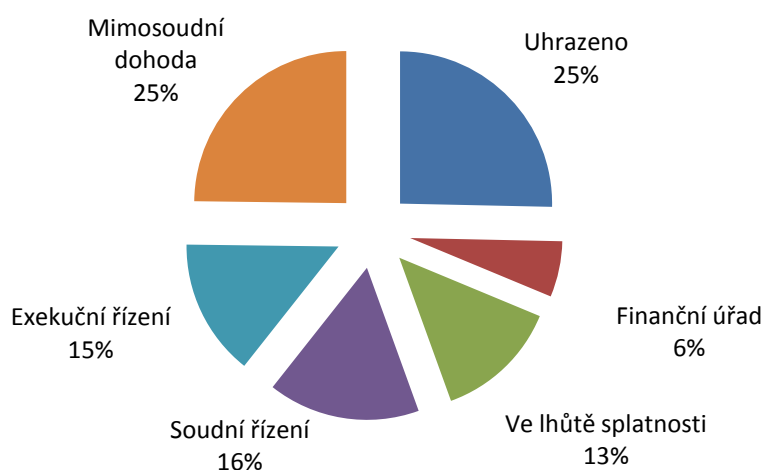
K 31.12.2011 Státní fond rozvoje bydlení odstoupil pro neplnění podmínek úvěrové smlouvy celkem ve 371 případech. Nejčastějším důvodem pro užití sankce odstoupení je nedodržení podmínky vlastnictví nemovitosti příjemcem úvěru a nesplácení úvěru. V mnoha případech se jedná de facto o kombinaci obou důvodů, kdy důsledkem neschopnosti řádně hradit měsíční splátky je právě prodej nemovitosti za účelem vyřešení dluhového zatížení domácnosti. I přes aktivní snahu pracovníků Fondu, spočívající ve snaze jednat s klientem o možnosti přerušení splácení po dobu až 2 let, se ne vždy podaří problém nesplácení vyřešit. Klienti na upomínky k úhradě dlužných splátek nereagují, nekomunikují, neuhradí dlužné splátky. Pak již nelze než vůči těmto klientům uplatnit sankci odstoupení od úvěrové smlouvy.

Z celkového počtu 371 porušených smluv bylo v 94 případech reagováno uhrazením pohledávky – zůstatku úvěru ve lhůtě dané výzvou k úhradě. Ve 22 případech je vedeno řízení před finančním úřadem v místě bydliště klienta, z tohoto titulu vede Fond pohledávku za finančními úřady ve výši 4,6 mil. Kč. Ve lhůtě úhrady pohledávky z odstoupení je k ultimu roku 49 klientů.

I přes porušení úvěrových podmínek se Fond snažil důsledky pochybení řešit dohodou, a to uzavřením Dohod o uznání závazku a úhradě pohledávky ve splátkách. Aktuálně je účinných 92 Dohod o uznání závazku a úhradě pohledávky ve splátkách a soudních smírů o objemu uznané pohledávky ve výši 15,5 mil. Kč. U uzavřených Dohod nebo smíru je vždy měsíčně prováděna kontrola splácení dohodnutých měsíčních plateb.

K ultimu roku je vedeno 60 soudních řízení pro neuhrazení pohledávky ve výši 11,6 mil. Kč a 54 exekučních řízení pro pohledávky v souhrnné výši 12,7 mil. Kč.

