

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

1998

Miroslav Weiser

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Podniková ekonomika

Problematika ekonomiky správy a údržby bytového fondu

(Economic Problems of Availablehousing and its Administration and Maintenance)

BP - PE - KPE - 98089

Miroslav Weiser

Vedoucí práce: Ing. Petra Rydvalová, Katedra podnikové ekonomiky

Konzultant: Ivana Bednářová, Správa městských domů a bytů

Počet stran: 41

Počet příloh: 4

Datum odevzdání: 29. 5. 1998

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra podnikové ekonomiky

Školní rok: 1997/98

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro Miroslava Weisera

obor č. 6268 - 7 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona číslo 172/1990 Sb. o vysokých školách určuje tuto bakalářskou práci

Název tématu: Problematika ekonomiky správy a údržby bytového fondu

Zásady pro vypracování:

1. Prostudujte si odbornou literaturu zaměřenou na příspěvkové organizace
2. Popište a vysvětlíte možnosti volby formy spravování majetku obcí (upravující legislativa...)
3. Charakterizujte vznik Správy městských domů a bytů Děčín (dále jen SMDaB), (Charakteristika, organizační struktura, předmět činnosti, zdroje financování, daňové a účetní aspekty...)
4. Proveďte analýzu praktické činnosti SMDaB se zaměřením na problémy při výkonu předmětu činnosti
5. Naznačte možnosti řešení vybraného problému a proveďte jeho ekonomické hodnocení.

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	7
1. ÚVOD.....	8
2. OBYTNÉ DOMY V MAJETKU OBCÍ A HOSPODAŘENÍ S NIMI	9
2.1 PŘEVOD OBYTNÝCH DOMŮ DO MAJETKU OBCÍ.....	9
2.2 PRÁVNÍ POSTAVENÍ OBCÍ.....	9
2.3 PÉČE O BYTOVÝ FOND.....	10
2.4 SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU.....	11
2.4.1 MOŽNOSTI ZABEZPEČENÍ SPRÁVY OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU.....	11
2.4.2 ZPŮSOB SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU VE MĚSTĚ DĚČÍNĚ	12
3. CHARAKTERISTIKA SPRÁVY MĚSTSKÝCH DOMŮ A BYTŮ.....	14
3.1 VZNIK SPRÁVY MĚSTSKÝCH DOMŮ A BYTŮ	14
3.2 PŘEDMĚT ČINNOSTI ORGANIZACE.....	14
3.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	15
3.4 ZDROJ FINANCOVÁNÍ.....	16
4. TECHNICKÝ STAV BYTOVÉHO FONDU A Z TOHO VYPLÝVAJÍCÍ PROBLEMATIKA SOUVISEJÍCÍ S JEHO SPRÁVOU	18
4.1 TECHNICKÝ STAV PŘEVZATÉHO BYTOVÉHO FONDU	18
4.2 ZPŮSOBY ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO STAVU BYTOVÉHO FONDU.....	19
4.2.1 PODÍL NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR NA ÚDRŽBĚ OBJEKTŮ	20
4.2.2 PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	23
4.2.3 ZÍSKÁNÍ STÁTNÍCH DOTACÍ.....	26
4.2.4 ZVÝŠENÍ NÁJMU	28
4.2.5 SNÍŽENÍ POČTU NEPLAČÍCŮ	30
4.2.6 ÚPRAVA BYTOVÝCH JEDNOTEK VLASTNÍM NÁKLADEM NÁJEMCE	30
4.3 POSOUZENÍ JEDNOTLIVÝCH ZPŮSOBŮ	31
5. PROBLEMATIKA NEPLAČÍCŮ A ZPŮSOB JEJÍHO ŘEŠENÍ.....	32
5.1 DOPAD VÝŠE NEDOPLATKŮ DO EKONOMIKY ORGANIZACE	32
5.2 ZPŮSOBY ŘEŠENÍ NEDOPLATKŮ.....	34
5.2.1 ZPŮSOBY ŘEŠENÍ NEDOPLATKŮ U BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	34
5.2.2 ZPŮSOBY ŘEŠENÍ NEDOPLATKŮ U NEBYTOVÝCH PROSTOR.....	37
6. ZÁVĚR.....	38
SEZNAM LITERATURY	40
SEZNAM PŘÍLOH	41

Seznam použitých zkratek

BF = *bytový fond*

BJ = *bytová jednotka*

koef. = *koeficient*

kryt CO = *kryt civilní obrany*

MÚ = *městský úřad*

NP = *nebytový prostor*

SČE = *Severočeská energetika*

SČVaK = *Severočeské vodovody a kanalizace*

SMDaB = *Správa městských domů a bytů*

STÚ = *stavební úřad*

TE = *teplo*

TUV = *teplá užitková voda*

1. Úvod

K napsání této práce mne inspirovala řízená praxe, kterou jsem vykonával v organizaci zabývající se správou obecního bytového fondu.

Uvědomil jsem si, s jakými problémy se tato organizace potýká a jak nelehké je je řešit, neboť každý krok organizace je sledován ze strany občanů (nájemníků) se značnou nevolí.

Tato problematika je poměrně mladá, neprobádaná a možná i proto řadě obyvatel neznámá.

Právě tato „neprobádanost“ byla dalším impulsem k vytvoření této práce. Domnívám se, že tato bakalářská práce je jednou z prvních, ne-li vůbec první, svého druhu. Proto by mohla být určitým přínosem nebo východiskem pro ostatní kolegy zabývající se podobnou problematikou. Pokud by jim byla alespoň trochu nápomocna, splnila by práce svůj účel.

Záměrem práce je uvést čtenáře do problematiky správy obecního bytového fondu, vyložit způsoby řešení technického stavu bytového fondu a navrhnout doporučení pro příspěvkovou organizaci *Správa městských domů a bytů ve městě Děčíně*.

2. Obytné domy v majetku obcí a hospodaření s nimi

2.1 Převod obytných domů do majetku obcí

Výraznou změnu ve vlastnictví obytných domů přinesl zákon ČNR č. 172/91 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.

2.2 Právní postavení obcí

Podle současné legislativy právní postavení obcí vychází 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 ČNR č. 172/91 Sb. ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR 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.

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].

2.3 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 nejružnějších profesí (instalatéři, elektrikáři, pokrývači, klempíři, truhláři, zámečníci atd.), servisních firem (pro revize a opravy výtahů, společných televizních a rozhlasových antén, strojního zařízení prádeln, 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 (běžný účet na který se vybírá nájemné, pojištění majetku apod.).

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.

2.4 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 atd.

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 této 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.

2.4.1 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 BF je velice vhodný pro malé obce, které nemají velký rozsah BF, 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 či zprostředkovatelské kanceláře) na základě určité smlouvy (mandátní či obstaravatelské), která obsahuje přesné vymezení činnosti prováděné pro obec za úplatu.

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 příslušný městský úřad, 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.

2.4.2 Způsob správy bytového fondu ve městě Děčíně

Správa je zajišťována prostřednictvím dvou subjektů.

Město Děčín k datu 1.4.1996 zřídilo příspěvkovou organizaci s názvem *Správa městských domů a bytů*.

Tím druhým subjektem je *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/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 další části práce se soustředím na základní charakteristiku organizace Správa městských domů a bytů.

3. Charakteristika Správy městských domů a bytů

3.1 Vznik Správy městských domů a bytů

V návaznosti na zákon č. 172/91 Sb. byl převeden bytový fond ze státního podniku Bytový podnik Děčín na město Děčín.

