

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2000

Miroslav Weiser

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

Studijní program

Ekonomika a management

Studijní obor

Podniková ekonomika

Problematika privatizace bytového fondu města Děčína

The Privatization of the Housing Fund in the Town of Děčín

DP - PE - KPE - 200077

Miroslav Weiser

Vedoucí práce: doc. Ing. Jaroslav Jágr, KPE

Konzultant: Ing. Jaroslava Syrovátková, KPE

JUDr. Vladimíra Kolaříková, Správa městských domů a bytů

Počet stran: 66

Počet příloh: 2

25. 5. 2000

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra podnikové ekonomiky

Školní rok 1999/2000

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

pro **Miroslava Weisera**

obor č. 6268 - 8 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 111 / 1998 Sb. o vysokých školách a navazujících předpisů určuje tuto diplomovou práci:

Název tématu: **Problematika privatizace bytového fondu města Děčína**

Pokyny pro vypracování:

1. Bytový fond v majetku obcí
2. Privatizace bytového fondu
3. Privatizace bytového fondu v podmínkách tržní ekonomiky v ČR
4. Problematika privatizace bytového fondu ve městě Děčíně
5. Charakteristika příspěvkové organizace Správa městských domů a bytu města Děčína
6. Návrh řešení negativních důsledků privatizace bytového fondu města Děčína

Před řešením konkrétního případu shrňte a vysvětlete teoretická východiska relevantní pro zadaný problém.

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta.

V Liberci dne 25. května 2000

Weiser

Rozsah grafických prací:

50 - 60 stran textu + nutné přílohy

Rozsah průvodní zprávy:

Seznam odborné literatury:

Barlow, J., Duncan, S.: Success and Failure in Housing provision European System Compared Oxford, 1994

Boelhouwer, P., Van der Heijden, H.: Housing Systems in Europe I. A Comparative Study of Housing The Hague, 1992

Economic Commission for Europe: Housing Finance Key Concepts and Terms, Geneva, 1998

Příkryl, J.: Jak dál v bytové politice v ČR, Praha, 1996

SMDaB: Směrnice k vnitropodnikovému účetnictví pro r. 1996, doplněné v r. 1999

SMDaB: Program – správa prodaných bytů

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Jaroslav Jágr

Konzultant: JUDr. Vladimíra Kolaříková

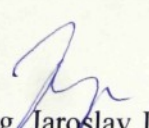
Ing. Jaroslava Syrovátková (KPE)

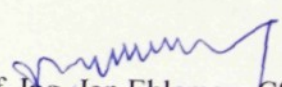
Termín zadání diplomové práce: 29.10.1999

Termín odevzdání diplomové práce: 26.5.2000

L.S.




doc. Ing. Jaroslav Jágr
vedoucí katedry


prof. Ing. Jan Ehleman, CSc.
děkan Hospodářské fakulty

Anotace

Diplomová práce seznamuje s privatizací bytového fondu města Děčína. Nejprve jsou uvedeny možnosti zabezpečení správy získaného bytového fondu po převodu obytných domů z vlastnictví státu do vlastnictví obcí a aplikace ve městě Děčíně. Vlastnictví obytných domů přináší celou řadu povinností, které jsou mnohdy nad ekonomické možnosti obce. Jedním z možných řešení této situace je prodej části tohoto majetku. V diplomové práci jsou popsány obě formy privatizace bytového fondu, a sice prodej obytného domu jako celku a prodej jednotlivých bytů. Hlavní pozornost je věnována uplatnění jednotlivých forem privatizace bytového fondu ve městě Děčíně a hodnocení jejich perspektivy a přínosů pro město. Práce se také zabývá problematikou stanovení ceny za 1 m² při prodeji bytů a jednotlivými faktory, které výši této ceny ovlivňují.

Annotation

The diploma work deals with the privatization of the housing fund in the town of Děčín. Its opening parts involve the possibilities of the administrative ensurance of the housing fund – acquired after the transformation of residential houses in the property of the state to the property of the municipality – and their application in the town of Děčín. The property of residential houses produces a whole range of obligations which are many a time beyond the commercial viabilities of the municipality. The sale of a part of this property is one of the feasible solutions of this situation. Both forms of the housing fund privatization – the sale of residential house as a whole and the sale of separate flats – are described in the work. The main attention is paid to the application of the particular forms of the housing fund privatization in the town of Děčín and the evaluation of their prospects and benefits to the town. The work also deals with the problems concerning the fixing of price for 1 m² – in case of the sale of flats – and the individual factors which affect the amount of this price.

Obsah

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	7
ÚVOD	9
1. OBYTNÉ DOMY V MAJETKU OBCÍ A HOSPODAŘENÍ S NIMI	10
1.1 PŘEVOD OBYTNÝCH DOMŮ DO MAJETKU OBCÍ	10
1.2 PRÁVNÍ POSTAVENÍ OBCÍ	10
1.3 PÉČE O BYTOVÝ FOND	11
1.4 SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU	12
1.4.1 MOŽNOSTI ZABEZPEČENÍ SPRÁVY OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU	12
1.4.2 ZPŮSOB SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU VE MĚSTĚ DĚČÍNĚ	13
2. CHARAKTERISTIKA SPRÁVY MĚSTSKÝCH DOMŮ A BYTŮ	15
2.1 VZNIK SPRÁVY MĚSTSKÝCH DOMŮ A BYTŮ	15
2.2 PŘEDMĚT ČINNOSTI ORGANIZACE	15
2.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	16
2.4 ZDROJE FINANCOVÁNÍ	17
3. TECHNICKÝ STAV BYTOVÉHO FONDU A Z TOHO VYPLÝVAJÍCÍ PROBLEMATIKA SOUVISEJÍCÍ S JEHO SPRÁVOU	19
3.1 TECHNICKÝ STAV PŘEVZATÉHO BYTOVÉHO FONDU	19
3.2 ZPŮSOBY ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO STAVU BYTOVÉHO FONDU	20
4. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	23
4.1 MOŽNOSTI PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	23
4.1.1 PRODEJ OBYTNÝCH DOMŮ JAKO CELKU	24
4.1.2 PRODEJ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ	25
4.2 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU – URČENÍ ROZSAHU PRIVATIZACE	27
4.3 POUŽITÉ ZPŮSOBY PRIVATIZACE VE MĚSTĚ DĚČÍNĚ A PŘÍNOS PRO MĚSTO	29
4.3.1 PRODEJ DOMŮ JAKO CELKU	30
4.3.1.1 HODNOCENÍ TOHOTO ZPŮSOBU PRIVATIZACE	36
4.3.1.2 PŘÍNOSY TOHOTO ZPŮSOBU PRIVATIZACE A VÝHLED DO BUDOUCNA	38
4.3.2 PRODEJ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB.	40
4.3.2.1 UPLATNĚNÝ ZPŮSOB PRODEJE BYTŮ VE MĚSTĚ DĚČÍNĚ	43
4.3.2.2 DOPADY PRIVATIZACE BYTŮ NA ZPŮSOB PROVÁDĚNÉ SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU	51
4.3.2.3 PŘÍNOSY TOHOTO ZPŮSOBU PRIVATIZACE A VÝHLED DO BUDOUCNA	54
5. PROBLEMATIKA STANOVENÍ CENY PRO PRODEJ BYTŮ DLE ZÁKONA Č. 72/1994 SB. A MOŽNOSTI ŘEŠENÍ	57
5.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ STANOVENÍ CENY	57
5.2 MOŽNOSTI ŘEŠENÍ V DĚČÍNĚ	60
6. ZÁVĚR	63
SEZNAM LITERATURY	65
SEZNAM PŘÍLOH	66

Seznam použitých zkratek a symbolů

aj. = a jiné

apod. = a podobně

atd. = a tak dále

atp. = a tak podobně

cca = circa

č. = číslo

ČNR = Česká národní rada

ČR = Česká republika

GJ = Gigajoule

Kč = koruna česká

kryt CO = kryt civilní obrany

m² = čtvereční metr

MěÚ = městský úřad

mj. = mimo jiné

mil. = milión

MMR ČR = Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MPSV ČR = Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky

např. = například

obč. = občanský

odst. = odstavec

popř. = popřípadě

r. = rok

resp. = respektive

s. = strana

s. r. o. = společnost s ručením omezeným

SMDaB = Správa městských domů a bytů

tab. = tabulka

TE = teplo

tis. = tisíc

tj. = to jest

TUV = teplá užitková voda

tzn. = to znamená

tzv. = takzvaný

ul. = ulice

ust. = ustanovení

vyd. = vydání

Úvod

Je zcela nepochybné, že bydlení tvoří významnou součást lidského života. Značná část obyvatel České republiky bydlí v nájemních bytech, které dříve patřily státu (státní byty spravované podniky bytového hospodářství). V roce 1991 nastal významný zlom ve vlastnických vztazích k tomuto majetku. Zákonem č. 172/1991 Sb. (o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí) se staly vlastníky většiny obytných domů obce.

Obce však získaly bytový fond bez dostatečných finančních prostředků k jeho udržování, správě a obnově. Není třeba zdůrazňovat fakta o značné zanedbanosti části bytového fondu. Rovněž problémy kolem výše nájemného (které zdaleka nestačí pokrýt náklady na údržbu a obnovu bytového fondu), ne vždy dobrý vztah samotných nájemníků k takovému „kolektivnímu“ majetku atd. jsou dostatečně známy.

Privatizace bytového fondu je cestou, která by měla tento nepříznivý stav výrazně změnit. Touto cestou se vydalo i město Děčín. Záměrem práce je uvést čtenáře do problematiky privatizace obecního bytového fondu, vyložit způsoby prodeje obytných domů v Děčíně a navrhnout doporučení pro zrychlení tempa prodeje městských bytů v Děčíně.

1. Obytné domy v majetku obcí a hospodaření s nimi

1.1 Převod obytných domů do majetku obcí

Výraznou změnu ve vlastnictví obytných domů přinesl zákon ČNR č. 172/1991 Sb. Ve smyslu § 3 tohoto zákona do vlastnictví obcí dnem jeho účinnosti přešly obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, pokud splňovaly tyto podmínky:

- a) byly v jejich katastrálních územích,
- b) byly ve vlastnictví České republiky,
- c) právo hospodaření k nim náleželo organizacím, u nichž na okresní úřady, obce a v hlavním městě Praze též na městské části přešla funkce jejich zakladatele nebo pravomoc zřizovat, řídit a zrušovat tyto organizace (jednalo se o obytné domy, k nimž měly právo hospodaření nejčastěji podniky bytového hospodářství).¹

Uvedeným zákonem se tedy do vlastnictví obcí dostaly obytné domy a pozemky, tvořící s nimi jeden funkční celek; tedy nejen ty, na nichž jsou obytné domy postaveny, ale také např. různé předzahrádky, nádvoří, sídlištní zeleň, chodníky apod.

1.2 Právní postavení obcí

Podle současné legislativy vychází právní postavení obcí především z Ústavy České republiky. Podle ní jsou obce základními samosprávnými celky. Jako takové mají svůj vlastní majetek a hospodaří s ním podle svého vlastního rozpočtu. Postavení obcí, jakožto právnických osob (tedy subjektů způsobilých mít práva a povinnosti), stanoví občanský zákoník (jeho § 18 odstavec 1).

¹ Zákon České národní rady č. 172/1991 Sb. ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, nabyt účinnosti dnem vyhlášení (24. 5. 1991).

Odpovídají tomu také příslušná ustanovení zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů. [2]

Vlastnictví obcí je vymezeno především již zmíněným zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Ústava naší republiky vlastnictví obcí nijak zvlášť neupravuje. Vlastnická práva všech vlastníků, a tedy i obcí, zaručuje ve svém článku 11 Listina základních práv a svobod (ústavní zákon č. 23/1991 Sb.). Obce mají podle § 124 občanského zákoníku stejné postavení jako jiní vlastníci. [2]

1.3 Péče o bytový fond

Do vlastnictví obcí byl tedy zákonem převeden bytový fond, který po dlouhá léta vlastnil stát. S vlastnictvím obytných domů přešla na obce a města, jako na nové vlastníky, také veškerá s tímto majetkem související práva a povinnosti.

Základní povinností obce je plynulý a bezporuchový provoz a správa bytového fondu, plně respektující oprávněné zájmy a potřeby jednotlivých nájemců bytů a nebytových prostor.

Důsledná péče o každý obytný dům předpokládá navázání smluvních vztahů např. s dodavateli tepla, elektrické energie, plynu, vody, ale i údržbářských prací nejrůznějších profesí (instalatéri, elektrikáři, pokrývači, klempíři, truhláři, zámečníci atd.), servisních firem (pro revize a opravy výtahů, společných televizních a rozhlasových antén, strojního zařízení prádelen, opravy elektro a plynospotřebičů atd.), organizací zajišťujících další služby spojené s bydlením (jako např. odvoz domovního odpadu). Znamená to také navázat kontakty s peněžními a pojišťovacími ústavy (vedení běžného účtu, na který se vybírá nájemné, pojištění majetku apod.). [1]

Povinností, které musí každý vlastník obytného domu zajistit, je tedy celá řada a jejich splnění je často nad síly vlastníka. To ho pak vede k tomu, aby správu své nemovitosti, případně rozsáhlejšího bytového fondu (který je např. ve vlastnictví obcí) svěřil specializované firmě, která bude tuto činnost vykonávat za něj v dohodnutém rozsahu.

1.4 Správa bytového fondu

Správou bytového fondu zpravidla rozumíme vyřizování související administrativy, zajišťování běžné i havarijní údržby a oprav tohoto majetku, provádění rekonstrukcí, zajišťování služeb spojených s užíváním bytu apod.

