JID 107335/26-SFPI
Č. j. 665/26/SEPR-SFPI
Vyřizuje Mgr. Michaela Jarolímková
Datum, místo 22. 10. 2026, Praha



(dále jen **„Žadatelka“**)

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 8. 10. 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 sociálního bydlení v ulici Roubalova, realizovaného na základě smlouvy č. 9270320287 o poskytnutí dotace a postupu Fondu při výkonu kontrolní činnosti. Žádost dále obsahovala požadavek na posouzení souladu vybraných postupů příjemce dotace s dotačními podmínkami a na sdělení předpokládaného postupu Fondu v souvislosti s tvrzenými pochybeními příjemce dotace.

K Vašim dotazům sděluje Fond následující:

1. **V jaké konkrétní fázi se k dnešnímu dni nachází hloubková finanční kontrola dotační kázně vedená u SFPI pod spisem JID 93878/26-SFPI na Obecním úřadě v Chudenicích, zda již na místě fyzicky proběhla, případně v jakém termínu je naplánováno její finální ukončení?**

   Na základě Vašeho podnětu byla dne 14. září 2026 u příjemce dotace, městyse Chudenice, provedena veřejnosprávní kontrola na místě zaměřená na prověření dodržování podmínek nájmu bytů pořízených s využitím poskytnuté dotace podle Smlouvy č. 9270320287 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích pro příjmově vymezené osoby (dále jen „Smlouva“) a podle 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 „Nařízení vlády“). V návaznosti na Váš podnět provedl Fond kontrolní úkony v rozsahu stanoveném předmětem kontroly. Veřejnosprávní kontrola byla ze strany Fondu ukončena. Jejím výsledkem nebylo prokázáno porušení podmínek poskytnuté dotace podle Smlouvy a Nařízení vlády.

2. **Odpovídá dotačním podmínkám projektu sociálního bydlení nová nájemní smlouva s označením „NOVA", kterou Městys Chudenice jednostranně vynucuje, a je v souladu s dotační kázní, aby příjemce dotace v této smlouvě pod hrozbou okamžitého vyhazovu nutil sociálně slabé nájemce podepsat, že se jednostranně a trvale vzdávají veškerých zákonných úroků z kaucí, a to jak zpětně od roku 2010, tak i do budoucna?**

   Fond je oprávněn posuzovat dodržování podmínek poskytnuté dotace v rozsahu své zákonné působnosti, včetně souladu postupu příjemce dotace s těmito podmínkami. V rámci provedených kontrolních úkonů nebylo prokázáno porušení podmínek poskytnuté dotace podle Smlouvy a Nařízení vlády. Posouzení platnosti a vymahatelnosti jednotlivých ustanovení nájemní smlouvy označené „NOVA", včetně ujednání o úrocích z jistoty, však náleží do oblasti soukromoprávních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. Fond není oprávněn o těchto otázkách závazně rozhodovat. Výsledek provedené veřejnosprávní kontroly proto nelze bez dalšího považovat za potvrzení souladu všech ustanovení této nájemní smlouvy s obecně závaznými právními předpisy.

3. **Je z hlediska dotačních podmínek SFPI přípustné, aby Městys Chudenice od roku 2010 co jsem byla na 305/12, a pak od 2012 na 306/2 v sociálních bytech inkasoval od nájemců skryté paušální poplatky pod názvy „fond údržby a oprav" a „fond správce", aniž by k těmto prostředkům vydával zákonná roční položková vyúčtování, a tyto nelegální dotační poplatky na složenkách účelově maskoval pod obecným pojmem „nájemné"?**

   Ujednání o platbách označovaných jako „fond údržby a oprav" a „fond správce" byla součástí nájemních smluv od počátku nájmu podpořených bytů. V rámci závěrečného vyhodnocení předmětné dotační akce nebyl v souvislosti s těmito ujednáními shledán rozpor s podmínkami poskytnuté dotace. Z tohoto závěru vycházely rovněž následné kontrolní činnosti Fondu.
   Výsledek závěrečného vyhodnocení dotační akce ani výsledky následných kontrol však nelze bez dalšího vykládat jako potvrzení souladu jednotlivých platebních a vyúčtovacích postupů pronajímatele s obecně závaznými právními předpisy. Posouzení právní povahy uvedených plateb, případné povinnosti jejich vyúčtování a způsobu jejich označování na platebních dokladech nebylo předmětem závěrečného vyhodnocení dotační akce ani následných kontrolních činností Fondu z hlediska souladu s obecně závaznými právními předpisy.
   Pokud Žádost směřuje k právnímu posouzení konkrétního postupu městyse Chudenice z hlediska jeho souladu s obecně závaznými právními předpisy, Fond sděluje, že podle § 2 odst. 4 InfZ, není povinen vytvářet nové informace ani poskytovat právní názory či hodnocení konkrétních skutkových situací nad rámec informací, které má k dispozici.