V souladu se zákony č. 367/90 Sb. a č. 576/90 Sb. rozhodlo Městské zastupitelstvo Děčín na svém zasedání dne 15.2.1996 o zřízení příspěvkové organizace města. Organizace byla zřízena na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.4.1996, s názvem *Správa městských domů a bytů* (v příloze č. 1 přikládám fotokopii zřizovací listiny).

3.2 Předmět činnosti organizace

1) Příspěvková organizace SMDaB zajišťuje a provádí správu a údržbu nemovitostí, které jsou ve vlastnictví zřizovatele.

To znamená zejména zabezpečit:

- údržbu a opravy nemovitostí včetně technického zařízení a zařizovacích předmětů
- vedení a aktualizaci technické evidence nemovitostí
- dodávky médií včetně smluvního zajištění a s provozem nemovitosti související servisní činnosti (jedná se hlavně o dodávky tepla, TUV, vody, elektrické energie, plynu, čištění komínů, údržbu výtahů, čištění žump a odvoz odpadu).

2) SMDaB zajišťuje revize zařízení (zejména rozvodů plynu, elektro, hromosvodů, požární ochrany apod.) podle příslušných norem a předpisů.

3) SMDaB zajišťuje havarijní službu pro nájemce.

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, 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 zřizovatelem¹.

3.3 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 mající přiměřenou míru samostatnosti v rozhodování a tomu odpovídající zodpovědnost.

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 Zdroj: 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, celou informační soustavu a oblast týkající se ekonomiky práce a personalistiky).

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

V příloze č.2 přikládám organizační schéma SMDaB, resp. jednotlivých útvarů¹.
Počet pracovníků na rok 1998 je 29 osob.

3.4 Zdroj financování

SMDaB jakožto příspěvková organizace zřízená městem Děčínem je napojena na jeho rozpočet. Na svoji činnost dostává od města příspěvek, jehož výše závisí na počtu spravovaných jednotek.

Jako příklad uvádím konstrukci příspěvku na rok 1998²:

Měsíční odměna na správu 1 jednotky..... 86,30 Kč

Počet spravovaných jednotek k 1.1.1998..... 4 335

(byty, nebytové prostory, garáže, kryt CO)

Roční příspěvek na správu4 489 326,- Kč ($4\,335 \times 86,30 \times 12$)

Příspěvek obdrží organizace měsíčně, vždy 1/12 z roční výše. Pokud dojde v průběhu roku ke snížení počtu spravovaných jednotek, je pololetně (v červnu a v prosinci) příspěvek upravován.

K takto stanovenému příspěvku dostává SMDaB jako motivační faktor ještě dalších 1,6% z vybraného nájmu a záloh na služby. Tato suma činí pro rok 1998 cca 1,3 mil. Kč a stimuluje organizaci ke snižování počtu neplatičů a tím ke zvyšování výběru nájemného.

¹ Zdroj: Organizační řád SMDaB

² Zdroj: Výpočet příspěvku na rok 1998, podklady ekonomického úseku SMDaB

Dále organizace obdrží cca 1,2 mil. Kč ročně za provádění havarijní údržby na objektech města.

Celkem příspěvek pro rok 1998 schválený městským zastupitelstvem při projednávání městského rozpočtu (dne 18.12.1997) činí **7 mil. Kč**. Příspěvek je pak poskytován měsíčně (1/12 z této částky) a pololetně vyúčtován.

Z těchto prostředků si SMDaB hradí své veškeré náklady (mzdové, zákonné sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců, spotřebu elektrické energie, pohonných hmot, vodné a stočné, cestovné, odpisy, příspěvek na stravné atd.). Organizace je nucena své náklady přesně řídit, neboť zřizovatel příspěvek na činnost SMDaB logicky nezvyšuje (prodrazovala by se mu tak správa majetku).

Problematicke daňových a účetních aspektů jsem se již nevěnoval, neboť je to nad rámec obsahu mé práce a v další části práce se zaměřím na konkrétní problémy spojené s výkonem předmětu činnosti SMDaB.

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

4.1 Technický stav převzatého bytového fondu

Bytový fond je v naší republice 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 bydlení¹.

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 roku³. 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, 238 nebytových prostor. Dále 111 garáží a 1 kryt civilní obrany. V současné době (k 1.1.1998) SMDaB spravuje 420 domů, v nichž je 4 012 bytových jednotek, 226 nebytových prostor. Dále 96 garáží a 1 kryt civilní obrany⁴. Rozdíl (pokles) stavů je způsoben probíhající privatizací bytového fondu.

Příčin nedobrého technického stavu bytového fondu je několik, ale hlavní je nedostatek finančních prostředků. Tento nedostatek byl způsoben dříve neadekvátní výší nájemného vzhledem k potřebám údržby. Dřívější nájemné nepokrývalo ani potřebu běžné údržby, natož investování do generálních oprav

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

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

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

⁴ Zdroj: Přehled spravovaných jednotek za r. 1996, 1997 - údaj technického úseku SMDaB

(nové fasády, střechy) a modernizaci BF (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. Kč¹, což však vzhledem k zanedbanosti BF byla nepatrná částka). Státní dotace se v dřívější době orientovaly spíše na podporu bydlení - na novou panelovou výstavbu, neboť cílem bylo získat nové byty. Tím pádem byla údržba stávajícího BF až druhořadá.

Určitou roli zde hraje i psychologický faktor, jenž se projevuje ve vztahu nájemníků k BF. 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 BF 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 i porovnání mezi „státními“ byty 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 chybí.

4.2 Způsoby řešení technického stavu bytového fondu

V předchozí části bylo zdůrazněno, že základním atributem zlepšení nedobrého technického stavu je dostatek finančních prostředků. I když po realizaci několika etap zvýšení nájemného dle vyhlášky Ministerstva financí ČR se zlepšila příjmová část (např. v r. 1996 činil roční předpis základního nájemného 34 865 tis. Kč, v r. 1998 činí 49 920 tis. Kč, tj. index růstu 142,3 %)², tento objem prostředků nemůže v krátké době odstranit nahromaděnou zanedbanost BF.

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

² Zdroj: Rozbor hospodářských výsledků SMDaB za r. 1996, Plán na r. 1998

Možnost zvýšit příjmovou část (resp. zdroj finančních prostředků na zlepšení technického stavu) dotací z rozpočtu města je nereálná vzhledem k napjatosti rozpočtu města.

Z těchto důvodů musela organizace SMDaB tuto problematiku řešit použitím několika způsobů. Tyto způsoby jednak napomohou přímo 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*

4.2.1 Podíl nájemců nebytových prostor na údržbě objektů

SMDaB má ve své správě 226 nebytových prostor, které slouží k podnikatelské činnosti. Z tohoto důvodu se rozhodla u objektů, v nichž tyto podnikatelské subjekty sídlí, využít jejich podílu na údržbě objektu.

Jsou zde používány 2 varianty. Obě mají za následek uzavření smlouvy o dlouhodobém pronájmu nebytových prostor.

Varianta č. 1 - znamená složení finančních prostředků na zvláštní účet města a získání tak buď 10-letého, popř. 15-letého pronájmu.

Varianta č. 1a - poskytnutím příspěvku na rozvoj města ve výši odpovídající ročnímu nájemnému získá nájemce právo na prodloužení nájemní doby o 10 let. Příspěvek je placen ve dvou splátkách. První splátka musí být zaplacená při podpisu dohody, druhá do 1 roku ode dne podpisu dohody o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor. Dohody o změně smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavírá na základě potvrzení ekonomického odboru MÚ Děčín právní oddělení SMDaB. V případě nezaplacení druhé splátky je dohoda neplatná. V jednotlivých letech platí nájemce nájemné odpovídající v těchto letech platným předpisům.