Prvořadým úkolem, plynoucím z vlastnictví bytového fondu, je přijmout zásadní rozhodnutí o „fyzickém“ zajištění správy a provozu obecního bytového fondu. Je to především rozhodnutí o organizační formě a způsobu plnění vlastnických povinností.

Jaké jsou možnosti zabezpečení správy bytového fondu?

Univerzální řešení pro jednotlivé obce pochopitelně neexistuje, protože jiné řešení bude výhodné pro malou obec, která nemá velký rozsah bytového fondu ve svém majetku, a docela jiné řešení bude muset volit např. větší město. [1]

1.4.1 Možnosti zabezpečení správy obecního bytového fondu

Plnění svých vlastnických funkcí může obec dle svého uvážení zabezpečit několika způsoby:

1) přímo svým vlastním aparátem

Tento způsob provádění správy bytového fondu je velice vhodný pro malé obce, které nemají velký rozsah bytového fondu, a proto se o jejich majetek může docela dobře starat obecní úřad (pověřený pracovník) nebo jen starosta.

2) *prostřednictvím jiného subjektu*, který zajistí správu a provoz obecního bytového fondu.

Zde jsou dvě varianty:

- a) takovýto subjekt si obec zřídí (např. příspěvkovou či rozpočtovou organizaci)
- b) *prostřednictvím soukromých podnikatelských subjektů* (nejčastěji se jedná o realitní kanceláře) na základě určité smlouvy (mandátní či obstaravatelské), která obsahuje přesné vymezení činnosti prováděné pro obec za úplatu. [2]

Při hodnocení těchto variant se jeví jako výhodnější zřízení vlastní organizace. Tento způsob použila řada měst s velkým rozsahem bytového fondu - např. Plzeň, Olomouc, Hradec Králové. Vzhledem k tomu, že zřizovatelem organizace je příslušné město, je zde možnost přizpůsobit organizaci požadavkům „města“ a „město“ ovlivňuje i personální složení vedení této organizace. Tato vazba má kladný vliv na případné řešení problémů, jež se mohou v zabezpečování správy vyskytnout. V případě realitních kanceláří je toto možné řešit pouze sankcionováním nebo odstoupením od smlouvy.

1.4.2 Způsob správy bytového fondu ve městě Děčíně

Správa je zajišťována prostřednictvím dvou subjektů:

- 1) *Správa městských domů a bytů*,
- 2) *Oblastní stavební bytové družstvo*.

Jelikož město Děčín dělí protékající řeka Labe na dvě přibližně stejně velké části, bylo rozhodnuto, že pravobřežní část bude spravovat Oblastní stavební bytové družstvo a levobřežní část Správa městských domů a bytů.

Oba subjekty provádějí správu za stejných podmínek (stejná odměna v Kč na spravovanou jednotku), mají zakotveny tytéž povinnosti. Ročně je prováděno v orgánech města hodnocení obou správců. Rozdělením majetku města mezi dva správce vznikla i zdravá konkurence.

V následující části práce je charakterizována organizace Správa městských domů a bytů.

4) SMDaB uzavírá a vypovídá nájemní smlouvy s nájemci k nájemním jednotkám na základě písemného rozhodnutí orgánů zřizovatele.

5) SMDaB je oprávněna vydávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám bytu nebo nebytového prostoru, ke kterým je třeba podle příslušných předpisů stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu.

6) SMDaB vybírá nájemné a poplatky spojené se službami od nájemců v bytech, v nebytových prostorech či nájemné z jiných nájemních vztahů.

7) SMDaB může na základě živnostenského zákona poskytovat i služby za úhrady jiným právnickým či fyzickým osobám při dodržování platných předpisů, např. stavební práce, opravy nemovitostí, vodoinstalační práce, technicko-administrativní práce apod.

8) Příspěvková organizace plní i další úkoly uložené zřizovatelem.¹

2.3 Organizační struktura

Organizační struktura je vytvářena tak, aby jednotlivé útvary tvořily z hlediska vnitřního řízení samostatné celky a ekonomicky uzavřené okruhy s vlastním vyhodnocením hospodaření a hmotnou zainteresovaností. V jejich čele je vedoucí s přiměřenou mírou samostatnosti v rozhodování a tomu odpovídající zodpovědností.

SMDaB se člení na tyto odborné úseky:

1) *Úsek ředitele* - vykonává běžné činnosti chodu organizace, zajišťuje zejména agendu související s činností sekretariátu a právní záležitosti.

¹ Statut organizace z 1. 4. 1996, Článek II - Předmět činnosti, s.1-2

2) *Úsek ekonomického náměstka* - zajišťuje veškerou ekonomickou činnost organizace (zejména plánování, rozborovou činnost, cenovou kontrolu, účetnictví a oblast týkající se ekonomiky práce a personalistiky).

3) *Úsek technického náměstka* - zajišťuje správu a údržbu určeného bytového fondu.

V příloze č. 2 je organizační schéma SMDaB, resp. jednotlivých útvarů.¹

Plánovaný počet zaměstnanců na rok 2000 je 25 osob.

2.4 Zdroje financování

SMDaB, jakožto příspěvková organizace zřízená městem Děčínem, je napojena na jeho rozpočet. Každoročně je jí schvalován příspěvek z městského rozpočtu, jehož výše se odvíjí od počtu spravovaných jednotek.

Výpočet příspěvku na rok 2000 je následující:²

Měsíční odměna na správu 1 jednotky..... 97,50 Kč

Počet spravovaných jednotek k 1. 1. 2000..... 3 834
(byty, nebytové prostory, garáže, kryt CO)

Roční příspěvek na správu4 485 780 Kč
(3 834 × 97,50 × 12)

K takto stanovenému příspěvku ještě náleží SMDaB jako motivační stimul podíl ve výši 1,6 % z vybraného nájmu a záloh na služby. Tato suma činí pro rok 2000 cca 1,3 mil. Kč a motivuje organizaci ke snižování počtu neplatičů a tím ke zvyšování výběru nájemného.

¹ Organizační řád SMDaB

² Interní materiály SMDaB

Dále organizace obdrží cca 1,7 mil. Kč ročně za provádění havarijní údržby na objektech města.

Celkem příspěvek pro rok 2000, schválený městským zastupitelstvem při projednávání městského rozpočtu, činí **7,5 mil. Kč**. Příspěvek je poskytován zálohově (každý měsíc 1/12 z této částky) a pololetně vyúčtován.

Z těchto prostředků SMDaB hradí své veškeré náklady (jako jsou např. mzdové náklady, zákonné sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců, spotřeba elektrické energie, pohonných hmot, vodné a stočné, cestovné, odpisy, příspěvek na stravné aj.). Organizace je nucena své náklady stále sledovat a minimalizovat.

3. Technický stav bytového fondu a z toho vyplývající problematika související s jeho správou

3.1 Technický stav převzatého bytového fondu

Bytový fond v naší republice je v poměrně špatném technickém stavu, přestože se v letech šedesátých až osmdesátých realizovala rozsáhlá bytová výstavba. Zhruba jedna třetina obyvatel naší republiky však bydlí v panelových domech, jejichž technická kvalita je zejména z tepelně izolačních hledisek nízká a je příčinou vysoké spotřeby energie na vytápění a tím i poměrně vysokých plateb v rámci výdajů na bydlení.¹

Z tohoto hodnocení se město Děčín nevymyká, naopak je zde situace oproti průměru republiky horší. V roce 1991 činilo průměrné stáří domovního fondu ČR 55 let². Převzatý domovní fond města Děčína k 1. 1. 1992 vykazoval v zanedbanosti částku 314,9 mil. Kč v cenové úrovni r. 1990 a průměrné stáří domu činilo 76,5 roku.³ Patří tak k městům s nejstarším domovním fondem v ČR.

K datu svého vzniku, tj. k 1. 4. 1996, obdržela Správa městských domů a bytů Děčín do správy 485 domů, v nichž bylo 4 304 bytových jednotek a 238 nebytových prostor. Dále 111 garáží a 1 kryt civilní obrany. V současné době (k 1. 1. 2000) SMDaB spravuje 350 domů, v nichž je 3 602 bytových jednotek, 176 nebytových prostor. Dále 55 garáží a 1 kryt civilní obrany.⁴ Rozdíl (pokles) stavů je způsoben probíhající privatizací bytového fondu.

Příčin špatného technického stavu bytového fondu je několik, ale hlavní je nedostatek finančních prostředků. Tento nedostatek byl způsoben dříve

¹ NOVÁKOVÁ, H.: Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace. 1. vyd. Praha 1997, s. 45

² NOVÁKOVÁ, H.: Bydlení. nájemné a správa bytového fondu. 1. vyd. Praha 1994, s. 24

³ Doplnující údaje k rozpočtu města na r. 1992, kapitola 739, s.1

⁴ Interní materiály SMDaB

neadekvátní výši nájemného vzhledem k potřebám údržby. Dřívější nájemné nepokrývalo ani potřebu běžné údržby, natož investování do generálních oprav (nové fasády, střechy) a modernizaci bytového fondu (celková rekonstrukce objektu se změnou kategorie bytu).

Částečně toto sice bylo kompenzováno státními dotacemi, ale jejich výše byla vzhledem k potřebám minimální (např. v r. 1993 činila 18,5 mil. Kč,¹ což však vzhledem k zanedbanosti bytového fondu byla nepatrná částka). Státní dotace se v dřívější době orientovaly spíše na podporu bydlení - na novou panelovou výstavbu, neboť cílem bylo získat nové byty a údržba stávajícího bytového fondu byla až druhořadou záležitostí.

Určitou roli zde hraje i psychologický faktor, jenž se projevuje ve vztahu nájemníků k bytovému fondu. Město Děčín bylo po válce (po odsunu Němců) osídleno občany z vnitrozemí, resp. z různých částí tehdejšího Československa. Tito osídlenci zde obdrželi byty a domy zdarma. Vztah určité části těchto obyvatel k bytovému fondu je jiný než u generací např. ve středních a jižních Čechách, kde žijí v domech či bytech po rodičích. Tento názor potvrzuje vizuální porovnání stavu objektů ve vilových čtvrtích a tzv. „státních“ bytů. Také porovnání mezi „státními“ a družstevními byty vyznívá ve prospěch družstevních. U družstevních bytů metodika příspěvku družstevníka na údržbu plus určitý počáteční vklad vytváří psychologicky jiný vztah tohoto nájemce k bytu a domu (podobný vztahu k vlastnímu majetku). Tento pocit u řady nájemců „státních“ bytů díky technice jejich přidělování chyběl a chybí.

3.2 Způsoby řešení technického stavu bytového fondu

V předchozí části bylo zdůrazněno, že základním atributem zlepšení špatného technického stavu bytového fondu je dostatek finančních prostředků. I když po

¹ Návrh rozpočtu města Děčín na rok 1994, s. 8

realizaci několika etap zvýšení nájemného dle vyhlášky Ministerstva financí ČR se zlepšila příjmová část (např. v r. 1996 činil v Děčíně roční předpis základního nájemného 34 865 tis. Kč, v r. 2000 činí 50 036 tis. Kč, tj. index růstu 143,5 %)¹, tento objem prostředků nemůže v krátké době odstranit nahromaděnou zanedbanost bytového fondu.

Možnost zvýšit objem finančních prostředků na zlepšení technického stavu z rozpočtu města je vzhledem k napjatosti rozpočtu města nereálná.

Na základě této skutečnosti musela organizace SMDaB tuto problematiku řešit použitím několika způsobů. Tyto způsoby jednak přímo napomohou zlepšení technického stavu objektů, dále pomohou získat finanční prostředky, jež jsou pak použity na investování do objektů. Kombinací níže zmíněných způsobů dochází ke zlepšení daného stavu.

Jedná se o tato opatření:

- ♦ Podíl nájemců nebytových prostor na údržbě objektů
- ♦ Privatizace bytového fondu
- ♦ Získání státních dotací
- ♦ Zvýšení nájmu
- ♦ Snížení počtu neplatičů
- ♦ Úprava bytových jednotek vlastním nákladem nájemce

Jednotlivými opatřeními, jejich realizací a přínosy jsem se zabýval ve své bakalářské práci v roce 1998. Celkově lze říci, že uvedená jednotlivá opatření mohou napomoci zlepšení technického stavu, ale celkový problém nevyřeší. Některá opatření jsou limitována množstvím finančních prostředků ve státním rozpočtu - např. získání státních dotací (Program oprav vad panelové výstavby),

¹ Interní materiály SMDaB

jiná finančními možnostmi nájemců (podíl nájemců nebytových prostor na údržbě objektů, úprava bytových jednotek vlastním nákladem nájemce). Zvýšení nájmu má vazbu na platnou legislativu a rovněž na finanční možnosti obyvatel.

Proto se z tohoto pohledu jeví jako nejvýznamnější způsob řešení technického stavu objektů, které město vlastní, jejich privatizace. Této problematice je věnována následující kapitola.

4. Privatizace bytového fondu

Obecně se privatizací rozumí proces odstátnění, to znamená převádění majetku z vlastnictví státu do vlastnictví fyzických a právnických osob. Ve vztahu k bytovému fondu se jedná o proces složitější, protože odstátnění převážné části obytných domů bylo realizováno zákonem č. 172/91 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. [3]

Uvedeným zákonem byl do majetku obcí převeden bytový fond, který po dlouhá léta vlastnil stát. S tímto vlastnictvím přešla na obce a města, jakožto na nové vlastníky, také veškerá s tímto majetkem související práva a povinnosti. Vlastnictví bytového fondu přináší řadu povinností, které jsou mnohdy nad ekonomické možnosti nového vlastníka (obce) a ten pak hledá možnosti řešení této situace, přičemž jednou z nich je prodej části tohoto majetku.

