



JID 79612/26-SFPI
Č. j. 420/26/SEPR-SFPI
Vyřizuje Mgr. Michaela Jarolímková
Datum, místo 7. 7. 2026, Praha



(dále jen „Žadatel“)

Odpověď na žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážená 

Státní fond podpory investic (dříve Státní fond rozvoje bydlení, dále jen „Fond“), jako povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), obdržel dne 20. 6. 2026 Vaši žádost jako Žadatele o poskytnutí informací podle § 14 odst. 1 a násl. shora citovaného InfZ, podanou formou datové zprávy (dále jen „Žádost“). Předmětem Žádosti bylo poskytnutí následujících informací týkajících se dotačního projektu bytových domů v ulici Roubalova, číslo popisné 305, číslo popisné 306 a číslo popisné 307 v Chudenicích, u kterého byla uzavřena dotační smlouva č. 9270320287:

- 1) **Jaká je přesná právní definice pojmu vymezená osoba podle dotačních podmínek vztahujících se k projektu číslo 9270320287 a jaký je stanoven maximální povolený finanční příjem pro takovou osobu či domácnost.**

Definice pojmu příjmově vymezená osoba je pro projekt č. 9270320287 vymezena v § 2 písm. f) 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 (dále jen „Nařízení vlády“).

Za příjmově vymezenou osobu se považuje:

1. samostatně žijící osoba, která prokáže, že její průměrný měsíční příjem zjištěný podle písmene e) v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem,
2. osoba s dalšími členy domácnosti, která prokáže, že průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství zveřejněné Českým statistickým úřadem, přitom, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného



s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za minulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, bude-li smlouva o nájmu bytu postaveného s dotací podle tohoto nařízení uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, bude čistý měsíční příjem porovnáván s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok za národní hospodářství zjištěnou a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

Fond Vám sděluje, že podle § 4 odst. 1 písm. d) Nařízení vlády je podmínkou poskytnutí dotace, aby obec nestanovila nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, vyšší než součin pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,00333; takto stanovené nájemné může obec každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

Fond Vám dále sděluje, že u nájemních smluv uzavíraných od 1. 7. 2026, nesmí průměrný měsíční čistý příjem domácnosti zjištěný za období 12 kalendářních měsíců předcházejících uzavření nájemní smlouvy překročit stanovené příjmové limity. Ty činí u jednočlenné domácnosti 38 936 Kč a u domácnosti tvořené dvěma a více osobami 73.005 Kč.

2) Zda Státní fond podpory investic, případně jeho právní předchůdce Státní fond rozvoje bydlení, od let 2007 a 2008 Městysi Chudenice někdy schválil zakalkulování a výběr poplatků do takzvaného fondu údržby, fondu oprav a fondu správce, které nájemci v dotačních objektech celá léta povinně platili.

Fond neeviduje, že by Městysi Chudenice v letech 2007 a 2008 nebo následně schválil zakalkulování či výběr plateb označovaných jako „fond údržby“, „fond oprav“ nebo „fond správce“. Fond dále neeviduje ani rozhodnutí, kterým by výslovně zamítl vybírání těchto plateb. Podle § 4 odst. 1 písm. e) příslušného Nařízení vlády nesmí být uzavření smlouvy o nájmu bytu podmíněno složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani jiným finančním plněním. Přípustné je pouze uzavření smlouvy o poskytnutí vratné zálohy, jejíž výše nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

V rámci připravované veřejnosprávní kontroly bude prověřeno dodržování podmínek poskytnuté dotace, a to zejména skutečnosti související s výběrem jednotlivých plateb od nájemců, jejich právním titulem, evidencí, účelem použití, případně přehledem vybraných záloh a jejich následným vyúčtováním. Z uvedeného důvodu Fond nemůže před provedením veřejnosprávní kontroly činit závěr o tom, zda byly předmětné platby vybírány v souladu s podmínkami poskytnuté dotace podle Nařízení vlády a s platnými právními předpisy.



- 3) Zda Městys Chudenice předložil Státnímu fondu podpory investic k nahlédnutí a schválení přesné znění těchto nových nájemních smluv, které nyní nájemcům v dotačních objektech pod nátlakem vnucuje.**

Fond neeviduje, že by Městys Chudenice předložil Fondu nové nájemní smlouvy k nahlédnutí nebo schválení. Příjemce dotace nebyl Fondem vyzván k jejich předložení. Soulad obsahu nových nájemních smluv s podmínkami poskytnuté dotace a souvisejícími právními předpisy bude posouzen v rámci plánované veřejnosprávní kontroly. Do doby jejího provedení Fond nemůže činit závěry o souladu či nesouladu postupu příjemce dotace s podmínkami poskytnuté dotace.