Varianta č. 1b - poskytnutím příspěvku na rozvoj města ve výši odpovídající trojnásobku ročního nájemného získá nájemce prodloužení nájemní doby o 15 let. Ostatní náležitosti jsou stejné jako u varianty č. 1a.

Varianta č. 2 - znamená přímou investici do objektu, kterou uhradil nájemce nebytového prostoru. V případě přímé investice nájemce do objektu, v němž je předmětný nebytový prostor umístěn, se doba, o kterou se nájemní doba prodlouží, odvozuje od výše této investice a nájemného platného k 1.1. daného roku. Doba prodlouženého nájmu se odvozuje od částky vynaložených finančních prostředků do objektu, resp. bude zohledněna částka, která byla investována do zlepšení technického stavu objektu (např. střecha, fasáda, nová elektroinstalace, vodoinstalace, topení, klempířské prvky atd.). Tyto náklady budou ověřeny a odsouhlaseny příslušnou vedoucí divize správy bytového fondu, v jejímž obvodu se příslušný objekt nachází. Z této částky se přes platnou sazbu nájemného propočtou roky pronájmu. Tato doba bude smluvně zajištěna. V jednotlivých letech této smluvní doby bude nájemce platit nájemné jen ve výši 30 % nájemného platného k 1.1. daného roku.

Pro názornou představu uvedu příklad.

Příklad výpočtu:

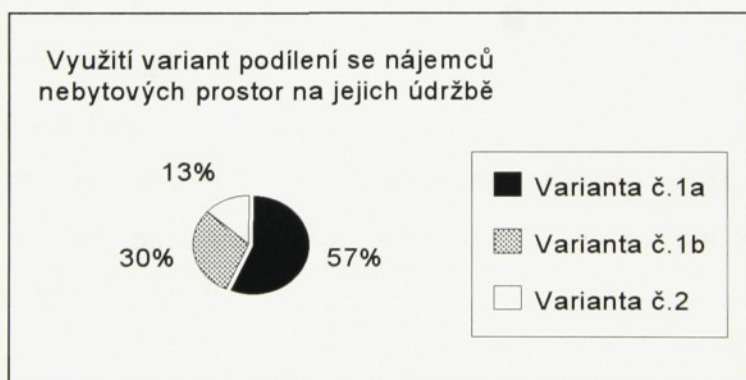
Nájemce investuje do objektu 1 milión Kč. Bylo ověřeno, že tento finanční obnos byl investován do zlepšení technického stavu objektu.

Nájemce platí dle platných sazeb nájemného k 1.1.1998 roční nájemné ve výši 100 000,- Kč.

Doba prodloužení nájmu je: $1\ 000\ 000 : 100\ 000 = 10$ let

Nájemní smlouva bude prodloužena o 10 let. Po tuto dobu bude nájemce platit 30 % nájemného, tj. ročně 30 000,- Kč (pokud se nezmění sazby nájemného).

Použití tohoto způsobu má dvě omezení. Jednak jej lze aplikovat pouze u objektů, které mají nebytové prostory, dále je jeho užití přímo závislé na finančních možnostech nájemců nebytových prostor. Toto opatření využilo 30 nájemců (17 - č.1a, 9 - č.1b, 4 - č.2), tj. 13,3 % nájemců nebytových prostor¹.



Graf č.1

Tabulka č.1 Finanční přínos jednotlivých variant

<i>varianta č.</i>	<i>finanční přínos</i>
1a	703 000,- Kč
1b	1 224 000,- Kč
2	2 742 000,- Kč

¹ Zdroj: Podklady technického úseku SMDaB, květen 1998

4.2.2 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 BF 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 (podrobněji viz v kapitole 2.1).

Zákonem byl do majetku obcí převeden BF, 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 přináší řadu povinností, které jsou nad ekonomické možnosti nového vlastníka a ten pak hledá možnost prodeje části tohoto majetku.

Prakticky jsou možné 2 formy:

- prodej obytného domu jako celku
- prodej jednotlivých bytů

Právní úprava obcím a městům, jako vlastníkům bytového fondu, neurčuje formu prodeje a je zcela na jejich vůli jakou formu zvolí. Pro prodej si obce a města vydávají své zásady či pravidla.

Z pohledu města, které se rozhodlo pro privatizaci svého BF z důvodu, že nemá dostatečné finanční prostředky na jeho rekonstrukci, modernizaci či opravy, je výhodnější prodej celých objektů. Město se tak najednou zbaví starostí s celým domem, se všemi v něm umístěnými byty.

Rozhodnutí o prodeji BF je rozhodnutí, jehož důsledky již nelze v budoucnu napravit, a proto je nutné důkladné zvážení takového kroku.

Před použitím tohoto způsobu vypracovala SMDaB bilanci „potřebnosti a ekonomičnosti BF“, ze které vyplynulo, které objekty si ponechá.

Bylo posuzováno několik kritérií:

- **technický stav.** Zde se zvažovalo jak rozsáhlé byly investice do objektu v posledních pěti letech a zda jsou nutné větší investice v nejbližších letech. Objekty v dobrém technickém stavu si SMDaB až na výjimky ponechala.

- **ekonomický přínos.** Posuzoval se výnos nájemného z bytových jednotek a nebytových prostor jednotlivých objektů. Objekty s vyšší výší nájemného si rovněž organizace ponechala.

- **lokální umístění.** Objekty v centrální části města (tzv. zóna Ia a I), kde je vyšší nájemné SMDaB doporučila neprivatizovat. Může tak ovlivnit i vzhled své centrální části města a složení obchodní sítě.

- **sociální garance.** Město nemůže prodat veškerý bytový fond. Pokud by tak učinilo, nebylo by schopno vypořádat se se svou povinností zajišťování bytových náhrad a také těžko dostojí roli, kterou by mělo sehrát jako garant politiky bydlení na svém území. Město by mělo garantovat bydlení sociálně slabších skupin a mít možnost i ovlivňovat příchod potřebných pracovníků přidělením bytu (lékařům, policistům, soudcům, státním zástupcům, celníkům, popř. významným sportovcům). Proto si město Děčín ponechalo část BF. I ve vyspělých západních zemích si města ponechávají z tohoto důvodu cca 30 % BF ve svém vlastnictví.

Na základě tohoto rozboru, který schválila městská rada a městské zastupitelstvo, bylo rozhodnuto o objektech, které se nebudou privatizovat a objektech určených k prodeji. Současně byl schválen „Postup a zásady realizace odprodeje domů“.

Privatizace pomohla řešit technický stav dvěma způsoby:

- 1) Prodejem se SMDaB zbavila objektů, do nichž bylo v nejbližší době nutné investovat. Dále nového vlastníka ve smyslu článku VII odst. I „Postupu a zásad

odprodeje domů“ motivovala k investování: na žádost kupujícího může městské zastupitelstvo rozhodnout o vrácení částky až do výše 15 % předpokládané 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 čl. je provedení oprav dle požadavku stavebního úřadu a splacení celé kupní ceny¹.

V roce 1996 bylo prodáno 31 domů.

V roce 1997 bylo prodáno 34 domů.

V roce 1998 (období 1 - 4/98) bylo prodáno 10 domů.

V letech 1996 - 97 využilo této motivace 80 % kupujících (tj. u 52 objektů).