Porušení smlouvy a následné řešení

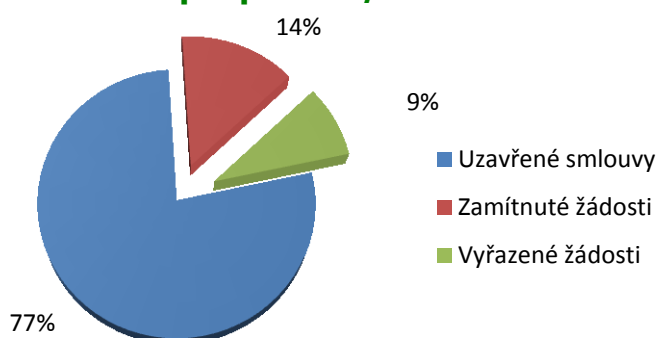


Úvěr „150“

V roce 2006 bylo portfolio úvěrových podpor doplněno o úvěr určený na modernizaci stávajících nemovitostí ve vlastnictví žadatele o úvěr. Podmínky podpory byly dány nařízením vlády č. 28/2006 Sb. – jednalo se o úvěr poskytovaný do výše 150 tis. Kč s dobou splatnosti 10 let a úrokovou sazbou 2% p.a. V mnoha případech docházelo ke kombinaci úvěru poskytovaného podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. a úvěru poskytovaného podle nařízení vlády č. 28/2006 Sb.

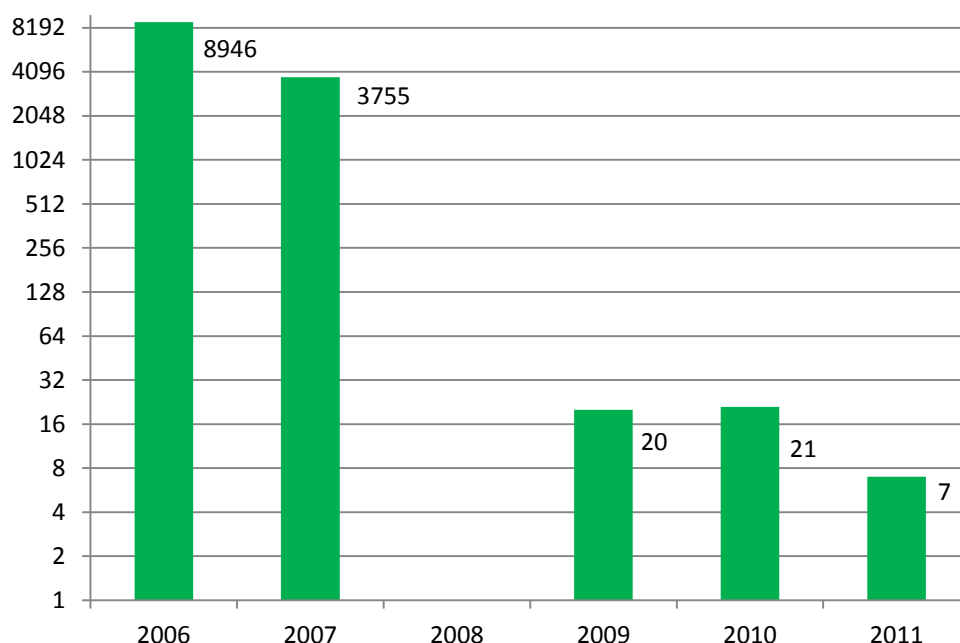
O úvěr podle nařízení vlády č. 28/2006 Sb. požádalo celkem 16 482 žadatelů. Podmínky stanovené nařízením vlády splnilo celkem 12 749 žadatelů, s nimiž byly uzavřeny úvěrové smlouvy. Nesplnění podmínek bylo u 2 301 žadatelů důvodem pro zamítnutí žádosti. Nedoložení nařízením vlády požadovaných dokumentů nutných k vyřízení žádosti bylo důvodem pro vyřazení 1 432 žádostí.

Úvěrová podpora 28/2006 Sb.