4.1 Možnosti privatizace bytového fondu

Obce mají možnost část svého bytového fondu privatizovat stejně jako každý jiný vlastník jednou ze dvou možných forem:

- prodejem obytného domu jako celku,
- prodejem jednotlivých bytů.

Jedná se o dvě zcela rozdílné a samostatné právní formy. Zákon žádnému vlastníkovi nevnucuje jakou formu prodeje zvolit. Takové rozhodnutí záleží jen a jen na vlastníkovi domu. On tedy rozhoduje, zda vůbec některý obytný dům nabídne k prodeji a jakou formu pro tento prodej zvolí.

Dojde-li vlastník domu k závěru, že pro něho není výhodné o dům dále pečovat a pronajímat v něm byty nebo nebytové prostory a že je výhodnější se svého vlastnictví zbavit, může tak učinit bez právních překážek. Může celý svůj dům

prodat jedné fyzické či právnické osobě nebo více osobám, ale může také prodat jednotlivé byty nebo nebytové prostory v domě.

Ve svém rozhodnutí není vlastník domu omezen ani tím, zda jsou byty a nebytové prostory v tomto domě prázdné nebo zda jsou užívány např. na základě nájemní smlouvy. Nájemci jednotlivých bytů a nebytových prostor nemohou vlastníka donutit k tomu, aby jim dům nebo byty či nebytové prostory, o které mají zájem, prodal. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla jsou případy, kdy je vlastníkem domu stavební bytové družstvo nebo lidové bytové družstvo a člen družstva – nájemce bytu podal družstvu v zákonné lhůtě výzvu k převodu družstevního bytu. (V této práci ale řeším otázku privatizace obecních bytů.)

[3]

4.1.1 Prodej obytných domů jako celku

Při prodeji domů jako celku nemají nájemci bytů v těchto domech právní nárok na převod vlastnictví jimi užívaných bytů. Pokud dojde k prodeji celého obytného domu, vstupuje nabyvatel – nový vlastník (podle § 680 občanského zákoníku) do právního postavení pronajímatele a na nájemním vztahu dosavadních nájemců bytů a nebytových prostor se nic nemění. Právní ochrana je v případě nájemců bytů zaručena občanským zákoníkem, který ve svém § 711 taxativně uvádí důvody, ze kterých může pronajímatel požádat soud o přivolení k výpovědi nájmu.

Z pohledu obce, která se rozhodla pro privatizaci svého bytového fondu, je prodej celých objektů výhodnější. Proto se v řadě případů, kdy o koupi bytů v domě mají zájem dosavadní nájemci, podmiňuje prodej domu pro jednoduchost jednání vytvořením právnické osoby, která se stane novým vlastníkem domu (družstvo, společnost s ručením omezeným apod.).

O majetkoprávních úkonech obce rozhoduje ve smyslu § 36a zákona č. 367/1990 Sb., o obcích – obecním zřízení – ve znění zákona č. 485/1991 Sb. a pozdějších předpisů obecní zastupitelstvo.

Pro prodej domů z majetku obcí si jednotlivá města a obce vydávají svá pravidla či zásady, kterými se pak prodej domů řídí.

[1]

4.1.2 Prodej jednotlivých bytů

Prodávat občanům jednotlivé byty umožnil již zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Ten byl později novelizován zákonem č. 30/1978 Sb., zákonem č. 509/1991 Sb., zákonným opatřením předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. a zákonem č. 264/1992 Sb.

Tato právní úprava však umožňovala prodej bytů do osobního vlastnictví občanům jen v těch domech, které byly ve vlastnictví státu. Po převodu značné části obytných domů do majetku obcí, na základě zákona č. 172/1991 Sb., se dostaly obce do nerovného postavení, neboť nemohly jednotlivé byty ve svých domech podle této právní úpravy prodávat. Změna této právní úpravy byla nutná také pro dokončení převodu družstevních bytů na základě výzvy podané podle transformačního zákona č. 42/1992 Sb.

Přijetí zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), znamenalo vytvoření stejných podmínek pro všechny vlastníky obytných domů a možnost prodávat jednotlivé byty.

Rozhodne-li se vlastník domu (tzv. budovy) prodat byty nebo nebytové prostory, musí nejprve učinit tzv. prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek a požádat o zápis tohoto prohlášení do katastru nemovitostí.

Pokud se jedná o obsazené byty, tedy takové, v nichž bydlí nájemci, mají tito nájemci právo na přednostní nabytí vlastnictví těchto bytů. Pouze při splnění zákonem stanovených podmínek může vlastník budovy prodat tyto byty někomu jinému, pokud se ovšem k prodeji rozhodne.

Podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů musí vlastník nabídnout byt nájemci bytu. Písemná nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu bytu, mezi něž patří především cena.

Nabídka (návrh převodu vlastnictví bytu) působí od doby, kdy byla doručena nájemci bytu. Ode dne doručení začíná běžet šestiměsíční lhůta k jejímu přijetí. Tuto šestiměsíční lhůtu nelze v žádném případě zkrátit, a to ani kdyby nájemce bytu sdělil vlastníkov, že o byt nemá zájem před uplynutím této doby. Před uplynutím této šestiměsíční lhůty nelze prodat byt někomu jinému.

V případě, že stávající nájemce byt nekoupí, se jeho postavení prodejem třetí osobě nezhorší. Nabyvatel totiž vstupuje do práv a povinností pronajímatele (podle § 680 obč. zákoníku) a nájemce je nadále chráněn. Vlastník bytu (pronajímatel) může požádat soud o přivolení k výpovědi nájmu pouze z důvodů, které jsou v § 711 odst. 1 občanského zákoníku taxativně uvedeny.

Uskutečnění prodeje jednotlivých bytů podle citovaného zákona uspokojí bytovou potřebu řady občanů, kteří byli dosud nájemci bytů, ale také to může znamenat, že některé byty, které dosud nebyly plně využity (nájemce pobýval např. celoročně na chalupě) se dostanou na trh (buď je nový vlastník prodá nebo pronajme).

Pro prodej bytů si vydávají obce svá pravidla, jejichž součástí jsou i ceny bytů určených k prodeji.

[1]

4.2 Analýza bytového fondu – určení rozsahu privatizace

Každému rozhodnutí o prodeji bytového fondu, ať již formou prodeje celé nemovitosti nebo formou prodeje jednotlivých bytů podle zvláštního zákona, by mělo předcházet důkladné zvážení všech pozitiv a negativ takového kroku, neboť se jedná o rozhodnutí, jehož důsledky již nelze v budoucnu napravit.

Při analýze bytového fondu a zejména při určení rozsahu privatizace je třeba mít na zřeteli i rostoucí úlohu obcí v politice bydlení, stejně jako předpokládaný růst cen nemovitostí a pozemků, výše nájemného a cen služeb, které pronajímatel s užíváním jednotek poskytuje.

Představitelé města Děčína si závažnost rozhodnutí o rozsahu a způsobu privatizace bytového fondu uvědomili. Pro účely objektivního posouzení stavu bytového fondu a stanovení optimálního rozsahu jeho privatizace vypracovala Správa městských domů a bytů, jakožto správce bytového fondu města Děčína, bilanci „potřebnosti a ekonomičnosti“ bytového fondu, z níž vyplynulo, které objekty by si mělo město Děčín ponechat a které by naopak bylo vhodné zprivatizovat.

Při zpracování této bilance bylo posuzováno několik kritérií:

Technický stav

Technický stav bytového fondu se posuzoval z hlediska rozsahu investic do objektu v posledních pěti letech a předpokladu větších investic v nejbližších letech. Objekty v dobrém technickém stavu Správa městských domů a bytů doporučila až na výjimky ponechat ve vlastnictví města.

Ekonomický přínos

Ekonomický přínos byl vymezen výnosem nájemného z bytových jednotek a nebytových prostor v jednotlivých objektech. Za objekty s vyšším výnosem

nájemného, a tudíž vhodné ponechat ve vlastnictví města Děčín, byly považovány domy s ročním nájemným nad 400 000 Kč.

Lokální umístění

Z hlediska lokalizace jednotlivých objektů doporučila Správa městských domů a bytů neprivatizovat objekty v centrální části města. Důvodem tohoto doporučení je jednak vyšší nájemné v centru, jednak zachování možnosti města ovlivňovat vzhled centrální části včetně struktury obchodní sítě.

Sociální garance

Kritérium sociálních garancí zahrnuje roli města jakožto garanta politiky bydlení na svém území jednak s ohledem na nutnost uspokojování bytových potřeb sociálně slabších vrstev, jednak s ohledem na možnost ovlivňování příchodu potřebných profesí přidělením bytu (lékaři, soudci, policisté apod.). V úvahu je třeba vzít i zajišťování bytových náhrad z různých důvodů (rozvedení manželé, výpověď nájmu bytu, havarijní stavy apod.).

Demografický vývoj

Kritérium demografického vývoje zohledňuje věkovou strukturu nájemců bytového fondu a předpoklad jejího vývoje. S ohledem na oprávněné potřeby skupiny občanů v důchodovém věku, popř. mu blízkém, byly z prodeje vyloučeny domy s pečovatelskou službou na sídlištích Boletice, Želenice a Bynov.

Výsledkem analýzy stavu bytového fondu a zohlednění výše uvedených kritérií byl podrobný rozbor, včetně návrhu rozsahu privatizace bytového fondu. Na základě provedeného rozboru, který schválila městská rada a městské zastupitelstvo, bylo rozhodnuto o objektech, které se nebudou privatizovat a o objektech určených k prodeji. Z uvedeného rozhodnutí vyplývá, že ve vlastnictví města Děčína zůstane cca 20 % bytového fondu. Jedná se o všeobecný trend a rozdíly v rozsahu bytového fondu, nezařazeného do privatizace, vyplývají z toho, která

z výše uvedených kritérií ta která obec upřednostní, resp. kterým kritériím přisoudí větší význam.

Tab. 1: Příklady rozsahu bytového fondu, jež si města hodlají ponechat¹

Hradec Králové	40 %
Jihlava	25 %
Ústí nad Labem	25 %
Pardubice	25 %
Tachov	20 %
Praha	20 %
České Budějovice	10 %
Příbram	10 %

4.3 Použité způsoby privatizace ve městě Děčíně a přínos pro město

Jak již bylo zmíněno, prakticky jsou možné dvě formy privatizace:

- prodej obytného domu jako celku,
- prodej jednotlivých bytů.

Město Děčín využilo obou způsobů. Pro oba způsoby si vydalo svá pravidla. Pro prodej domů jako celku – „Postup a zásady realizace odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína“ (dále v textu jen „Postup a zásady“) a „Koncepti prodeje objektů ve vlastnictví města“ (dále jen „Koncepce“).

„Koncepce“ obsahuje seznam objektů s výslovným uvedením – prodat, neprodat. Vychází z analýzy zpracované Správou městských domů a bytů.

¹ Mladá fronta DNES ze dne 29. 2. 2000, s. 13

V „Koncepci“ je mj. uvedeno, že městské zastupitelstvo může kdykoliv svým rozhodnutím tuto „Koncepci“ měnit, neboť je jeho výlučnou pravomocí rozhodování o převodu nemovitostí, jakož i volba kupujícího, cena nemovitosti a forma převodu. Stejnou klauzuli obsahují i „Postup a zásady“.

Pro prodej bytů vydalo město „Doplňková pravidla pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Děčína ve vybraných domech“ (dále jen „Pravidla“).

4.3.1 Prodej domů jako celku

Tento způsob spočívá v tom, že vlastník (město Děčín) převádí vlastnictví k celému domu.

Na základě analýzy bytového fondu (viz 4.2) byla vypracována „Koncepce“, kterou dne 23. 5. 1996 schválilo městské zastupitelstvo. V koncepci je soupis objektů, jež město vlastní a záměr - neprodat, prodat, prodat s podmínkou.

Území města je pro potřeby „Koncepce“ a zejména pro rozhodování o prodeji objektů rozděleno do čtyř pásem:

Pásmo I, Ia:

Zahrnuje dvě hlavní obchodní třídy a dvě náměstí Děčína (ul. Prokopa Holého a Náměstí Míru, Tyršova ul. a Masarykovo náměstí) a přilehlé ulice na křižovatce s nimi. V podstatě se jedná o centrální část města, obchodní tepnu, kde je soustředěna hlavní obchodní síť.

Pásmo II:

Přilehlé ulice k centrální části, kde obchodní síť není již tak hustá.

Pásmo III:

Ostatní ulice (v podstatě okrajové čtvrti města).

Podstatná část obytných domů v pásmu Ia (29 obytných domů z celkem 34) byla navržena a schválena neprodat. Jedná se o objekty, které jsou z ekonomického hlediska pro město významné. Prakticky všechny mají v přízemí, popř. v 1. patře, nebytové prostory, kde je vysoké nájemné (neboť nájem nebytových prostor je diferencován podle stejných pásem). Navíc do těchto objektů byly v posledních pěti letech investovány nemalé částky na jejich úpravy, takže v nejbližších letech nejsou nutné žádné velké investice a ponechání si vlastnictví těchto domů přináší městu výhodný finanční efekt. Dále v těchto objektech neexistují neplatiči. O přidělování nebytových prostor ve výše uvedených domech rozhoduje městská rada a může tak ovlivňovat i vhodnou skladbu obchodní sítě a poskytovaných služeb obyvatelům města.

Jak již bylo uvedeno, není „Koncepce“ obecně závaznou vyhláškou a městské zastupitelstvo ji může kdykoliv svým rozhodnutím měnit. Snahy o změnu „Koncepce“ obvykle bývají po volbách do zastupitelstva, pokud dojde k přeskupení politických sil. V Děčíně, i když v roce 1998 došlo v zastupitelstvu k přeskupení politických sil (výhra ČSSD nad ODS), ke změně „Koncepce“ nedošlo. „Koncepce“ z roku 1996 zůstala i nadále v platnosti.