V roce 1998 zatím 100 % kupujících².

Takto prováděný prodej má dvojí efekt. Nejenže se SMDaB zbaví objektů, na jejichž rekonstrukce nemá finance, ale i současně inspiruje nové vlastníky k provedení velkých oprav, a tak ke zlepšení vzhledu města.

2) Prodejem domů získalo město značný finanční přínos. Část této částky je investována do BF a slouží tak ke zlepšení jeho technického stavu. Výnos z prodeje objektů ve správě SMDaB za rok 1997 činil 39 mil. Kč, z nichž 8,3 mil. Kč bylo použito na konkrétní rekonstrukční akce, zbytek pro ostatní potřeby rozpočtu města³.

Město Děčín a SMDaB upřednostňuje prodej domu jako celku. Z celkového počtu 75 domů prodaných v období 1996 až 1998 bylo 74 prodáno jako celek, 1 dům po bytech. Prodej domu jako celku je výhodný pro jednoduchost jednání i administrativy. Při prodeji po bytech vznikají problémy, když si část nájemníků byty koupí a část ne. Z toho pak pramení problémy při financování oprav,

¹ Zdroj: Postup a zásady odprodeje obytných a nebytových domů a bytových jednotek včetně nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Děčína, znění platné k 20.2.1998

² Zdroj: Podklady technického úseku SMDaB

³ Zdroj: Rozbor hospodářských výsledků SMDaB za rok 1997

zajišťování služeb (dodávka TE + TUV, odvoz odpadků, dodávka vody). Financování se musí rozdělit mezi SMDaB (vybírá nájem z BJ nekoupených) a vlastníky bytů.

Tento způsob byl použit v letech 1996 - 98 u 15,5 % objektů. Jeho využití je ovlivněno finančními možnostmi obyvatel. Pro podpoření zájmu o privatizaci BF má město uzavřenou smlouvu s Union bankou Děčín o dlouhodobém úvěrování při koupi obytných domů z majetku města (podmínky úvěru pro občana: splatnost 8 let, úrok 9,5 %). Úrok 9,5 % si dělí na půl Union banka a město. Tak je zajištěn další finanční přínos z prodeje.

4.2.3 Získání státních dotací

Jedná se o „Program podpory oprav panelových bytových domů“. Účelem této podpory je pomoci vlastníkům domů postavených panelovou technologií při nezbytných opravách nejzávažnějších vad, které jsou příčinou havarijního stavu domu. Tato podpora je uplatněna formou přímé finanční dotace.

Použita může být k úhradě nákladů na provedení opravy, ale její výše nesmí překročit 50 % rozpočtových nákladů. Podporou lze financovat odstranění pouze těch vad, které bezprostředně ohrožují stabilitu domu a bezpečnost a zdraví osob (např. statická porucha základů, nosných stěn, obvodového pláště, balkónů a lodžii, stropních a střešních částí, atik). Podpora se poskytuje formou bezhotovostního převodu na účet vlastníka domu na základě smlouvy o poskytnutí podpory¹.

SMDaB využila této možnosti v roce 1997 a požádala o dotaci z tohoto programu na výměnu zkorodované konstrukce lodžiového zábradlí u 10 panelových objektů na sídlišti Želenice. Celkové rozpočtové náklady dle zpracované projektové dokumentace činily 1 087 960 Kč, dotace 540 275,- Kč,

¹ Zdroj: Program podpory oprav panelových bytových domů pro rok 1997, Ministerstvo pro místní rozvoj.

což je 49,7 % z celkových nákladů¹. Žádost byla posouzena kladně a organizace uvedenou dotaci obdržela. Výměnu zábradlí zajistila v určených termínech a prověrka na použití této dotace potvrdila správnost a účelnost použitých státních prostředků².

Pro rok 1998 (v březnu t.r.) podala SMDaB opět žádost o poskytnutí státní podpory za účelem odstraňování vad panelové výstavby. Žádost byla podána na 7 panelových objektů (sídliště Bynov, Želenice). U 2 objektů se jedná o komplexní řešení (sanace železobetonové konstrukce obvodového pláště, sanace střešního pláště, zateplení), u 5 objektů o výměnu zkorodované ocelové konstrukce lodžiového zábradlí včetně kotvení. Celkové náklady dle zpracované projektové dokumentace na 7 objektů činí 13 879 500,- Kč, požadovaná dotace 6 939 750,- Kč, což představuje 50 %³.

Tento způsob využívala organizace v letech 1997 - 98. Má určitá omezení. Již z názvu je patrné, že je použitelný pouze u panelových objektů. Dále je jeho použití závislé na rozhodnutí vlády, zda tento program bude vyhlášen i pro další roky (vždy se vyhláší jen na 1 rok) a kolik prostředků na něj bude uvolněno. Vzhledem k faktu, že jsou zde použity státní prostředky, jsou přísná kritéria výběru žadatelů.

Výhodou tohoto způsobu je okamžitý přesun finančních prostředků na účet města (pokud je žádost kladně vyřízena). S ohledem na charakter oprav, které jsou z programu financovány, se jedná o takové závady, které by v daném roce musela organizace stejně odstranit (je vydáno nařízení STÚ). Šetří tak 50 % vlastních prostředků.

¹ Zdroj: vyúčtování dotace 3.12.1997, písemné podklady technické náměstkyně I. Bednářové.

² Zdroj: Protokol o čerpání prostředků finanční dotace na opravy panelových bytových domů, 29.1.1998, kontrolu prováděl Okresní úřad Děčín.

³ Zdroj: Žádost o poskytnutí státní podpory v rámci „Programu oprav bytového fondu pro r. 1998“ za účelem odstraňování vad panelové výstavby, Děčín 12.3.1998.

4.2.4 Zvýšení nájmu

Cílem je zvýšení příjmové části organizace, přičemž je rozdílný postup u BJ a NP.

a) u bytových jednotek

Není tím myšleno zvýšení nájmu sazbou vyhlášenou Ministerstvem financí vždy od 1.7. daného roku. Jedná se o příjem nad toto zvýšení, který vyplývá z možností vyhlášky MF ČR č. 176/93 Sb. - § 9 (úprava základního nájemného podle polohy domu). „Základní nájemné upravené podle § 8 lze v částech obce nebo v jednotlivých domech vybraných pro jejich výhodnou nebo nevýhodnou polohu zvýšit nebo snížit způsobem stanoveným rozhodnutím cenového orgánu“. Tento způsob (zvýšení nájmu) lze použít maximálně u 30% nájemních bytů na území obce¹.

Na základě této vyhlášky vydalo město Děčín na návrh SMDaB vyhlášku č. 3/96 o úpravě nájemného z bytu podle polohy domu (viz příloha č.3). Byly zde vytypovány ulice, ve kterých došlo ke zvýšení nájmu o 20 %, 15 %, 10 % (většinou se jednalo o zóny klidu - pěší zóny, vilové čtvrtě apod.).

Zvýšení o 20 % se týkalo 112 domů s ročním přínosem nájmu 1 524 636,- Kč.

Zvýšení o 15 % se týkalo 5 domů s ročním přínosem nájmu 29 940,- Kč.

Zvýšení o 10 % se týkalo 102 domů s ročním přínosem 869 484,- Kč.

Celkem to činí roční přínos ve výši **2 424 060,- Kč²**.