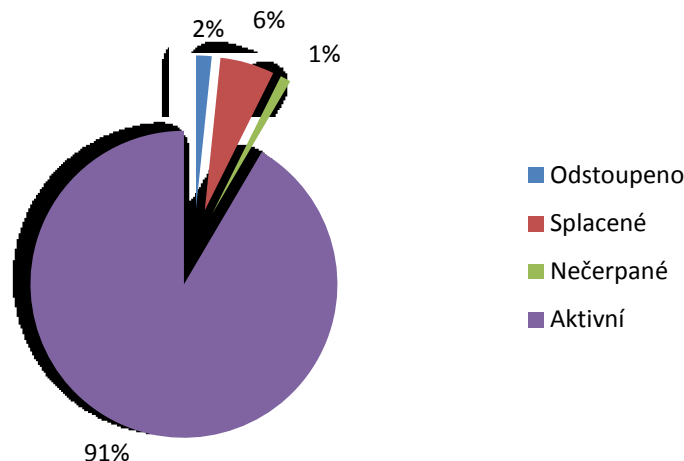
Úvěrový produkt byl realizován především v letech 2006 a 2007, poté již rozpočet Fondu neumožňoval poskytování úvěru v tzv. mírovém programu, ale výlučně na podporu modernizace nemovitosti z důvodu odstraňování následků povodně.

Počet uzavřených úvěrových smluv



V roce 2011 se pozornost zaměřila na správu uzavřených úvěrových smluv. Správa spočívala v kontrole řádného a včasného splácení úvěru a kontrole naplnění podmínky vlastnictví předmětu úvěru příjemcem úvěru, popř. příjemcem úvěru a jeho manželkou.

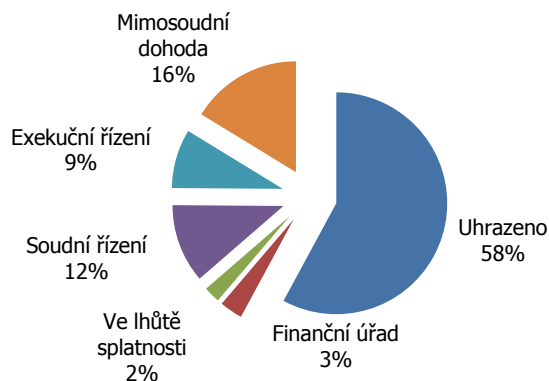
Stav úvěrových smluv k 31.12.2011



Z celkového objemu 12 749 uzavřených úvěrových smluv je k 31.12.2011 dosud aktivních – nesplacených 11 669 smluv. Tento objem úvěrových smluv je měsíčně podrobován kontrole řádného splácení úvěru a průběžně je konfrontováno nahlédnutím do centrální evidence nemovitostí naplnění podmínky vlastnictví předmětu úvěru. Ačkoliv se klienti v roce 2011 dostali do poloviny doby splácení, došlo pouze v 6% k předčasnému splacení úvěru. Delikvence se u tohoto typu úvěru týká celkem 209 klientů, což představuje podíl 2% z celkového počtu uzavřených smluv.

Pokud dojde ke zjištění porušení podmínek úvěrové smlouvy je vždy vedeno jednání s cílem jednorázové úhrady zůstatku úvěru nebo mimosoudní dohody spočívající v uznání dluhu a jeho úhradě ve splátkách, které jsou samozřejmě vyšší než stávající výše splátky. Jednání jsou z převážné míry úspěšná, ve lhůtě dohodnuté splatnosti (zpravidla do doby 1-2 měsíců) bylo uhrazeno 121 porušených smluv (58%) a bylo uzavřeno 34 Dohod o plnění dluhu ve splátkách pro pohledávky v celkové výši 3,55 mil. Kč (16%). U 26% případů se snaha o dohodu nesečkala s odezvou, jednání byla neúspěšná a proto Fond přistoupil k vymáhání soudní cestou. Soudní řízení je vedeno ve 24 případech, dalších 18 klientů neplnilo rozhodnutí soudu a Fond byl nucen přistoupit k exekuci, v níž jsou vymáhány pohledávky v hodnotě 1,49 mil. Kč.

Porušení smlouvy a následné řešení



Opatření na podporu odstranění následků povodní roku v oblasti bydlení realizovaná Fondem

Rozpočet Fondu umožnil realizaci pomoci při odstranění následků povodní, a to formou poskytnutí úvěrů fyzickým osobám na pořízení nového bydlení a obcím a fyzickým osobám na odstranění následků povodní formou opravy stávající nemovitosti. Ze strany obcí nebyla v roce 2011 podána žádná žádost o poskytnutí tohoto typu úvěru.