Jak tedy v Děčíně probíhá prodej domů jako celku?

Odprodej domů z vlastnictví města upravují „Postup a zásady“. Objekty určené k prodeji stanoví „Koncepce“. „Postup a zásady“ prošly oproti „Koncepti“ několika aktualizacemi (poslední dne 16. 3. 2000), které ale zásadním způsobem zpracovaný systém nezměnily.

Mechanismus prodeje v souladu s „Postupem a zásadami“ je následující.

Obytné domy schválené k odprodeji byly rozděleny do několika etap, pro jednotlivé etapy určilo město skupinu soudních znalců k vypracování znaleckých

posudků. Znalecký posudek se poté stal základem pro stanovení předkládací ceny. Předkládací cenu schvaluje městské zastupitelstvo. Opět se přitom zohledňuje rozdělení města do jednotlivých pásem dle „Koncepce“.

V pásmu III. se stanoví cena pozemku i cena ostatního majetku dle znaleckého posudku.

V pásmu II. se stanoví cena pozemku dle cenové mapy města a cena ostatního majetku dle znaleckého posudku.

V pásmu I. se stanoví cena pozemku dle cenové mapy města a cena ostatního majetku dle znaleckého posudku násobeného koeficientem 1,1.

V pásmu Ia se stanoví cena pozemku dle cenové mapy města a cena ostatního majetku dle znaleckého posudku násobeného koeficientem 1,2 pro Děčín I a 1,5 pro Děčín IV.

Tento mechanismus tvorby ceny zajišťuje městu vyšší příjem při prodeji domů v centrální části, o které je největší zájem.

Po schválení předkládací ceny v městském zastupitelstvu jsou domy s označením čísla popisného, ulice a předkládací cenou zveřejněny po dobu 30-ti dnů na úřední desce Městského úřadu Děčín tak, aby se k tomu mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

Současně v tomto 30-ti denním období správcovská organizace SMDaB písemně informuje všechny nájemníky (bytových jednotek i nebytových prostor) o záměru vlastníka prodat objekt. Zároveň je informace o tomto záměru uveřejněna i v místním tisku.

V této 30-ti denní lhůtě si zájemci o koupi objektu mohou podat žádost na Ekonomický odbor Městského úřadu Děčín. Po uplynutí této lhůty (tzv. nabídkové řízení), se rozhoduje o konkrétním kupujícím a způsobu odprodeje.

Při rozhodování o konkrétním kupujícím postupuje městské zastupitelstvo podle těchto zásad:

a) za schválenou předkládací cenu

- v případě, že se po nabídkovém řízení přihlásí jediný žadatel o objekt (bez ohledu, zda má či nemá nájemní vztah k objektu), bude kupujícím tento žadatel
- při zájmu více nájemců, v případě jejich dohody, budou kupujícími tito nájemci bytových či nebytových prostor. V tomto případě nebude brán zřetel na zájem žadatelů, kteří nemají nájemní vztah k objektu. Žadatelé – nájemci mají toto přednostní právo jen po dobu, po kterou nebude snížena schválená předkládací cena.

b) formou dohádovacího řízení

Tímto způsobem bude vybrán kupující v ostatních případech neuvedených v bodě a). Dohádovací řízení uskuteční městský úřad do 30-ti dnů od data uzavírky příjmu žádostí nebo od data stanoveného k vyjádření se k dohodě. Všichni účastníci dohádovacího řízení musí před konáním dohádovacího řízení složit na účet města kauci ve výši 5 % z předkládací ceny a předložit o tom potvrzení.

Dohádovacího řízení se mohou zúčastnit i fyzické a právnické osoby s trvalým pobytem, resp. sídlem, na území České republiky bez ohledu na to, zda v 30-ti denní lhůtě podali žádost o koupi a dostaví se k dohádovacímu řízení. Dohádovacího řízení se zúčastní člen městského zastupitelstva a zástupce vedení městského úřadu, kteří spolu se zástupcem ekonomického odboru tvoří komisi, která dohlíží na řádný průběh dohádovacího řízení. Komise stanoví minimální výši

nabídek zúčastněných žadatelů s tím, že každý může navyšovat svou individuální nabídku o minimálně stanovený krok.

Objekt bude odprodán žadateli, který učiní nejvyšší nabídku. Současně se stanoví pořadí náhradníků dle výše individuálních nabídek. Složená 5% kauce bude vrácena všem účastníkům, s výjimkou žadatele, který se umístil na prvním místě pořadí.

V případě odstoupení vybraného kupujícího tato kauce propadá ve prospěch města. Výjimkou je situace, kdy vybraný kupující nebyl před konáním dohodovacího řízení informován o závažných skutečnostech, týkajících se prodávané nemovitosti, které následně vedly k jeho odstoupení od koupě objektu (jedná se např. o řešení havárie v objektu a úpravě předkládací ceny s tím spojené, změny nájemních smluv atp.).

V případě podpisu kupní smlouvy bude složená kauce zúčtována na kupní cenu. Pokud dojde k odstoupení kupujícího, který byl vybrán v dohodovacím řízení, bude další žadatel v pořadí vyzván ke složení kauce. Při rovnosti nižších nabídek bude uskutečněno nové dohodovací řízení.

Při rozhodování o konkrétním kupujícím byla forma dohodovacího řízení poměrně častá. Až do roku 1997 se pohybovala v jednotlivých letech mezi 40 - 45 % prodaných domů. Od listopadu 1997, kdy byla schválena a doplněna podmínka složení 5% kauce, se dohodovací řízení používá u cca 30 % prodejců.¹ Zde se projevila hrozba propadnutí kauce v případě odstoupení vítěze od koupě.

Až dosud jsem rozebíral ideální stav, kdy je o objekt zájem, tzn. v nabídkovém řízení se přihlásí jeden, popř. více zájemců. Samozřejmě se vyskytují i objekty, o které zájem není a v nabídkovém řízení se žádný zájemce nepřihlásí. Jelikož má

¹ Interní materiály SMDaB

město snahu prodat většinu svých domů, je v „Postupu a zásadách“ pamatováno i na tuto situaci a stimuluje pak zájemce snižováním ceny dle následujícího postupu.

V případě, že k poslednímu dni zveřejnění prodeje objektu na úřední desce nebude zaevidována žádná žádost o jeho odprodej, bude zveřejnění prodlouženo o další měsíc. Pokud ani po tuto dobu nebude zájem o objekt, snižuje se předkládací cena postupně o 25 %, 50 %, 75 % a dále vždy o 1/2 předchozí ceny bez pozemku (cena pozemku bude nezměněna), a to vždy po dvojím zveřejnění záměru. V případě, že takto snižovaná cena objektu by byla nižší než 20 000 Kč, bude objekt nadále nabízen k odprodeji pouze za cenu pozemku. [4]

Snížení ceny většinou vyvolá zájem o koupi a pokud se v tomto případě přihlásí více žadatelů, je mezi nimi opět uspořádáno dohádovací řízení. Pokud se přihlásí pouze jeden žadatel, dohádovací řízení se logicky nekoná.

Kdybychom chtěli srovnat oba způsoby prodeje a jejich četnost – prodej za schválenou předkládací cenu bez snižování (tzn. že se v nabídkovém řízení přihlásí zájemce či zájemci) s prodejem, kdy z titulu nepřihlášení se žádného zájemce musí město snižovat předkládací cenu, jednoznačně a výrazně vede způsob druhý.

Prakticky ve více jak 80 % všech realizovaných prodejů domů v období 1996 – 1999 se po proběhlém nabídkovém řízení předkládací cena snižovala. Pouze u objektů v lukrativních částech města se hned v nabídkovém řízení našli zájemci, takže se předkládací cena nemusela snižovat. Jednalo se o obytné domy s nebytovými prostorami v centrální části a obytné domy ve vilových čtvrtích. [10]

Prodej domů jako celku byl hlavním způsobem privatizace bytového fondu města Děčína v letech 1991 – 1999.

4.3.1.1 Hodnocení tohoto způsobu privatizace

Z pohledu města, které se rozhodne pro prodej části svého bytového fondu, je výhodnější prodej celých objektů, zejména z důvodu jednoduchosti jednání i administrativy. To byl také v případě města Děčína důvod, proč v uvedených letech tento způsob privatizace preferovalo.

Tento způsob privatizace má však i další výhody:

- **Zlepšuje vzhled města a zároveň je zdrojem finančních prostředků**, jichž nemá město Děčín (stejně jako jiná města v ČR) nadbytek.

Zlepšení vzhledu města prostřednictvím privatizace má dvě formy.

První formou je, že prodejem se město zbaví objektů, do nichž by muselo v nejbližší době investovat. To samo o sobě by ještě stav nezlepšilo, a proto je současně nový vlastník motivován ve smyslu článku VII odst. 1 „Postupu a zásad“ k investování do objektu. „Na žádost kupujícího může městské zastupitelstvo rozhodnout o poskytnutí příspěvku na opravy domů v částce až do výše 20 % z předkládané ceny objektu bez pozemku při splnění podmínky provedení celkové vnější opravy objektu (např. oprava fasád, střech, oken, vchodů atp.) do 24 měsíců od právního účinku vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Podmínkou úlevy dle tohoto článku je provedení oprav dle požadavku stavebního úřadu a splacení celé kupní ceny“.¹ Tato motivace je kupujícími značně využívána.

Druhou formou zlepšení vzhledu města prostřednictvím privatizace je, že prodejem domů získá město značný finanční obnos, z něhož je část investována do bytového fondu.

¹ Postup a zásady realizace odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína. Znění platné k 16. 3. 2000, s. 9

- **Je zpravidla rychlejší než prodej jednotlivých bytů dle zákona č. 72/94 Sb.**

U zákona č. 72/1994 Sb. celý časový postup prodlužuje podmínka návrhu převodu vlastnictví bytu nájemci s tím, že nájemce má 6-ti měsíční lhůtu k vyjádření, přičemž tuto lhůtu nelze v žádném případě zkrátit. Větší „rychlost“ v případě prodeje domů jako celku v podstatě znamená i rychlejší přísun finančních prostředků do rozpočtu města.

V rámci objektivitu je nutné zmínit se také o tom, že tento způsob nemá jen kladné stránky, ale vyskytují se i určitá negativa. Tato negativa pak u některých obyvatel vyvolávají strach z privatizace celých objektů, což zase může přispět ke zvýšení zájmu o privatizaci po jednotlivých bytech dle zákona č. 72/1994 Sb.

O jaká negativa se jedná?

Snížení bytového fondu

Část nových majitelů se snaží vystěhovat stávající nájemníky a uvolněné bytové jednotky upravit na nebytové prostory (kanceláře, ordinace, prodejny), které přinášejí vyšší finanční výnos z nájemného. Řadu těchto případů pak musí zpětně řešit městský úřad (např. přidělení bytu, stížnosti občanů na chování majitele), popř. nezávislý soud.

Nemožnost města ovlivňovat skladbu obchodní sítě

Noví majitelé nemovitostí se logicky řídí snahou získat investované prostředky zpět, a tak někdy volí takové obchodní aktivity, které slibují rychlou návratnost (noční kluby apod.). Tomuto se dá zabránit zpracováním koncepce prodeje objektů tak, aby město určilo objekty, které si chce ponechat. Děčín tak správně postupoval.

Spekulativní nákupy za účelem brzkého prodeje

V tomto případě se noví majitelé snaží vystěhovat nájemníky a uvolněný objekt prodat za daleko vyšší cenu (až několikanásobně), než za jakou dům koupili.

I přes výše uvedené zápory lze konstatovat, že výhody způsobu privatizace domů jako celku vysoko převyšují jeho negativa.

4.3.1.2 Přínosy tohoto způsobu privatizace a výhled do budoucna

Prodej obytných domů jako celku byl hlavním používaným způsobem privatizace bytového fondu města Děčína do roku 1999 z několika důvodů:

- do roku 1994 prakticky nemohlo město jinou formou prodávat (ještě neexistoval zákon č. 72/1994 Sb.)
- tato forma privatizace je pro město administrativně snazší a i časově rychlejší než forma prodeje bytů
- odhady nemovitostí byly na počátku devadesátých let nižší a zároveň byl obecně lepší přístup podnikatelů i obyvatel k úvěrům než nyní. Svou úlohu zde sehrála i euforie z privatizace a politizace tohoto postupu.

Od roku 1996 (od doby vzniku SMDaB) do konce roku 1999 bylo prodáno v části města spravované SMDaB celkem 135 domů, což je 27,8 % ze spravovaných domů.

Tato privatizace měla pochopitelně pro město svůj význam a přínos.

Přínosy privatizace:

1) Pomohla vyřešit městu svízelnou situaci s technickým stavem získaného bytového fondu a sice tak, že se prodejem město zbavilo objektů, do nichž by v nejbližší době muselo investovat a na investice nemělo v rozpočtu finanční prostředky.

2) Po prodeji objektů se většinou jejich technický stav zlepšil a tím i vzhled města. Tomu napomohla vhodná stimulace kupujících (viz předchozí část).

3) Privatizace byla zdrojem značných finančních prostředků, které město použilo pro potřeby rozpočtu. Část z tohoto výnosu město převedlo Správě městských domů a bytů na finanční zabezpečení jmenovitých akcí. Jmenovité akce byly zaměřeny na zlepšení technického stavu budov, které si město ponechalo v majetku. Jednalo se o generální opravy střech, fasád, zateplení apod.