Výhodou je, že vyhláška platí stále a jedná se tedy o pravidelný roční přínos. Určitým problémem bývá prosazení této vyhlášky, neboť její realizace se setkává s odporem občanů a značně složité je i vysvětlování důvodu zařazení právě „jejich ulic“ do seznamu o zvýšení nájmu. Projevuje se zde i určitý populismus, neboť v období volebního roku jsou takováto opatření nepopulární.

¹ Vyhláška MF ČR č. 176/93 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

² Zdroj: podklady výpočetního střediska SMDaB, leden 1998.

V letech 1997 a 1998 město Děčín již dále tuto možnost dle § 9 vyhlášky č. 176/93 Sb. nerozvíjelo, ale stále platí roční finanční přínos cca 2,4 mil. Kč.

b) u nebytových prostor

U nebytových prostor je situace poněkud odlišná. Vyhláška FMF č. 585/90 Sb. o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor (nabyla účinnosti dnem 1.1.1991) v § 1 odst. 1 stanovila maximální výše ročních sazeb za 1 m² podlahové plochy pro nebytové prostory. Sazby se pohybovaly od 96,- Kč/1m² do 190,- Kč/1m² dle druhu účelu (např. prostory : kulturní, dílenské, výrobní, garáže, restaurační, obchodní, kancelářské - seřazeno vzestupně dle ceny). Jiné sazby nemohly být po dobu platnosti této vyhlášky uplatněny.

Tato vyhláška byla zrušena vyhláškou MF ČR č. 187/95 Sb. s účinností od 1.10.1995. Tím byla prakticky umožněna volná tvorba nájemného z nebytových prostor. Následně poté zpracovala SMDaB návrh, který byl schválen jako „Zásady městské rady o stanovení nájemného z nebytových prostor v majetku města Děčína“. Tyto zásady (platné od 1.1.1996) stanoví rozdělení města Děčína do pásem podle výhodnosti polohy s přihlédnutím k atraktivitě prostředí a současně způsob určení výše nájemného (zásady viz příloha č.4).

Základní roční nájemné bylo stanoveno ve výši 190,- Kč za 1 m² podlahové plochy. Pro jednotlivá pásma města byl městskou radou schválen koeficient změny nájemného, jímž se nájemné ve výši 190,- Kč/1m² dále násobí.

Tabulka č.2 Koeficient změny nájemného „k“ pro jednotlivá pásma města Děčína

Pásmo	koef. „k“
I.A	7
I.	5
II.	3,5
III.	2

Pro herny, kasina, erotické masáže a služby byl stanoven ještě další koeficient ve výši 5 (např. pokud se nebytový prostor s touto činností nachází v pásmu I A, pak roční nájem činí: $190 \times 7 \times 5 = 6\,650,-$ Kč/m²).

Meziroční přínos (rok 96/95) z uplatnění této vyhlášky činil 4 207 tis. Kč¹.

Tyto zásady se upřesňují pro každý rok, ale v letech 1997 a 1998 v nich došlo pouze k minimálním změnám. V roce 1997 došlo k menšímu snížení nájmu u soukromých lékařských ordinací a občanských sdružení.

Při prosazování těchto zásad se projevíly lobbistické tlaky podnikatelských kruhů v Městském zastupitelstvu Děčín, jejichž výsledkem je skutečnost, že pro rok 1997 a zejména 1998 (volby do městských orgánů) se koeficienty již nezvyšují. Takže v těchto letech je roční přínos obdobný roku 1996. Výhodou tohoto způsobu je stabilní každoroční přínos peněžních prostředků.

4.2.5 Snížení počtu neplatičů

Také tento způsob, pokud je úspěšný, zvyšuje příjmovou část organizace. Při snaze o snižování počtu neplatičů se vyskytuje několik problémů, a proto je této oblasti věnována samostatná kapitola č. 5.

4.2.6 Úprava bytových jednotek vlastním nákladem nájemce

Využívá se u nových nájemců BJ. Žadatel o byt, který se písemně zaváže, že přidělenou (většinou starší) bytovou jednotku upraví na vlastní náklady tzv. „svépomocí“, získá určitý počet bodů v pořadníku na přidělení bytu. SMDaB tak řeší stav starších BJ nižší kategorie, které potřebují rekonstrukci. Ročně tak ušetří cca 500 - 600 tis. Kč², které by jinak musela vydat z vlastních prostředků.

¹ Zdroj: Hospodářské rozborů SMDaB za rok 1996

² Zdroj: Údaj technického úseku SMDaB

4.3 Posouzení jednotlivých způsobů

Jak bylo v úvodu této kapitoly uvedeno, základním předpokladem pro zlepšení technického stavu BF je získání většího objemu finančních prostředků, než činí pouhé nájemné.

SMDaB „vymyslela“ a v rámci platných předpisů realizuje výše uvedených 7 způsobů. U každého jsem se zmínil o jeho výhodě či omezení.

Z hlediska stability finančního přínosu je nejúčinnější:

- zvýšení nájmu
- privatizace BF
- podíl nájemců nebytových prostor na údržbě objektů
- získání státních dotací.

Ostatní způsoby (snížení počtu neplaticů a úprava bytových jednotek vlastním nákladem nájemce) nemají tak velký finanční přínos, ale vhodně doplňují celkovou komplexnost. Vytváří se tak systém celkového pojetí řešení technického stavu bytového fondu.

Výhodou uplatněných způsobů je také delší časový horizont jejich působení, neboť zajišťují finanční přínos každoročně (nejde o jednorázový neopakovatelný efekt). Výjimkou je pouze získání státních dotací - zde záleží každoročně na rozhodnutí vlády o realizaci programu či nikoliv, na výši uvolněných prostředků na tento účel a také na kvalitě zpracovaných žádostí, které musí projít výběrovým řízením.

Tento komplex způsobů lze hodnotit velmi kladně a významnou měrou se podílel na zlepšení technického stavu BF a tím i vzhledu města Děčína.

5. Problematika neplaticů a způsob jejího řešení

Neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru negativně ovlivňuje ekonomickou stránku činnosti SMDaB, resp. snižuje její příjmovou část.

Neuhrazení nájmu a služeb má kromě ekonomického dopadu i dopad psychologický. Proto je nutné tento problém řešit. Přestože vždy nějaké množství neplaticů bude, SMDaB se snaží počet neplaticů všemi dostupnými možnostmi snižovat.

5.1 Dopad výše nedoplatků do ekonomiky organizace

Nedoplatky nájemného a služeb mají následující vliv na chod organizace:

- *ekonomický*
- *psychologický*

Ekonomický pohled:

Výše nedoplatků absolutně chybí v příjmové části a tak se přímo úměrně snižuje objem finančních prostředků na opravy a rekonstrukce BF.

Dále vzhledem ke koncepci smluv s dodavateli služeb (SČE a.s. - dodávka elektrické energie, SČVaK a.s. - vodné a stočné, Technické služby a.s. - odvoz domovního odpadu, Termo a.s. - dodávka TE + TUV) vyvolává neplacení nájmu a služeb další ekonomický dopad. Výše uvedeným dodavatelům musí SMDaB zaplatit za každý objekt dle smlouvy plnou finanční částku bez ohledu na skutečnost, zda v objektu zaplatili všichni nájemníci, či zda se vyskytují neplatiči. V praxi to pak znamená výrazné snížení prostředků na opravy (zde se projevuje i fakt, že služby spojené s užíváním bytu tvoří cca 2/3 plateb za BJ, nájem cca 1/3 v průměru).

Pro lepší ekonomické znázornění uvedu příklad:

Standardní panelový dům na sídlišti Bynov - Na pěšině 276, má 18 BJ¹.