- 4) Pokud Státní fond podpory investic tyto nové nájemní smlouvy viděl, žádám o sdělení, jaká konkrétní pochybení, špatnosti a rozpory s dotačním titulem v tomto textu nové smlouvy a v nastavených smluvních pokutách shledal.**

Viz odpověď k bodu 3). Fond neeviduje, že by mu Městys Chudenice nové nájemní smlouvy předložil k nahlédnutí nebo schválení. Z tohoto důvodu Fond nemůže sdělit, jaká konkrétní pochybení, rozpory či jiné nedostatky by v jejich obsahu shledal. Posouzení souladu obsahu těchto smluv s podmínkami poskytnuté dotace a souvisejícími právními předpisy bude provedeno v rámci veřejnosprávní kontroly.

- 5) Zda Státní fond podpory investic považuje postup Městysu Chudenice, který nájemcům pod pohrůzkou exekučního vyklizení vnucuje nové smluvní podmínky obcházející dotační zákaz, za hrubé porušení dotační smlouvy číslo 9270320287 a porušení rozpočtové kázně.**

Fondu nepřísluší hodnotit postup Městysu Chudenice při rozhodování o dalším trvání jednotlivých nájemních vztahů ani posuzovat, zda je konkrétní způsob jejich řešení vhodný. Rozhodnutí, zda bude nájemní vztah pokračovat a jakou formou bude případně upraven, náleží Městysu Chudenice jako pronajímateli. Pokračování nájemního vztahu může být řešeno dodatkem ke stávající nájemní smlouvě nebo uzavřením nové nájemní smlouvy. Nařízení vlády upravující podmínky nájemního bydlení stanoví maximální délku nájemní smlouvy v rozsahu dvou let, nestanoví však závazný postup, podle kterého má pronajímatel při rozhodování o pokračování nájemního vztahu postupovat. Konkrétní způsob řešení nájemních vztahů je proto v kompetenci Městysu Chudenice při respektování platných právních předpisů a podmínek Nařízení vlády.

Fond Vám tímto sděluje, že podle § 2 odst. 4 InfZ se povinnost poskytovat informace podle tohoto InfZ nevztahuje na dotazy na názory, budoucí rozhodnutí ani na vytváření nových informací. Vzhledem k tomu, že požadavek směřuje k vytvoření nového hodnocení či stanoviska Fondu, nikoli k poskytnutí již existující informace, Fond není povinen takovou informaci v režimu uvedeného InfZ vytvářet ani poskytovat.



6) Zda Státní fond podpory investic v rámci nově naplánované veřejnosprávní kontrolu pro rok 2026 u Městysu Chudenice prověří i tyto konkrétní nové nájemní smlouvy, dlouhodobý historický výběr fondů od roku 2007 a nátlak na vyklizení nájemců, kteří odmítají podepsat protiprávní závazky (391/26/SEPR-SFPI)

V rámci plánované veřejnosprávní kontroly u Městysu Chudenice v roce 2026 bude Fond prověřovat dodržování podmínek poskytnuté dotace, včetně skutečností souvisejících s realizací a užíváním podporovaného projektu v rozsahu stanoveném příslušnými dotačními podmínkami podle Nařízení vlády. Hodnocení konkrétního postupu Městysu Chudenice vůči jednotlivým nájemcům, zejména pokud jde o způsob řešení nájemních vztahů nebo tvrzený nátlak na vyklizení osob, které odmítají uzavřít určité smluvní závazky, však Fondu nepřísluší, neboť se jedná o otázky vyplývající z nájemně-právních vztahů mezi pronajímatelem a nájemci.

Poučení

Na postup Fondu, jako povinného subjektu dle § 16a odst. 1 InfZ, v rámci poskytnutí této odpovědi může Žadatel podat stížnost. Stížnost je Žadatel oprávněn podat ve lhůtě do 30 dnů, a to ode dne uplynutí lhůty pro poskytnutí informací na základě Žádosti dle § 14 odst. 5 písm. d) InfZ. Stížnost podává Žadatel na kontaktní adresu Fondu, na kterou podal původní Žádost. O stížnosti dle § 16a odst. 4 a násl. rozhoduje nadřízený orgán, kterým je podle ust. § 20 odst. 5 InfZ Úřad pro ochranu osobních údajů.

S pozdravem



Státní fond podpory investic
Mgr. Martin Vondra
ředitel sekce právní