Výnos z privatizace obytných domů jako celku (ve správě SMDaB) v jednotlivých letech dokumentuje následující tabulka.¹

Tab. 2: Výnos z privatizace obytných domů jako celku

r. 1996	32,3 mil. Kč
r. 1997	39,0 mil. Kč
r. 1998	42,6 mil. Kč
r. 1999	46,3 mil. Kč
Celkem	160,2 mil. Kč

Ze získaných finančních prostředků obdržela SMDaB celkem částku 9,9 mil. Kč (v roce 1997 - 8,3 mil. Kč, v roce 1999 - 1,6 mil. Kč)¹, jež byla použita na konkrétní jmenovité akce pro zlepšení technického stavu spravovaných objektů ve vlastnictví města Děčína. Zbývající část byla v jednotlivých letech použita pro tzv. nadstavbové části městského rozpočtu – na školství, kulturu, tělovýchovu a opravy komunikací. Zprostředkovaně, resp. zpětně, využil tyto prostředky prakticky každý obyvatel či návštěvník města.

¹ Interní materiály SMDaB

Tato forma je, jak dokládá výše uvedený přehled přínosů, pro město výhodná. Jaká je tedy její další perspektiva?

V poslední době dochází k výraznému poklesu zájmu o koupi domů jako celku. Jedním z důvodů je nedostatek finančních zdrojů u obyvatelstva, není již tak snadný přístup k úvěrům jako v počátku devadesátých let a také si řada podnikatelů „svůj“ objekt již koupila.

Pokles zájmu je způsoben i strukturou nabídky. Hlavní zájem o koupi byl u domů, v nichž se nacházely nebytové prostory (prodejny, kanceláře, lékařské ordinace apod.). Většina těchto domů byla již prodána (vyjma těch, které si na základě rozhodnutí zastupitelstva město ponechalo).

Proto se město od roku 1999 orientuje také na prodej bytů do osobního vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb.

4.3.2 Prodej jednotlivých bytů dle zákona č. 72/1994 Sb.

Z výše uvedených důvodů se město Děčín začalo vážně zajímat i o druhý způsob privatizace - prodej jednotlivých bytů dle zákona č. 72/1994 Sb.

Dříve než bude popsán způsob prodeje bytů ve vlastnictví města Děčína, pokusím se shrnout důvody, které nájemce ke koupi obecních bytů vedou:

a) Byt v osobním vlastnictví může vlastník kdykoliv prodat za tržní cenu, která vzhledem k faktu, že poptávka po bytech převyšuje jejich nabídku, je daleko vyšší než cena, za kterou byt od města koupil. Dle zkušeností Realitní kanceláře SEVER, s. r. o., která realizovala prodej bytů v řadě měst České republiky, asi 10 % nájemníků, kteří si koupí byt od města, jej do 1 roku znovu prodá. Tito nájemníci většinou žijí na celoročně obývaných chalupách, popř. si postaví rodinný dům.

b) Byt v osobním vlastnictví má směnnou hodnotu

To znamená, že jej vlastník může podle své svobodné vůle směnit za jiný, např. kvalitnější, menší nebo větší, do místa, odkud bude mít kratší vzdálenost k příbuzným nebo kde získá výhodnější zaměstnání. Tato směna může být samozřejmě doprovázena určitým doplatkem nebo naopak ziskem, neboť byt se stane statkem, na který budou působit tržní mechanismy. Uvedeným způsobem lze nakládat pouze s bytem v osobním vlastnictví (existují případy, že se takto děje i s obecními byty, je to ale nezákonné). [5]

c) Byt v osobním vlastnictví se dědí a potomkům zůstane po rodičích majetek v mnohem vyšší hodnotě, než za jakou byl pořízen.

d) Byt v osobním vlastnictví může majitel pronajímat pochopitelně za vyšší nájemné než sám, dokud byl nájemníkem, platil městu. Výše tohoto nájemného závisí na dohodě mezi majitelem bytu a žadatelem o nájem. Tímto způsobem lze postupně získat zpět finanční prostředky, jež byly do koupě bytu investovány. Není nezajímavé, že občané mohou získávat vlastnictví i k více bytům a tyto dále pronajímat. Přednostní právo na koupi „svého“ bytu za zvýhodněných podmínek má však pouze oprávněný nájemce.

e) Obava ze ztráty střechy nad hlavou

Právě obava z výše uvedené možnosti, že po uplynutí zákonné lhůty může „můj“ byt koupit někdo jiný a mne vystěhovat do náhradního bytu v jiné čtvrti města, se mnohdy stává motivem ke koupi bytu.

Napomohly tomu i určité excesy, které se staly při koupi celých domů (např. v Bezručově ul.) a následné vystěhování všech nájemníků novým majitelem do úplně jiných částí Děčína.

Svou roli zde hraje i určitá psychická vazba některých nájemníků na objekt, ve kterém žijí např. od narození, zejména pokud se jedná o domy se solidními spolunájemníky.

Více se toto projevuje v cihlových domech, kde je obava z případného vystěhování do panelových domů na sídliště, kde jsou nejvyšší platby za služby spojené s užíváním bytu (centrální dodávka tepla a teplé užitkové vody).

f) V současné době je častým důvodem pro koupi bytu i obava z neustále se zvyšujícího nájemného. Současná výše měsíčního čistého nájemného bytu I. kategorie o velikosti 70 m² činí cca 1 000 Kč. V případě koupě bytu povinnost platit nájemné zaniká.

I když mnoho občanů již chápe nutnost vybírat vyšší nájemné, které je nezbytné pro údržbu a opravy zanedbaného bytového fondu, neradi se smiřují s faktem, že se z vybraného nájemného hradí opravy jiných domů nebo bytů. Vlastnictví bytu ukončí povinnost platit nájemné a okamžitě znemožní používání vybraných prostředků jinak, než na opravu „jeho“ domu a bytu. [5]

To jsou tedy hlavní důvody, které hovoří pro koupi bytu. Chtěl bych ale uvést, že představa dosavadních nájemců bytů, že bydlení ve vlastním bytě bude výrazně levnější, je většinou klamná, neboť i po převodu bytů do jejich vlastnictví budou muset hradit náklady na služby poskytované s užíváním bytu (náklady na ně v současné době představují cca 70 až 80 % z toho, co nájemci bytů hradí podle vyhlášky o nájemném za nájemné a služby) a budou muset hradit také náklady na opravu a údržbu společných částí domu. V řadě případů se prodávané byty nacházejí v domech, které v blízké době budou potřebovat výrazný zásah v podobě rekonstrukce či modernizace objektu (rekonstrukce vodovodních stoupaček, oprava či výměna střechy, oprava fasády apod.). [3]

4.3.2.1 Uplatněný způsob prodeje bytů ve městě Děčíně

Město Děčín určilo pro tuto formu prodeje vybrané obytné domy ze svého majetku, které schválilo městské zastupitelstvo dne 2. 7. 1998. Současně byla schválena „Pravidla“. Při převodech vybraných obytných domů podle těchto „Pravidel“ je upřednostněn prodej jednotlivých bytových, popř. nebytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění. [6]

Poté město Děčín vyhlásilo výběrové řízení na subjekt, který by prodej bytů do osobního vlastnictví zajišťoval. Přihlásilo se sedm realitních kanceláří z celé ČR. Výběrová komise, která byla složena ze zástupců městské rady, městského zastupitelstva a pracovníků městského úřadu vybrala za vítěze Realitní kancelář SEVER, s. r. o. z Ústí nad Labem (dále jen „RK SEVER“).

RK SEVER se zabývá výhradně prodejem bytů. Zabezpečuje prodej bytového fondu pro více než třicet vlastníků po celé České republice v celkovém objemu dosahujícím 40 tisíc bytů. Ze severočeských měst dokončila prodej bytů v Ústí nad Labem, realizuje prodeje v Bílině a Teplicích, dále působí v Roudnici nad Labem, Kutné Hoře, Jihlavě, Přerově, Praze 6 atd.¹

Dne 9. 4. 1999 uzavřelo město Děčín mandátní smlouvu s RK SEVER na realizaci I. etapy převodu nemovitostí, součástí smlouvy byla i příloha obsahující přehled nemovitostí.

Pro tuto I. etapu převodu bytů do osobního vlastnictví určilo město 573 bytů z celkového počtu 3 767 bytů, které měla SMDaB v té době (duben 1999) ve své správě. Procentuálně bylo na I. etapu převodu určeno cca 15 % bytů ve správě SMDaB.²

¹ Interní materiály RK SEVER

² Interní materiály SMDaB

Jak byl tedy prodej stanoven?

1. Předmětem prodeje je budova s vymezenými bytovými, popř. nebytovými jednotkami, včetně příslušenství.
2. S domem se vždy prodává i pozemek (stavební parcela) k domu příslušející, eventuálně jiné pozemky s tímto pozemkem funkčně související, pokud je jejich vlastníkem město Děčín.

3. Stanovení ceny bytové jednotky

Nabídková cena převáděné bytové jednotky, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a příslušného spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku, je odvozena z podlahové plochy bytu s příslušenstvím takto:

3 200 Kč/m² v typovém panelovém domě (budově)

3 500 Kč/m² v netypovém zděném domě (budově).

Takto zjištěná cena je dále upravena srážkou za stáří domu, a to 0,75 % za každý (i započatý) rok stáří. Rozhodnými daty je datum kolaudace (není-li, pak datum uzavření první smlouvy o nájmu bytu) a datum schválení těchto pravidel. Srážka za stáří domu je poskytována maximálně do výše 35 % z ceny odvozené z podlahové plochy bytu.

Cena jednotky bude dále upravena násobením třemi koeficienty:

a) polohový koeficient

pásmo III – sídliště Bolešice	 0,80
pásmo II a III (vyjma sídliště Bolešice)	 1,00
pásmo I	 1,20

b) koeficient počtu jednotek v budově

počet jednotek 6 až 12	 1,00
počet jednotek 13 až 24	 0,95
počet jednotek 25 a více	 0,90

c) koeficient bytové kategorie

byt I. kategorie	 1,00
byt II. kategorie	 0,95
byt III. kategorie	 0,85
byt IV. kategorie	 0,60

Výpočtem zjištěná nabídková cena bude uvedena v návrhu kupní smlouvy, která je součástí nabídky ke koupi. Pro účely zpracování řádných kupních smluv bude tato cena nazývána cenou kupní.

4. Slevy z kupní ceny bytové jednotky:

Prodávající poskytne slevu z kupní ceny kupujícím v těch domech, ve kterých dojde k prodeji nejméně 90 %, resp. 100 % všech bytových jednotek do 6 měsíců od doručení nabídky ke koupi (návrh kupní smlouvy) poslednímu nájemci v domě.

Výše slevy činí:

při prodeji 90 % jednotek	 sleva 10 %
při prodeji 100 % jednotek	 sleva 20 %

Tato sleva bude kupujícím poskytnuta zpětně, po zápisu práv do katastru nemovitostí 100 %, resp. 90% kupních smluv a po zaplacení plné kupní ceny všemi kupujícími bytových jednotek.

5. Určení osoby správce

Před uzavřením kupní smlouvy dle zákona č. 72/1994 Sb. stanoví vlastník, prostřednictvím Odboru hospodářské správy Městského úřadu Děčín, osobu

správce, který bude zajišťovat správu nemovitosti po jejím prodeji. Správce bude uveden v prohlášení vlastníka a v kupní smlouvě. Podmínkou uzavření kupní smlouvy ze strany prodávajícího je uzavření smluvního vztahu s určeným správcem, a to za podmínek, které jsou v daném čase a místě obvyklé.

6. Vyloučení některých osob z prodeje

Smlouva nebude uzavřena s nájemcem, který užívá byt protiprávně, ke dni převodu dluží nájemné a úhrady za služby nebo nemá vypořádány všechny závazky vůči městu Děčín a organizacím, jež jsou městem Děčínem řízené.

7. Právo první koupě

Podle ust. § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. je prodávaná bytová jednotka nabízena nejprve současnému nájemci, který má právo první koupě ve lhůtě 6 měsíců. Lhůta běží ode dne prokazatelného doručení kvalifikovaného návrhu na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

8. Předkupní právo

Neuplatní-li nájemce právo první koupě, má nájemce právo na přednostní nabytí bytové jednotky ve lhůtě jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty za podmínek stanovených § 606 občanského zákoníku, tj. za cenu nabídnutou třetí osobou. Smlouva o převodu bytové jednotky musí být uzavřena do tří měsíců ode dne doručení písemné nabídky, jinak toto právo zaniká.

9. Prodej bytových jednotek jiným osobám

V případě nevyužití práva první koupě ani práva přednostního nabytí bytové jednotky, bude tato jednotka v budově nabídnuta ke koupi jiné osobě (fyzické či právnické osobě, která může dle platných předpisů nabývat do vlastnictví nemovitosti) a prodána jako obsazená nejvýhodnější nabídce formou dohádovacího řízení za účasti zástupců městského zastupitelstva a městského úřadu. Výchozí cena pro dohádovací řízení bude vycházet z původní nabídkové ceny navýšené o 10 %.

10. Město Děčín poskytne společenství vlastníků účelovou dotaci na opravy společných částí budovy, a to ve výši 15 % z kupní ceny každé jednotky, jejíž prodej bude realizován do šesti měsíců od doručení nabídky ke koupi. Ve stanovené lhůtě použije město Děčín tyto prostředky na účet společenství vlastníků, který zřídí pro každou budovu určený správce.

11. V případě, že ve lhůtě 6 měsíců od doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy nepřijme tuto nabídku k převodu jednotky nejméně 75 % nájemců bytových jednotek v budově, vyhrazuje si prodávající právo odstoupit od této nabídky.

Bylo vybráno jedenáct nejdůležitějších bodů z „Pravidel“ schválených dne 2. 7. 1998, neboť tyto body zásadně ovlivňují a ovlivnily průběh prodeje bytů do osobního vlastnictví.