U panelových domů je vzhledem k centrální dodávce TE + TUV poměr mezi službami a nájmem vyšší.

měsíční předpis nájmu:	12 907,- Kč
měsíční předpis záloh služeb:	44 334,- Kč
celkem měsíční předpis úhrad:	57 241,- Kč

A nyní zvažme situaci, která nastane, budou-li v našem případě za tento měsíc vybrány úhrady v celkové výši 50 000,- Kč.

Po zaplacení měsíčních záloh služeb dodavatelům z vybraných úhrad (50 000,- Kč - 44 334,- Kč) zbývá SMDaB u tohoto objektu na opravy pouze 5 666,- Kč (na místo původních 12 907,- Kč když by zaplatili nájem a služby všichni nájemníci).

Tento příklad názorně dokumentuje vliv neplatičů na zdroj finančních prostředků pro opravy BF.

Psychologický aspekt:

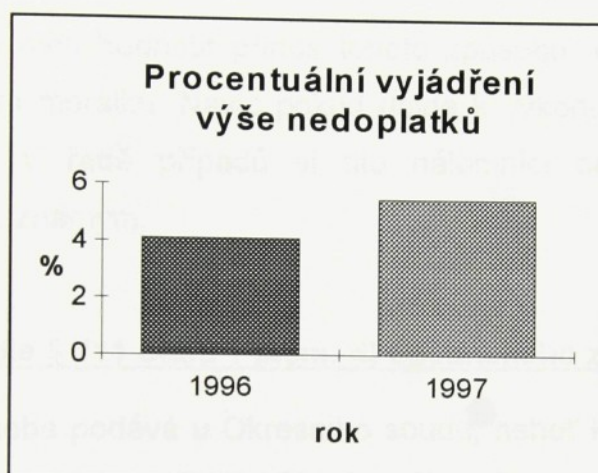
Pokud by se SMDaB tímto problémem nezabývala a neřešila ho, mělo by to negativní vliv na slušné a řádně platící nájemníky („neplatičům se nic nestane - proč bychom měli platit my?“) a zároveň by nečinnost SMDaB „posilovala sebevědomí“ neplatičů („neplatíme, stejně se nám nic nestane“).

Konkrétní údaje o výši nedoplatků za rok 1996 a 1997 jsou v tabulce č. 3 (jedná se vždy o nedoplatky vzniklé v tom daném roce).

¹ Zdroj: Podklady výpočetního střediska SMDaB, květen 1998.

Tabulka č.3 Výše nedoplatků u SMDaB Děčín v letech 1996, 1997 (v tis. Kč)¹

	r.1996	r.1997
Roční předpis nájemného a služeb	63 764,-	79 311,-
Výše nedoplatků	2 636,-	4 339,-



Graf č.2

5.2 Způsoby řešení nedoplatků

Možnosti řešení jsou poněkud odlišné u bytových jednotek oproti nebytovým prostorům.

5.2.1 Způsoby řešení nedoplatků u bytových jednotek

Pokud dochází k neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu jsou možné 2 způsoby řešení:

- podání žaloby na dlužné nájemné
- výpověď nájmu dle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku.

¹ Zdroj: Saldokonto nájmu z 5. 5. 1998 (podklady účtárny nájmu SMDaB)

Žaloba na dlužné nájemné

Žalobu podává SMDaB (v roce 1997 podáno 191 žalob)¹ u Okresního soudu v Děčíně, soud poté vydává platební rozkaz, popř. rozsudek. Pokud se nájemce tomuto rozhodnutí nepodvolí, nastupuje vykonávací řízení (výkon rozhodnutí - zabavení věcí neplatiče, jejichž prodejem je umořen jeho dluh. Probíhá za účasti soudního vykonavatele).

Kdybychom měli hodnotit přínos tohoto způsobu, dá se říci, že výrazně nezlepšuje platební morálku. Navíc pokud dojde k výkonu rozhodnutí, zpravidla není co zabavit. V řadě případů si tito nájemníci odnesou cennější věci k příbuzným, popř. známým.

Výpověď nájmu dle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku

Opět se žaloba podává u Okresního soudu, neboť k výpovědi nájmu musí být souhlas soudu, resp. tzv. přivolení k výpovědi nájmu bytu.

K 31.12.1997 podala SMDaB celkem 177 výpovědí nájmu bytu, 14 je již pravomocně skončených (k vyklizení), 163 v soudním jednání².

Tento způsob je účinnější než předešlý, neboť znamená hrozbu ztráty bytové jednotky, což nájemce více motivuje k zaplacení. Často se stává, že nájemník sám přijde uhradit celou dlužnou částku najednou, popř. se domluvit na splátkách (čemuž SMDaB z objektivních důvodů vyhovuje).

Je důležité se u této otázky ještě zmínit o rozhodovací praxi soudu. SMDaB navrhuje při výpovědi nájmu bytu poskytnutí přístřeší stávajícímu nájemci. Soudy, když má nájemce nezletilé děti (do 18 let věku), určují pro tuto rodinu náhradní byt. I když je náhradní byt nerovnocenným bytem s nižší kategorií, menší

¹ Zdroj: Přehled soudních sporů SMDaB (stav k 31.12.1997)

² Zdroj: Přehled soudních sporů SMDaB (stav k 31.12.1997)

podlahovou plochou, v libovolné lokalitě (i mimo obec), způsobuje toto rozhodnutí soudu značné problémy. Důvodem je nedostatek bytů a to i bytů nižší kategorie.

Přestěhování neplatičů mělo velký psychologický efekt mezi nájemci. O této záležitosti informoval i místní tisk a regionální televize a výsledek se projevil ve snížení nedoplatků. Osvědčilo se i pravidelné (1 × za pololetí) zveřejňování největších dlužníků v místním tisku (zpravidla pak z nich 20 % zaplatí).

Kromě výše uvedených 2 právních způsobů užívá SMDaB ještě další „vlastní“ způsob. U neplatičů se v bytech neprovádějí žádné opravy - výměny zařizovacích předmětů (lina, vany, WC, umyvadla, kuchyňské linky, sporáky). Výjimkou jsou pouze havárie - prasklá voda, unikající plyn apod.

Jako další opatření sloužící k eliminaci počtu neplatičů bych navrhoval u **nových nájemců BJ jednoznačně uzavírat smlouvy na dobu určitou**. Toto by mělo sloužit na ověření důvěryhodnosti nájemce, zejména jeho platební morálky. Jestliže řádně plní nájemní smlouvu, byla by automaticky prodloužena. Pokud by své povinnosti vyplývající ze smlouvy neplnil, skončilo by právo užívání bytu termínem smlouvy bez bytové náhrady.

Obdobný efekt by mělo přinést i větší **využívání tzv. kaucí** u nově postavených objektů. Nový nájemce před podpisem nájemní smlouvy složí určitý objem finančních prostředků (např. roční nájem + služby předem). Dále pak platí nájem + služby. V případě neplacení by se z této „kauce“ příslušný nájem a služby hradily a byla by podána na nájemce žaloba. Během trvání soudního řízení tak nedochází k úniku finančních prostředků. Tento způsob byl zatím použit pouze u 1 objektu (nachází se v něm 60 BJ). Má velice kladný výsledek, neboť za dobu jeho působení (jedenapůl roku) se zde nevyskytl neplatič¹.

¹ Údaj Odboru bytového hospodářství MÚ Děčín.