Úvěry fyzickým osobám na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu

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

Nízkoúročený úvěr lze použít na výstavbu nebo koupi rodinného domu nebo 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 uzavřené mezi žadatelem – fyzickou osobou a Státním fondem rozvoje bydlení po splnění podmínek daných nařízením vlády č. 396/2002 Sb. v platném znění a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy. Závazek je zajišťován zástavní smlouvou k nemovitosti.

V roce 2011 bylo uzavřeno 5 úvěrových smluv v objemu 3,65 mil. Kč.

Úvěry fyzickým osobám na opravy bytů a rodinných domů po povodních

Prostředky úvěru lze použít výhradně ke krytí nákladů spojených s opravami bytů a rodinných domů, které byly postiženy povodní.

Úvěr je poskytován až do výše 150 tis. Kč, je úročen 2 % úrokovou sazbou ročně. Tato sazba je platná po celou dobu splatnosti, tj. po dobu 10ti let. Měsíční anuitní splátka při splatnosti 10 let činí 1,38 tis. Kč.

Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi žadatelem – fyzickou osobou a Fondem po splnění podmínek daných nařízením vlády č. 28/2006 Sb., v platném znění a po zhodnocení bonity klienta, tj. jeho schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy. Závazek je zajišťován obvyklými nástroji, nejčastěji smlouvou o ručení nebo exekutorským zápisem, popř. kombinací nástrojů.

V roce 2011 bylo uzavřeno 7 úvěrových smluv v objemu 1,05 mil. Kč.

Kontrolní činnost Fondu

V roce 2011 byla kontrolní činnost Fondu zaměřena do dvou základních oblastí, a to především na opakovanou kontrolu dotací poskytnutých obcím na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby, a dále na kontrolu úvěrové podpory poskytnuté podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb., v platném znění.

Ačkoliv u obcí byla provedena již v minulosti kontrola naplnění podmínek nařízení vlády č. 146/2003 Sb., byly zjišťovány nedostatky spočívající především v uzavření nových nájemních smluv s příjmově vymezenými osobami, které jsou povinny dokladovat svůj příjem za období 12 měsíců předcházejících uzavření nájemní smlouvy. Obce často na tuto podmínku danou nařízením vlády zapoměly, dodatečně obce musely dokladovat oprávněnost uzavření nájemních smluv. Dalším problémem je délka nájemního vztahu, kdy při jeho prodloužení často nájemní vztah překročil dobu 2 let, stanovenou nařízením vlády. Zjištěná pochybení byla příjemci dotace ve lhůtě odstraněna. Celkem bylo provedeno 220 kontrolních akcí.

V roce 2011 bylo provedeno 337 kontrol u příjemců úvěru poskytnutého na pořízení bydlení podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. Kontrola byla zaměřena na ověření předložených daňových dokladů, tzn. zda fakturované a z úvěru uhrazené práce jsou skutečně na rodinném domě provedeny, dále se kontrola zaměřila na užívání nemovitosti k bydlení příjemcem úvěru. Kontrolou nebylo zjištěno závažné porušení podmínek úvěrové smlouvy a nařízení vlády. Tato kontrola má za úkol poskytovat informace klientům, tak aby se v budoucnu předešlo možnému porušení ustanovení smlouvy, a to především poskytnutí informací o možnosti přerušení splácení úvěru v případech finanční krize v domácnosti.

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

V roce 2011 byly v režimu zákona č. 106/1999 Sb. podány 3 žádosti o poskytnutí informace týkající se oblasti bydlení. Žádosti byly v zákonné lhůtě vyřízeny.

Běžné požadavky na informace o podporách v oblasti bydlení byly podávány na základě běžných písemných, telefonických a e-mailových dotazů, popř. při osobním jednání. Všechny dotazy byly průběžně zodpovídaný, popř. uspokojeny předáním informačních brožur a materiálů vydávaných Fondem k propagaci jednotlivých forem podpor.