Nejvýraznější vliv na tempo prodeje má bod č. 3, tj. stanovení ceny bytové jednotky. Stanovení ceny je vždy velmi ožehavá otázka, neboť ji ovlivňuje řada faktorů: např. snaha zbavit se bytů (stlačuje cenu), snaha získat co nejvíce peněz do rozpočtu města (působí opačně), výše ceny v okolních městech, politikaření uvnitř zastupitelstva.

Na množství prodaných bytů a zájem nájemníků o koupi bytu má vliv i momentální situace v zaměstnanosti a její trend. Toto se plně potvrdilo v Děčíně, kde se cena stala stěžejním bodem a stimulem (spíše brzdou) prodeje.

Objektivně je nutno konstatovat, že tyto vlivy (je o nich pojednáno ještě později – viz kapitola 5.) nebyly důkladně zváženy. Zřejmě převládla snaha získat co nejvíce peněz do rozpočtu města, a proto byla stanovena následující cena:

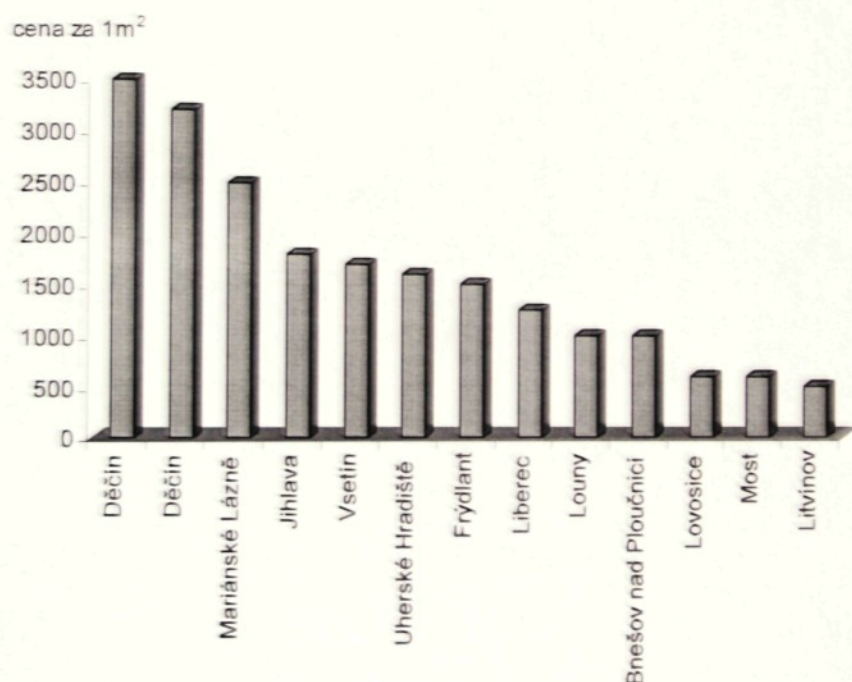
3 200 Kč/m² v typovém panelovém domě

3 500 Kč/m² v netypovém zděném domě.

Jednalo se o cenu dosti vysokou, což potvrdil další vývoj a její změny.

V porovnání se severočeskými městy, která také realizovala prodej bytů do osobního vlastnictví, je cena v Děčíně výrazně vyšší. Např. za 1 m² u bytu I. kategorie stanovily Lovosice 600 Kč, Frýdlant 1 500 Kč, Liberec 1 250 Kč, Most 600 Kč, Louny 1 000 Kč, Litvínov dokonce 500 Kč, což je cena výrazně nižší. Také ve městech děčínského okresu jsou nižší ceny, např. v Benešově nad Ploučnicí 1 000 Kč. I jiná města mimo severočeský kraj měla u bytů I. kategorie cenu za 1 m² nižší. Např. Jihlava 1 800 Kč, Vsetín 1 700 Kč, Uherské Hradiště 1 600 Kč, Mariánské Lázně 2 500 Kč.¹ Rozdílnost výše uvedených cen znázorňuje následující graf.

Graf 1 : Porovnání cen ve vybraných městech



Z přehledu cen se nemůžeme divit, že o prodej bytů v Děčíně za uvedenou cenu nebyl prakticky žádný zájem. Vysoká cena za 1 m² se nedá odůvodnit ani

¹ Výsledky průzkumu v oblasti správy bytového fondu. MMR ČR, 1998

poskytnutými slevami, neboť takto postupovala i řada jiných měst. Proto byla po podepsání smlouvy mezi městem a RK SEVER iniciována úprava „Pravidel“, která byla schválena městským zastupitelstvem dne 22. 4. 1999.

Zásadní změnou byl pokles ceny za 1 m², který měl vyvolat vyšší zájem o koupi bytů. U typového panelového domu byla cena za 1 m² snížena z 3 200 Kč na 2 700 Kč (tj. snížení o cca 16 %). U netypového zděného domu byla cena snížena z 3 500 Kč/m² na 3 200 Kč/m² (tj. snížení o cca 9 %).

Dalším opatřením pro podporu prodeje bylo snížení minimálního počtu zájemců o koupi. Nyní k realizaci prodeje jednotlivých bytů stačí, když nabídku převodu jednotky přijme nejméně 60 % nájemců bytových jednotek v domě (původně bylo zapotřebí minimálně 75 % nájemců). Ostatní články „Pravidel“ z 2. 7. 1998 zůstaly beze změn.

I když se jednalo o poměrně značné snížení ceny (500 Kč a 300 Kč za 1 m²), nevyvolalo velký zájem o tuto formu prodeje. I po této úpravě totiž cena za 1 m² v Děčíně vysoko převyšovala ceny ve srovnávaných severočeských městech a byla pro nájemníky nepřijatelná.

Toto mé tvrzení dokumentuje množství prodaných bytů po výše uvedené úpravě. Pro I. etapu převodu bytů do osobního vlastnictví určilo město Děčín celkem 573 bytů ve správě SMDaB. Za první rok realizace (od dubna 1999 do března 2000) se prodalo 78 bytových jednotek, což je 13,6 % vytčeného cíle.¹ Toto dokazuje chybnou strategii – ve snaze získat co nejvíce prostředků do městského rozpočtu, byla stanovena vysoká, pro nájemníky nepřijatelná cena.

Z důvodu pomalého postupu prodeje byl ve městském zastupitelstvu dne 16. 3. 2000 projednán návrh na další snížení ceny za 1 m². Návrh zpracovala RK

¹ Interní materiály SMDaB

SEVER a obsahoval snížení ceny o 400 Kč za 1 m² u obou typů domů. Při schvalování tohoto návrhu se projevilo „politikaření“ stran v městském zastupitelstvu, jehož výsledkem bylo schválení snížení ceny za 1 m² o 200 Kč.

Od 16. 3. 2000 je tedy cena za 1 m² převáděné bytové jednotky následující:

2 500 Kč/m² v typovém panelovém domě (snížení o 7,4 %)

3 000 Kč/m² v netypovém zděném domě (snížení o 6,25 %).

Městské zastupitelstvo dále přijalo aktualizaci „Pravidel“, podle níž se byty prodávají také s dalšími zvýhodňujícími ustanoveními.

Jaká jsou ona zvýhodnění?

- Snížení ceny za stáří domu může dosáhnout až 40 % (původně 35 %).
- Ke slevě 10 % z kupní ceny nyní stačí prodej 80 % jednotek v domě (původně 90 %)
- Ke slevě 20 % z kupní ceny stačí prodej 90 % jednotek v domě (původně 100 %).
- Ke slevě 30 % z kupní ceny je nutný prodej 100 % jednotek v domě (původně nebylo)
- Město Děčín poskytne společenství vlastníků účelovou dotaci na opravy společných částí budovy ve výši 20 % z kupní ceny bytové jednotky (původně 15 %).

Z těchto změn je zřejmé, že si představitelé města Děčína uvědomují klíčový moment celé bytové privatizace, kterým výše ceny nesporně je. Jaká bude reakce

na tuto úpravu ukáže až další období, ale domnívám se, že je základní cena stále vysoká. Tímto problémem se blíže zabývá kapitola 5.

Přesto se již první reakce nájemníků, resp. nových vlastníků, na úpravu „Pravidel“ od 16. 3. 2000 objevily. Jedná se o část nových majitelů bytů, kteří bytové jednotky koupili před 16. 3. 2000 (tudíž za vyšší cenu) a nyní zpětně požadují onu slevu 200 Kč/m².

Následné úpravy „Pravidel“ v cenové oblasti v průběhu prodeje logicky vzbudí výše uvedenou reakci majitelů a dále zase u některých nájemníků mohou vyjít na vyčkávací pozici, zda nedojde k dalšímu snížení ceny.

4.3.2.2 Dopady privatizace bytů na způsob provádění správy bytového fondu

Po převodu bytů do osobního vlastnictví vyvstává u řady nových majitelů logická otázka „kdo se bude dále starat o náš dům?“ Otázka je důležitá, protože dosud se touto problematikou (správa a údržba) nájemníci nezabývali a řada z nich k tomu nemá možnost, popř. ani chuť.

Optimální řešení budoucí správy a údržby domů je nepochybně jedním z obtížných prvků „bytové privatizace“. Velmi zjednodušeně lze budoucí existenci společného života vlastníků bytových jednotek pod jednou střechou shrnout do tří oblastí:

- 1) platit řádně a včas určené finanční příspěvky do fondu společenství vlastníků na správu a opravy společných částí budovy.
- 2) vybrat kvalifikovanou a solidní firmu ke správě domu, která bude zajišťovat povinnosti vymezené zákonem a sjednat oboustranně výhodné smluvní podmínky.

3) nebýt lhostejný, tak jako mnozí nájemníci doposud jsou, k poškozování společného majetku některými sousedy.

Z výše uvedených důvodů určí prodávající, v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., pro každou budovu konkrétní osobu – správce, tj. firmu, která stanoví základní pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou a opravami společných částí domu. Podrobnosti pak upraví smlouva, kterou uzavřou vlastníci se správcem.

Pro zajištění kontinuity správy bytového fondu určil vlastník (tj. město Děčín) stávající správce – Oblastní stavební bytové družstvo (pravobřežní část města) a Správu městských domů a bytů (levobřežní část města). Určení osoby správce při prodeji bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. je povinností prodávajícího.

Snahy nabyvatelů jednotek, kteří nejsou s činností správce spokojeni, o určení jiného správce mohou být realizovány pouze v souladu se zákonem, a to výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Toto právo vzniká reálným vlastníkům, tj. v době po získání příslušného dokladu o vlastnictví a dále po získání potřebného počtu hlasů ostatních vlastníků (je zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů).

[5]

Správce na základě smluvního vztahu (tzv. Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu) uzavřeného mezi vlastníky jednotek na jedné straně a správcem domu na straně druhé, zabezpečuje úplatné obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností, vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu. [3]

Povinnosti správce

Při zajišťování správy, údržby a oprav domu je správce domu povinen:

- udržovat a opravovat společné části a zařízení domu v rozsahu podle požadavků většiny vlastníků jednotek v souladu s právními předpisy (požární ochrana, stavební zákon, bezpečnost a ochrana zdraví při práci)
- zabezpečovat plnění spojená s bydlením:
 - dodávka tepla a teplé užitkové vody
 - dodávka studené vody
 - dodávka elektrické energie do společných prostor domu
 - vybavení bytů společnou televizní anténou
 - úklid společných prostor (pokud vlastníci budou požadovat a hradit)
 - úklid sněhu (pokud vlastníci budou požadovat a hradit)
 - odvoz tuhého domovního odpadu
 - čištění komínů
 - pojištění domu
 - obstarávání předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi
- provádět vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky jednotek
- zabezpečovat další služby, na kterých se smluvní strany dohodnou.¹

Vlastníci bytových jednotek si tvoří fond rezerv. Jednak do něj obdrží částku 15 % z kupní ceny bytu od města Děčín (od 16. 3. 2000 již 20 %) a jednak na něj měsíčně poukazují zálohu. Tato záloha je v Děčíně obvykle ve výši 10 Kč/m² užitkové plochy jednotky (je to o něco méně než dosud činilo základní nájemné;

¹ Smlouva o zajišťování správy společných částí domu

v roce 1999 činilo základní nájemné za 1 m² u I. kat. 15,19 Kč)¹. Tuto zálohu, resp. její výši, si určí sami vlastníci jednotek a oznámí ji správci.

Fond rezerv je zřízen na samostatném účtu příslušného domu. Opravy a údržba jsou prováděny maximálně do výše finančních prostředků shromážděných na fondu rezerv. V případě náročnějších havárií, resp. při vyčerpání fondu, projedná správce s vlastníky způsob a formu úhrady oprav. Vlastníci platí správci za zajišťování správy odměnu, která činila v roce 1999 částku 90 Kč měsíčně za každou jednotku. V roce 2000 je to 95 Kč měsíčně za každou jednotku.²

Takto uplatňovaný správcovský systém se v Děčíně v podstatě osvědčil.

4.3.2.3 Přínosy tohoto způsobu privatizace a výhled do budoucna

Prodej bytů dle zákona č. 72/1994 Sb. probíhá v Děčíně od roku 1999. Nejedná se tudíž o delší časové období a tomu také odpovídají i přínosy.

Za období od dubna 1999 do konce března 2000 utržilo město za tuto formu privatizace (prodej 78 bytových jednotek ze správy SMDaB) částku 9 216 730 Kč. Od ní je nutné odečíst slevu za koupi 100 % bytových jednotek a příspěvek města novým vlastníkům (tzv. účelovou dotaci na opravy budovy).