Dalším doporučením je **výstavba tzv. holobytů**. Tento způsob vyžaduje zpočátku určitý objem financí. Ale přestěhování neplatičů s velkou publicitou do holobytů kladně ovlivňuje zlepšení platební morálky. Dobré zkušenosti s tímto způsobem mají např. v sousedním městě České Kamenici.

5.2.2 Způsoby řešení nedoplatků u nebytových prostor

U nebytových prostor je situace poněkud jednodušší než u bytových jednotek. Je to dáno několika odlišnostmi, o nichž se dále zmíním.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány buď na dobu neurčitou nebo dobu určitou. U smlouvy na dobu neurčitou lze dát výpověď bez udání důvodu a k této výpovědi není nutný souhlas soudu (je to na vůli pronajímatele). Pokud je nájem sjednán na dobu určitou, stačí 1 měsíc prodlení s platbou nájmu jako výpovědní důvod. Celé řízení je zrychleno tím, že SMDaB má ve většině nájemních smluv 1 měsíční výpovědní lhůtu.

Dalším rozdílem je skutečnost, že v případě vyklizení nebytového prostoru neobdrží podnikatel žádný „náhradní nebytový prostor“.

Souhrn těchto faktorů se projevuje i v počtech řešených případů s neplatiči - nájemci nebytových prostor. K 31.12.1997 bylo řešeno 16 případů, z toho 3 vyklizením, 13 dohodou o splátkách¹.

Je třeba zdůraznit, že odlišnost situace je způsobena také tím faktem, že drtivá většina podnikatelů chce v prostorách, na něž má uzavřenou nájemní smlouvu, podnikat a proto řádně plní své platební povinnosti.

¹ Zdroj: Přehled soudních sporů SMDaB (stav k 31.12.1997)

6. Závěr

Oblast bydlení prochází v posledních letech celou řadou výrazných změn. 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. Namísto státních podniků bytového hospodářství se objevila celá řada nových subjektů, ať to jsou realitní či zprostředkovatelské kanceláře, rozpočtová zařízení obcí nebo příspěvkové organizace.

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

Třetí kapitola je věnována stručné charakteristice organizace *Správa městských domů a bytů Děčín*, v níž jsem vykonával řízenou praxi.

Následující kapitoly jsou orientovány na konkrétní problémy, s nimiž se nejen výše zmíněná organizace, ale i jiné subjekty s obdobným zaměřením činnosti potýkají.

Ve čtvrté kapitole je popsán technický stav domovního fondu města Děčína a je zde analyzováno, jak docílit jeho zlepšení. Vzhledem k tomu, že technický stav objektů velice úzce souvisí s objemem finančních prostředků, upřel jsem svou pozornost především na systém jejich získávání.

K získání finančních zdrojů SMDaB uplatňuje zejména tyto způsoby:

- ♦ *Podíl nájemců nebytových prostor na údržbě objektů*
- ♦ *Privatizace bytového fondu*
- ♦ *Získání státních dotací*
- ♦ *Zvýšení nájmu*

- ♦ *Snížení počtu neplatičů*
- ♦ *Úprava bytových jednotek vlastním nákladem nájemce*

Zde navrhuji, i přes známé lobbistické tlaky, více propracovat stanovení nájemného z nebytových prostor. Příkladem by mohlo být město Teplice, kde je roční sazba za 1 m² NP v pásmu IA o 50 % vyšší než v centru Děčína¹.

Dalším řešením je i privatizace bytového fondu. Prodejem se SMDaB (město Děčín) zbaví objektů, do nichž je v nejbližší době nutné investovat. Tímto prodejem město také získá značný finanční obnos, část těchto peněz může být investována do bytového fondu a sloužit tak ke zlepšení jeho technického stavu.

Možnosti jak eliminovat výpadky v příjmech organizace, tj. nedoplatky, jsou rozebrány v páté kapitole. Zde by bylo vhodné soustředit se na tyto oblasti:

- u nových nájemců BJ uzavírat smlouvy na dobu určitou
- při obsazování nových objektů využívat kaucí
- výstavbu holobytů
- u nájemců nebytových prostor zásadně ve smlouvách používat 1 měsíční výpovědní lhůtu.

Je dobré si uvědomit, že se v žádném případě nejedná o nějaké výhrůžky ze strany organizace. Cílem je zajištění peněz, které městu za pronájmy náleží. Díky tomu dojde ke zlepšení technického stavu domů, zvýší se kvalita bydlení a vzroste tím i spokojenost občanů města Děčín, neboť bydlení je, jak známo, jednou ze základních potřeb každého člověka.

¹ Informace ekonomického úseku SMDaB

Seznam literatury

- [1] NOVÁKOVÁ, H.: Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace. 1. vyd. Praha 1997.
- [2] NOVÁKOVÁ, H.: Bytový fond v majetku obcí. Praha 1996.
- [3] NOVÁKOVÁ, H.: Bydlení, nájemné a správa bytového fondu. 1. vyd. Praha 1994.
- [4] Program podpory oprav panelových bytových domů pro rok 1997. Ministerstvo pro místní rozvoj. 27. března 1997.
- [5] Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
- [6] Vyhláška č. 585/1990 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor
- [7] Interní materiály organizace Správa městských domů a bytů v Děčíně.

Seznam příloh

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

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

Příloha č. 3: Vyhláška č. 3/96 o úpravě nájemného z bytu podle polohy domu
(2 strany)

*Příloha č. 4: Zásady městské rady o stanovení nájemného z nebytových prostor
v majetku města Děčína*
(4 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

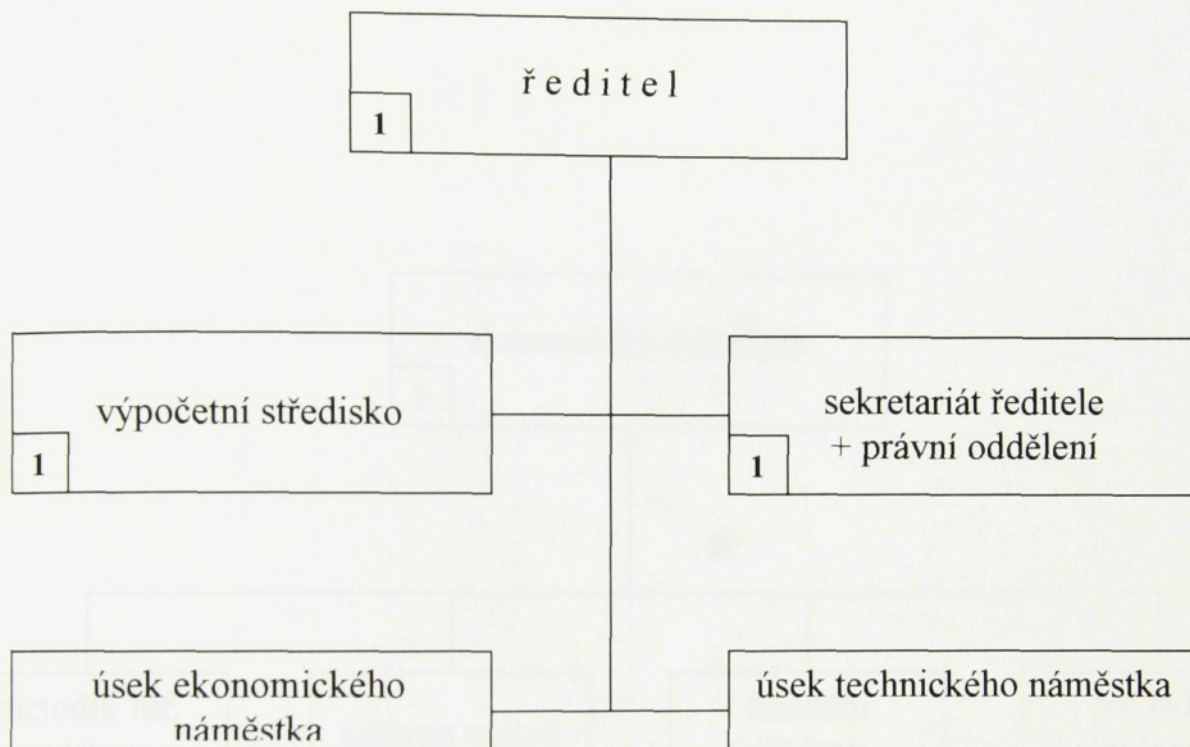
Správa městských domů a bytů se zřizuje jako příspěvková organizace města na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 4. 1996.