4. **Je v souladu s pravidly sociálního dotačního bydlení, aby obec po sociálních nájemcích vymáhala maximální možnou tříměsíční kauci a k ní v textu smluv protiprávně přidávala další nesmyslné smluvní pokuty nad zákonný rámec, které zakládají důvod k okamžitému vyklizení invalidního člověka na berlích, přestože nájemce prokazatelně hradí čisté dotační nájemné ve výši 3 394 Kč?**

Nařízení vlády v § 4 odst. 1 písm. e) stanoví, že uzavření smlouvy o nájmu bytu nesmí být podmíněno složením finančních prostředků na úhradu nákladů výstavby ani jiným finančním plněním. Uzavřít lze pouze smlouvu o poskytnutí vratné zálohy (kauce, jistoty), jejíž výše nepřesáhne trojnásobek měsíčního nájemného.
Podmínky poskytnuté dotace nad rámec uvedeného ustanovení neupravují sjednávání smluvních pokut, důvody ukončení nájemního vztahu ani další práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu. Tato ujednání se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů.
Posouzení platnosti, přiměřenosti a vymahatelnosti konkrétních smluvních ujednání, jakož i posouzení zákonnosti postupu pronajímatele vůči jednotlivým nájemcům, nespadá do působnosti Fondu jako poskytovatele dotace, neboť se jedná o otázky soukromoprávní povahy vyplývající z nájemního vztahu.

5. **Jak pohlíží Státní fond podpory investic z hlediska dotačních podmínek na případnou námitku promlčení ze strany právního zástupce Městysu Chudenice ohledně nelegálně vybíraných fondů údržby a správce zpětně od roku 2010? Respektive pro některé nájemníky od roku 2007??**
Je takové vymáhání nákladů v rozporu se smlouvou z dotačního pohledu SFPI již promlčené, nebo se jedná o trvající a nepromlčitelné porušení pravidel, když dotační projekt podléhá přísné dotační kontrole a udržitelnosti až do let 2037 a 2038 a obec musí po celou tuto dobu pravidla bezvýhradně dodržovat?

Fond neposuzuje důvodnost námitek promlčení uplatňovaných v jednotlivých soukromoprávních sporech mezi pronajímatelem a nájemcem ani nevydává závazná stanoviska k promlčení konkrétních nároků. Posouzení otázky promlčení konkrétních nároků náleží příslušným orgánům rozhodujícím o dané věci.
Promlčení jednotlivých nároků se posuzuje podle příslušné právní úpravy a okolností konkrétního právního vztahu. Samotná skutečnost, že určitý nárok může být promlčen, bez dalšího neznamená, že jednání příjemce dotace představovalo porušení dotačních podmínek. Současně však promlčení soukromoprávního nároku samo o sobě nevylučuje, že skutečnosti související s daným jednáním mohou být významné pro posouzení dodržování podmínek poskytnuté dotace.
Příjemce dotace je povinen dodržovat podmínky stanovené Smlouvou a Nařízením vlády po dobu, po kterou mu tato povinnost trvá. Doba udržitelnosti dotačního projektu sama o sobě neurčuje právní režim promlčení jednotlivých soukromoprávních nároků mezi pronajímatelem a nájemcem.
Posouzení, zda konkrétní jednání příjemce dotace představuje porušení dotačních podmínek, závisí na zjištěných skutkových okolnostech, obsahu příslušné Smlouvy a Nařízení vlády a na okolnostech konkrétního případu. Fond proto nemůže bez posouzení těchto okolností obecně potvrdit, že historicky vybírané platby byly v rozporu s dotačními podmínkami, ani že promlčení jednotlivých nároků samo o sobě porušení těchto podmínek zakládá nebo vylučuje.

6. **Jakým způsobem bude SFPI postupovat v případě, že civilní soud v mých běžících žalobách pravomocně potvrdí, že Městys Chudenice tyto fondy od roku 2007 u mého bytu 2010 vybíral protiprávně a zpronevěřil celkem 3 242 592 Kč? Bude po zjištění těchto skutečností ze strany SFPI uplatněna sankce v podobě povinnosti vrátit celou dotační částku ve výši 31,5 milionu korun zpět státu?**

   Fond nemůže předjímat výsledky probíhajících soudních řízení ani předem určit důsledky případných budoucích soudních rozhodnutí bez znalosti jejich obsahu a dalších relevantních okolností.
   Pokud Fond získá informace, které mohou nasvědčovat porušení podmínek, za nichž byla dotace poskytnuta, posoudí jejich význam v rozsahu své působnosti a v souladu se Smlouvou, Nařízením vlády a dalšími právními předpisy.
   Případné pravomocné soudní rozhodnutí může představovat podklad pro posouzení skutečností významných z hlediska dodržování dotačních podmínek. Samotná existence pravomocného soudního rozhodnutí, včetně rozhodnutí o protiprávnosti určitého jednání příjemce dotace, však bez dalšího neznamená automatický vznik povinnosti vrátit poskytnutou dotaci nebo její část.
   Posouzení, zda konkrétní zjištění představují porušení podmínek poskytnuté dotace a zda odůvodňují uplatnění důsledků stanovených Nařízením vlády a Smlouvou, včetně případného požadavku na vrácení poskytnuté dotace nebo její části, závisí na obsahu příslušného soudního rozhodnutí, zjištěném skutkovém stavu a všech okolnostech konkrétního případu. Fond proto nemůže předem potvrdit, že případné soudní rozhodnutí povede k vrácení celé dotace ve výši 31,5 mil. Kč, ani takový postup předem vyloučit.

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