Takže přínos za zhruba rok používání této formy privatizace činí:³

Kč 9 216 730,--
- Kč 1 673 106,--
- Kč 1 439 850,--
Kč 6 103 774,--
=====

¹ Vyhláška města Děčín č. 4/1999 o koeficientu růstu nájemného z bytu

² Smlouva o zajišťování správy společných částí domu

³ Interní materiály Ekonomického odboru MěÚ Děčín

Z přehledu je zřejmé, že přínos privatizace jednotlivých bytů zatím není výrazný, ale je nutné tuto formu dále uplatňovat, neboť nelze prodávat výhradně domy jako celek z důvodů uvedených v předchozích částech.

Město Děčín v dubnu loňského roku vyhlásilo II. etapu prodeje bytů a určilo k prodeji dalších 1 884 bytových jednotek z celkového počtu 3 767 bytových jednotek, které měla SMDaB ve správě.¹ II. etapa si tedy vytkla za cíl prodat cca 50 % bytových jednotek.

Město Děčín vyhlásilo obchodní soutěž na realizaci této druhé etapy, do které se přihlásili tři účastníci. V listopadu 1999 město vybralo vítěze a určilo pořadí:

1. Realitní kancelář SEVER, s. r. o. z Ústí nad Labem
2. JUDr. Miloslav Petrlík z Teplic
3. Ing. Vladimír Slabý z Pelhřimova

Účastníci na 2., resp. 3. místě se zúčastnili soutěže jako fyzické osoby a proti rozhodnutí města se odvolali k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže rozhodl v lednu 2000, aby město Děčín provedlo nový výběr.

Nový výběr proběhl v únoru s tímto výsledkem:

1. RK SEVER
2. Ing. Vladimír Slabý
3. JUDr. Miloslav Petrlík

Proti tomuto rozhodnutí města se opět JUDr. Miloslav Petrlík odvolal k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, který zahájil dne 21. 3. 2000 správní řízení s městem.

¹ Interní materiály SMDaB

Ať již dopadne rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže jakkoliv, je prodej jednotlivých bytů potřebnou formou privatizace bytového fondu ve vlastnictví města Děčína.

Pomalé tempo prodeje bytů je způsobeno výší ceny za 1 m², a proto se touto otázkou zabývá následující kapitola.

5. Problematika stanovení ceny pro prodej bytů dle zákona č. 72/1994 Sb. a možnosti řešení

5.1 Faktory ovlivňující stanovení ceny

Rozhodování o způsobu stanovení kupní ceny a o její výši je vždy velmi obtížným a zodpovědným úkolem. Není pochyb o tom, že absolutní spravedlnosti při stanovení ceny každého bytu není možné dosáhnout.

Výše stanovené ceny je nejdůležitějším článkem celé bytové privatizace. Kupní cena ovlivňuje rychlost a úspěšnost privatizace, resp. zájem o koupi bytů až z 90 %. Toto potvrzují zkušenosti RK SEVER i dalších realitních kanceláří a bohužel též i vývoj privatizace bytů v Děčíně.

Faktorů, které ovlivňují výši ceny je několik:

1. Otázka „napjatosti“ rozpočtu příslušného města

Snaha získat co nejvíce finančních prostředků do rozpočtu města cenu zvyšuje. Je ale nutné, aby se i při této snaze jednalo o reálnou cenu, tj. dostupnou pro nájemce bytových jednotek. Domnívám se, že tento faktor v Děčíně bohužel převážil a cena se stala demotivujícím prvkem.

2. Uplatňovaná cena v okolí

Zde se jedná o psychologický faktor, neboť lidé podvědomě srovnávají výši cen. Navíc, pokud se jedná o města sousedící, není problém si údaje opatřit (od známých, příbuzných), často jsou publikovány v tisku.

Město Děčín se výrazně cenově odlišuje od ostatních měst v severočeském kraji. Zatímco v Ústí nad Labem a Lounech stojí 1 m² 1000 Kč, v Mostě 600 Kč,

v Litvínově dokonce 500 Kč¹, činí cena v Děčíně po druhém snížení 2 500 Kč/m² v typovém panelovém domě, resp. 3 000 Kč/m² v netypovém zděném domě.

Pouhé optické posouzení těchto údajů dokládá „dostupnost“ ceny pro nájemce, což potvrzuje i počet prodaných bytových jednotek od dubna 1999 do března 2000 (uvedeno v části 4.3.2.3).

Srovnávání s okolím má svoji logiku dále v tom, že Děčín má obdobný bytový fond jako např. Ústí nad Labem. Proto se těžko zdůvodňují tak velké rozdíly v cenách.

Srovnáváním s okolím se řídí řada měst, což potvrzují ceny např. v Mostě a Litvínově. Také v jiných krajích je cena s okolím podobná – např. v Jihlavě a Pelhřimově činí cena 1 800 Kč/m².

3. Cíl, který si město v privatizaci vytýčilo

Pokud si město jako záměr privatizace bytového fondu určí zbavit se starostí s byty, resp. řešit či zlepšit technický stav budov přenesením problémů na nové majitele, mělo by tento záměr také zohlednit při stanovení ceny za 1 m².

Vysoká cena za 1 m² znamená, že nový vlastník se při nákupu bytové jednotky finančně vyčerpá a není pak dál schopen vylepšovat technický stav objektu. I to je jeden z důvodů, který je nutné zvažovat při stanovení ceny.

4. Míra nezaměstnanosti

Jedná se o velmi důležitý faktor, který výrazně ovlivňuje koupěschopnou poptávku. Zvláště v severozápadní části severočeského kraje, kde se pohybuje nezaměstnanost vysoko nad celostátním průměrem, hraje důležitou roli při uskutečňovaných prodejkách bytů.

¹ Výsledky průzkumu v oblasti správy bytového fondu. MMR ČR, 1998

Vývoj nezaměstnanosti v okrese Děčín v porovnání s průměrem ČR ukazuje tab. 3. Z přehledu je zřejmé, že okres Děčín je velmi vysoko nad republikovou úrovní nezaměstnanosti, a tudíž tento faktor značně ovlivňuje možnosti koupě bytů.

Tab. 3: Míra nezaměstnanosti k 31. 12. daného roku¹

Rok	ČR	Okres Děčín
1996	3,5 %	7,6 %
1997	5,2 %	9,3 %
1998	7,5 %	11,9 %
1999	9,4 %	14,1 %

Vliv tohoto faktoru se dá eliminovat pouze cenou nabízenou nájemci při koupi bytu. Potvrzuje to případ Mostu, kde je oproti Děčínu ve stejných letech ještě vyšší nezaměstnanost, přesto tam privatizace bytového fondu dosáhla již zásadních rozměrů (Most prodal 21 856 bytů)².

5. Rozložení politického spektra v zastupitelstvu

Tento faktor působí v případě různých názorů politických stran na prodej, resp. výši prodejní ceny. V takovém případě záleží na poměru sil v zastupitelstvu, ale toto patří k demokratickému politickému životu.

I když jsem v této části podrobil výši ceny stanovené městem Děčínem určité kritice, je nutné v rámci objektivního posouzení uvést i jiný pohled.

Kritika kupujících je zaměřena na cenu v souvislosti s technickým stavem budovy. K těmto připomínkám se dají použít následující argumenty:

¹ Statistická ročenka trhu práce v ČR. MPSV ČR, 2000

² Výsledky průzkumu v oblasti správy bytového fondu. MMR ČR, 1998

- odborné veřejnosti je známo, že současná pořizovací cena 1 m² v nově vystavěné obytné budově je odhadována na 14 000 Kč, tzn., že cena bytu 3 + 1 o standardní velikosti 70 m² je cca 1 milión korun. Má-li nový byt hodnotu 100 %, pak cena, za kterou je nájemcům nabízen jejich byt, je v porovnání s cenou nového bytu přiměřená. [5]
- ceny prodávaných bytů v Děčíně od soukromých vlastníků či družstevníků jsou mnohem vyšší (až 2,5 krát) než nabízená cena městských bytů.

5.2 Možnosti řešení v Děčíně

I když při určení rozsahu bytového fondu k privatizaci dle zákona č. 72/1994 Sb. vycházelo město ve spolupráci s RK SEVER ze žádostí nájemníků, kde byl zájem o koupi bytové jednotky, výsledek zřejmě ovlivnila výše stanovené ceny.

Po úpravě od 16. 3. 2000 cena činí:

2 500 Kč/m² v typovém panelovém domě

3 000 Kč/m² v netypovém zděném domě.

Pokud chceme privatizaci bytů urychlit a převést je novým vlastníkům, kteří se o svůj majetek většinou starají lépe, nezbyvá než zvážit výši ceny. I přes negativa, která jsou spojena se změnou pravidel v průběhu prodeje (nedůvěra, vyčkávací pozice), je to pro větší realizaci prodeje bytů nutné. Ostatně slevy jsou známé i v případě prodeje jiných statků, jestliže nejdou na odbyt.

Jaká výše ceny by byla vhodná?

Rozhodování o stanovení kupní ceny a její výši je vždy velmi obtížným a zodpovědným úkolem. Vyvolává také mnoho kritik. Přesto se pokusím o návrh úpravy ceny.

Stanovení dvou cen, resp. rozdělení domů na typové panelové domy a netypové zděné domy, považuji za správné. Kdo bydlel v panelovém domě na sídlišti a ve zděném domě, zná velmi dobře výhody bydlení ve zděném domě (např. lepší hluková izolace, menší teplotní úniky). Navíc panelové domy mají zpravidla centrální vytápění, a tudíž náklady za služby, zejména dodávka tepla a teplé užitkové vody, jsou zde podstatně vyšší než u zděných domů, kde je lokální plynové topení. Služby spojené s užíváním bytu bude totiž nový majitel bytu platit i nadále. V Děčíně rozhodlo městské zastupitelstvo v září 1999 o tom, že se noví majitelé bytů nemohou od soustavy centrálního vytápění odpojit po dobu 10 let. Současná cena za 1 GJ činí 350 Kč.¹ Děčín se tak řadí k městům s nejvyšší cenou za centrální dodávku TE + TUV v ČR.

Z tohoto důvodu bych rozdělení ponechal, ale zvýšil bych diferenci mezi panelovými a zděnými domy ve prospěch panelových.

Můj návrh je následující:

1 900 Kč/m² v typovém panelovém domě (tj. snížení o 24 %)

2 500 Kč/m² v netypovém zděném domě (tj. snížení o cca 17 %).

Při stanovení návrhu ceny jsem vycházel z následujících faktorů:

Míra nezaměstnanosti

Okres Děčín měl v letech 1998 a 1999 míru nezaměstnanosti přibližně o polovinu vyšší než činil průměr celé ČR. Pokud chceme bytový fond prodat (a to Děčín chce), dá se tomuto faktu čelit pouze snížením ceny. Při dostupné ceně se bytový fond prodá, neboť se pro koupi rozhodnou nájemníci i z obavy před neustále rostoucím nájemným (ostatně uváděný případ prodeje bytů v Mostě to potvrzuje).

¹ Interní materiály SMDaB

Výše průměrného výdělku

Průměrný měsíční výdělek v okrese Děčín za rok 1998 činil 10 336 Kč oproti průměru ČR, který byl 11 688 Kč. V roce 1999 tento trend pokračoval, okres Děčín dosáhl průměrného měsíčního výdělku 11 196 Kč, zatímco průměr ČR byl 12 658 Kč.¹ Jestliže tedy průměrný měsíční výdělek v okrese Děčín v letech 1998 a 1999 byl o cca 12 % nižší než republikový průměr, není opodstatněné stanovení ceny za 1 m², která vysoko převyšuje ostatní okresy ČR.

Zajištění finančního přínosu pro město

I když se to může zdát paradoxní, návrh na snížení ceny za 1 m² sleduje i tento cíl. Současná cena vzhledem k minimálnímu počtu prodaných bytových jednotek žádný velký přínos do rozpočtu města neznamenal a ani nemotivuje ke koupi. Snížením by se určitě zrychlil prodej bytů a vyšší prodej by pak znamenal větší finanční přínos pro město oproti současnému stavu.

Srovnání s ostatními okresy ČR

Navrhovanou úpravou ceny se již Děčín přibližuje cenám v ostatních okresních městech v ČR. Snížil by se i výrazný rozdíl oproti uváděným severočeským městům.

Názory realitních kanceláří a nájemníků

Při tvorbě návrhu jsem vycházel i ze zkušeností RK SEVER z prodejů v ČR a také z připomínek občanů, které se objevily v místním tisku, popř. na seminářích s nájemníky k prodeji bytů.

Domnívám se, že navrhovaná úprava ceny by již splnila cíl města – převést podstatnou část bytového fondu do osobního vlastnictví. Rozproudění prodeje bytů by pak přineslo (díky většímu objemu prodaných bytů než dosud) značný finanční příjem do rozpočtu města.

¹ Evidenční počet zaměstnanců a jejich mzdy v ČR za 1. – 4. čtvrtletí 1998 a 1999

6. Závěr

Oblast bydlení prochází v posledních letech celou řadou výrazných změn. Jelikož bydlení patří mezi základní životní potřeby lidí, jsou změny v této oblasti velice citlivou a sledovanou záležitostí.

Došlo k převodu domovního majetku z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Změny nastaly také u subjektů, které tento majetek spravovaly v minulosti a spravují nyní. Místo státních podniků bytového hospodářství se objevila celá řada nových subjektů, ať to jsou realitní či zprostředkovatelské kanceláře, rozpočtová zařízení obcí nebo příspěvkové organizace. A především dochází k výraznému prodeji obecních domů či bytů.

Problematikou převodu obytných domů z vlastnictví státu do vlastnictví obcí se zabývám v první kapitole. Snažil jsem se objasnit, co toto nově nabyté vlastnictví obnáší a jak by obec mohla nejlépe zabezpečit správu získaného bytového fondu.

Druhá kapitola je věnována stručné charakteristice příspěvkové organizace Správa městských domů a bytů, která je jedním ze dvou subjektů, jež si město Děčín pro správu svého bytového fondu vybralo.

Ve třetí kapitole je popsán technický stav domovního fondu města Děčína a je zde analyzováno, jak docílit jeho zlepšení. Základním problémem je nedostatek finančních prostředků. Převod domovního majetku z vlastnictví státu do vlastnictví obcí se při regulovaném nájemném a žalostném stavu objektů stal pro obce „danajským darem“. Proto prodej části tohoto majetku je řešením této situace.

Problematikou privatizace bytového fondu se zabývá čtvrtá kapitola. Jsou zde popsány oba možné způsoby, tj. prodej obytných domů jako celku a prodej jednotlivých bytů. Snažil jsem se objasnit rozdílnost těchto dvou forem a zhodnotit přínos a perspektivu jednotlivých forem pro město Děčín.

Obecně se dá říci, že prodejem se město zbaví objektů, do nichž by muselo v nejbližší době investovat. Prodejem získá město také značný finanční obnos, část peněz může být investována zpět do bytového fondu a sloužit tak ke zlepšení jeho technického stavu a vzhledu města.

Každé rozhodnutí o privatizaci obecního bytového fondu je ovšem nutné důkladně zvážit a promyslet, neboť je již po realizovaném prodeji nevratné a dotýká se mnoha občanů.

Jelikož prodej městských bytů do osobního vlastnictví neprobíhá dle představ zástupců města Děčína, pokusil jsem se v páté kapitole navrhnout takovou cenu za 1 m², která by, dle mého soudu, více motivovala nájemce ke koupi bytu. Domnívám se, že by došlo ke zrychlení tempa prodeje bytů a rovněž přínos pro město by nebyl zanedbatelný.

Snížením nabízené ceny by došlo v řadě případů i ke zlepšení technického stavu bytového fondu. Pokud bude nabízená cena dostupná a přiměřená, mohou noví vlastníci ušetřené finanční prostředky investovat do technického stavu kupovaných budov. Tím samozřejmě dojde i ke zlepšení vzhledu města Děčína.

Seznam literatury

- [1] Nováková, H.: Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace. 1. vyd. Praha 1997.
- [2] Nováková, H.: Bytový fond v majetku obcí. 2. vyd. Liberec 1996.
- [3] Nováková, H.: Abeceda bydlení, Díl I., Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu. 2. vyd. Praha 1998.
- [4] Postup a zásady realizace odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína, poslední znění schváleno 16. 3. 2000.
- [5] Město Děčín – Pravidla pro prodej bytů dle zákona č. 72/1994 Sb. Doplnková pravidla pro prodej jednotlivých bytů a nebytových prostorů ve vybraných domech z majetku města Děčína. Informační brožura, 1999.
- [6] Doplnková pravidla pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Děčína ve vybraných domech, poslední znění schváleno 16. 3. 2000.
- [7] Koncepce prodeje objektů ve vlastnictví města, schváleno 23. 5. 1996.
- [8] Interní materiály Správy městských domů a bytů.
- [9] Interní materiály Realitní kanceláře SEVER, s. r. o.
- [10] Interní materiály Ekonomického odboru Městského úřadu Děčín.
- [11] Výsledky průzkumu v oblasti správy bytového fondu. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 1998.

Seznam příloh

Příloha č. 1: Zřizovací listina Správy městských domů a bytů
(1 strana)

Příloha č. 2: Organizační schéma Správy městských domů a bytů
(2 strany)

ZŘIZOVACÍ LISTINA
SPRÁVY MĚSTSKÝCH DOMŮ A BYTŮ

I.

Úvodní ustanovení

V souladu s ustanovením § 14 odst. 1 písm. f) a § 36 odst. d) zák. č. 367/90 Sb. ve znění pozdějších změn a ustanovení § 31 odst. 2 zák. č. 576/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků rozhodlo městské zastupitelstvo na svém zasedání dne 15. 2. 1996 o zřízení příspěvkové organizace města .

II.

Zřizovatel

Zřizovatelem je město Děčín, Mírové náměstí 1175/5, 405 38 Děčín IV podle usnesení Městského zastupitelstva ze dne 15. 2. 1996.

III.

Název, sídlo, zastupování

Zřizovatel: Město Děčín
Název: Správa městských domů a bytů
Právní forma: příspěvková organizace
Sídlo: Teplická 31/45, 405 22 Děčín IV
Statutární orgán: ředitel
IČO: 47274778

IV.

Vymezení základního účelu

Příspěvková organizace provádí údržbu a správu určeného bytového fondu a nebytových prostor v majetku města. Podrobnější specifikaci předmětu činnosti určuje organizační řád, který vydává zřizovatel.

V.

Majetek

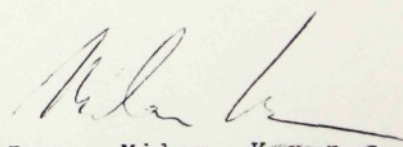
Do užívání a správy se Správě městských domů a bytů přenechává majetek, uvedený v příloze č. 1 organizačního řádu.

VI.

Doba platnosti

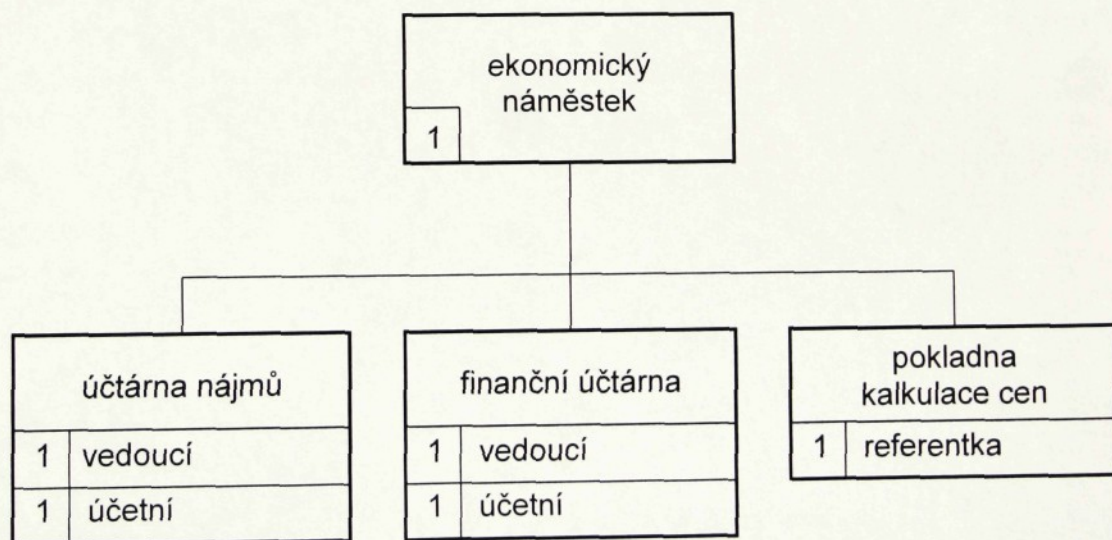
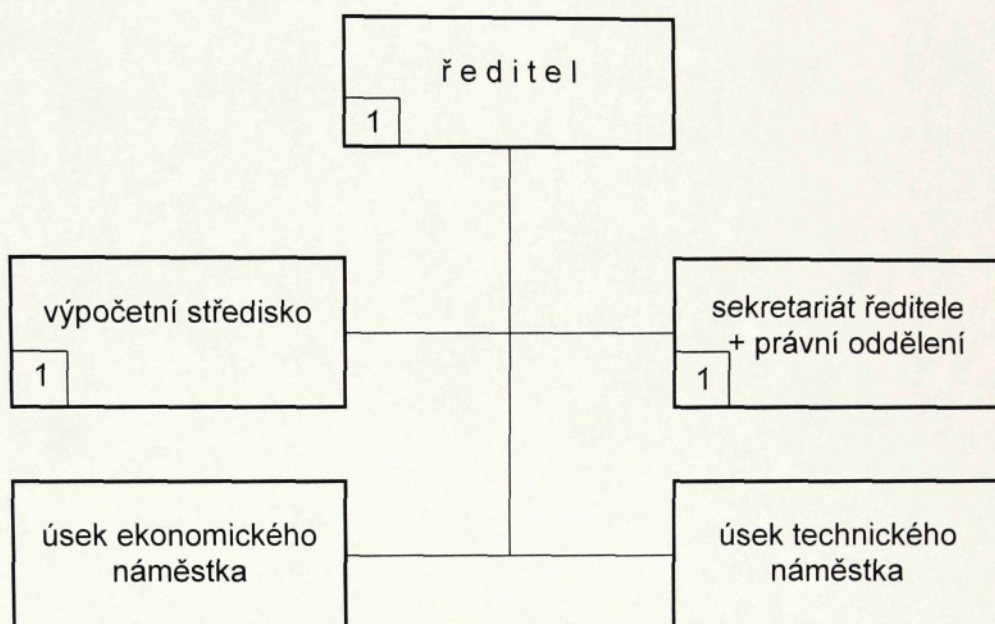
Správa městských domů a bytů se zřizuje jako příspěvková organizace města na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 4. 1996.

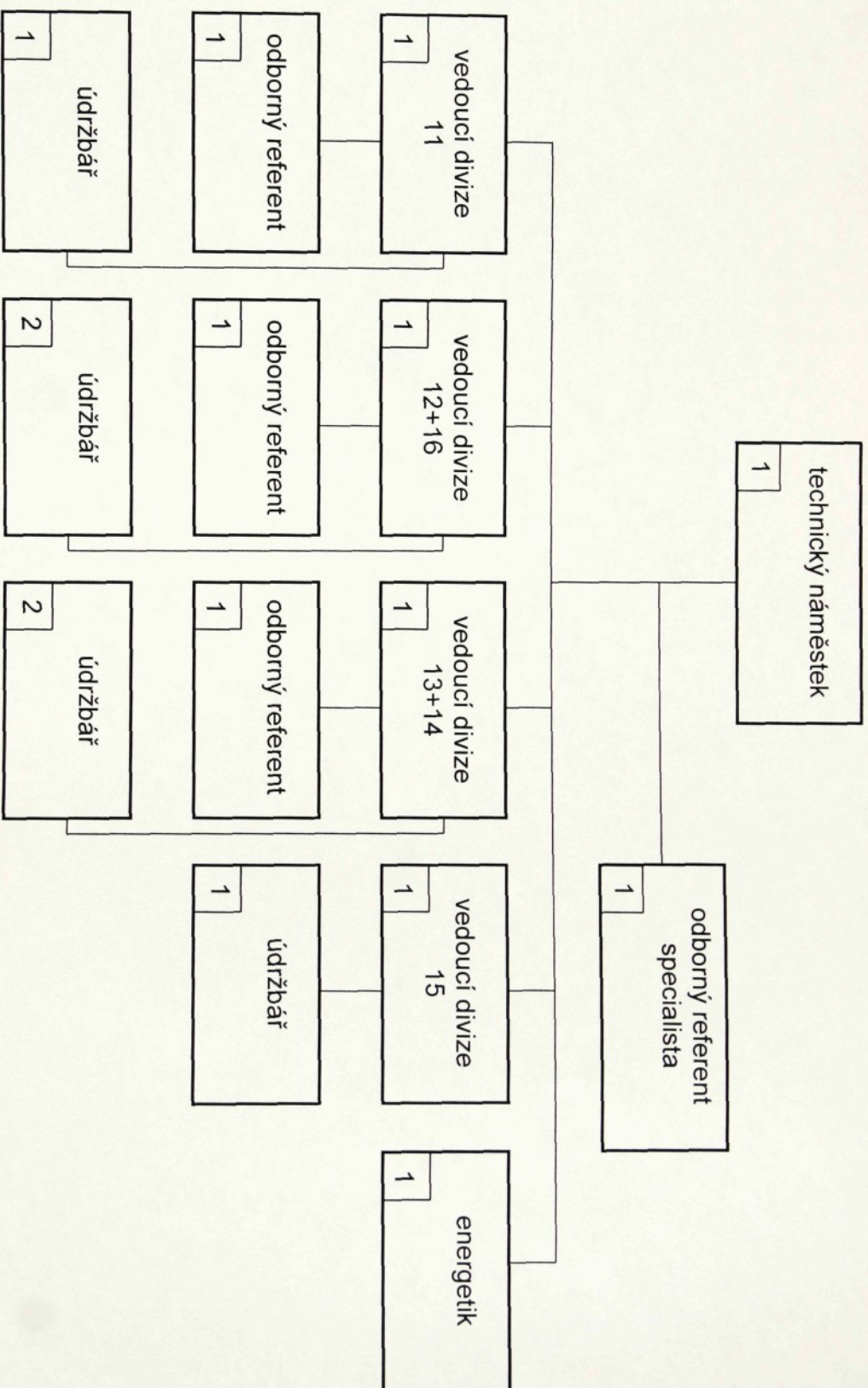
V Děčíně, dne 26. 3. 1996


Ing. Milan Kunc
starosta města



Příloha č. 2 Organizační schéma SMDaB





Prohlášení o využívání výsledků DP

Jsem si vědom (a) toho, že diplomová práce je majetkem školy a že s ní nemohu sám (a) bez svolení školy disponovat, a že diplomová práce může být zapůjčena či objednána (kopie) za účelem využití jejího obsahu.

Beru na vědomí, že po 5ti letech si mohu diplomovou práci vyžádat v Univerzitní knihovně TU v Liberci, kde je uložena.

Jméno a příjmení (rodné příjmení): **MIROSLAV WEISER**

Adresa: **ZBRONICKÁ 4, DĚČÍN 4, 405 02**

Podpis: *M. Weiser*

Datum: **25.5.2000**