V Děčíně, dne 26. 3. 1996

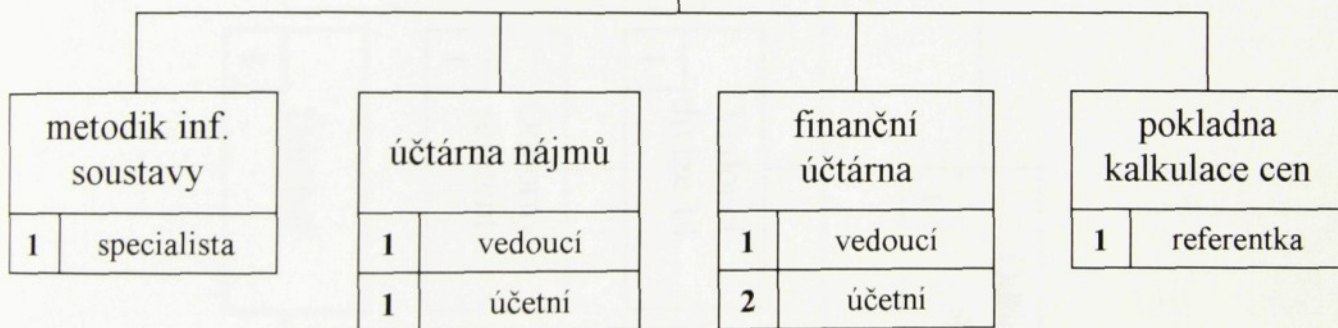
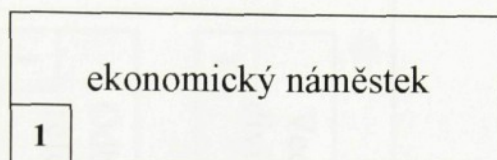

Ing. Milan Kunc
starosta města

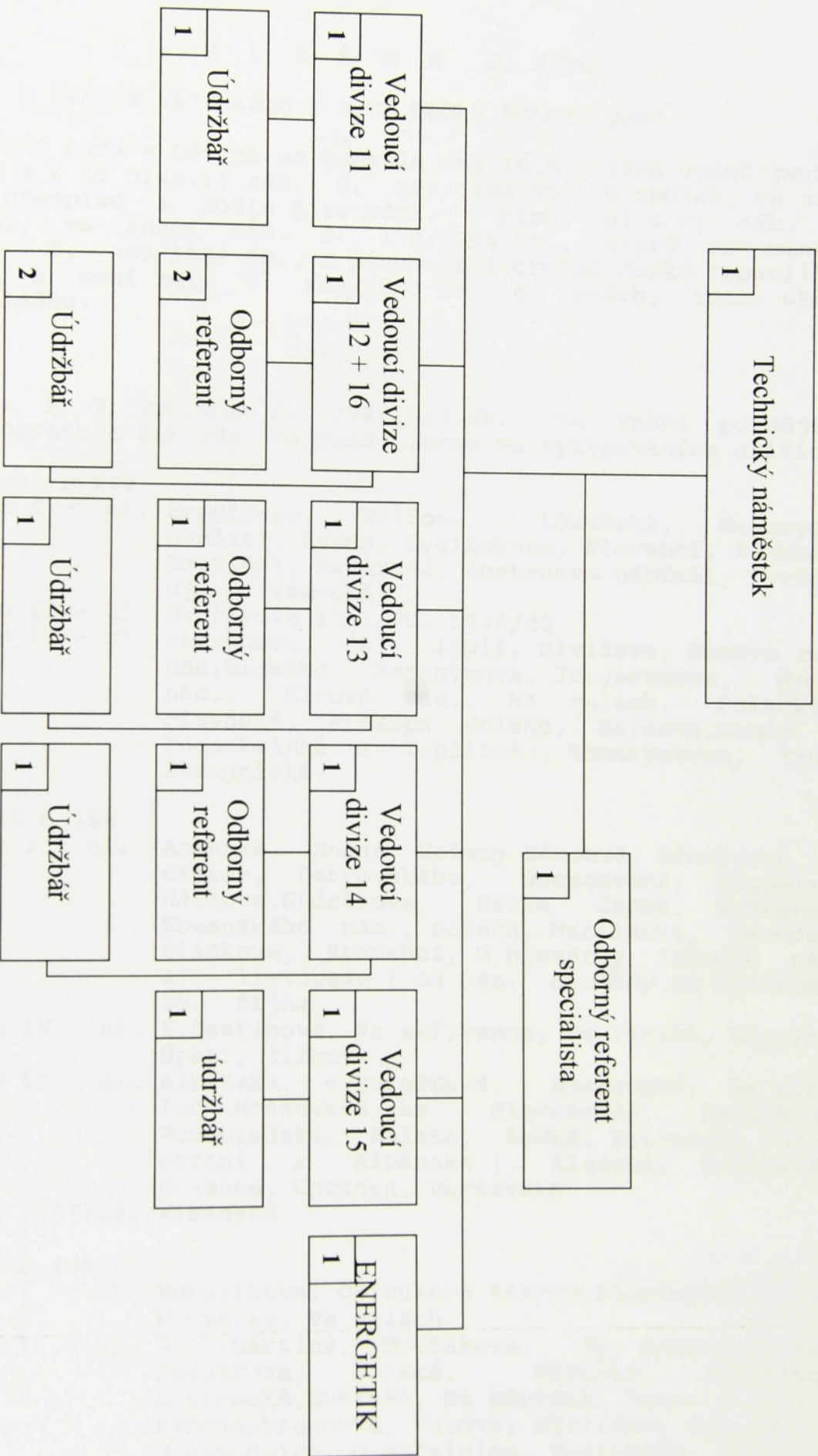


PŘÍLOHA č. 2 ORGANIZAČNÍ SCHÉMA SMDaB



Vysvětlivka – číselný údaj v dolním levém rohu udává počet pracovníků daného útvaru





V Y H L Á Š K A č. 3/96

O ÚPRAVĚ NÁJEMNÉHO Z BYTU PODLE POLOHY DOMU

Městská rada v Děčíně se usnesla dne 16.5. 1996 vydat podle § 24 odst. 1 a § 45 písm.1) zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4a odst. 1 písm. b) a c) zák. č. 265/1991 Sb., ve znění zák. č. 135/1994 Sb., který se mění a doplňuje zák. č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen a mění zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, tuto obecně závaznou vyhlášku.

Čl. 1

Podle § 9 vyhlášky č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů se upravuje základní nájemné platné ve vytypovaných ulicích .

a) zvýšení o 20%

Děčín I - ul. Hrnčířská, Křížová, Lázeňská, Masarykovo náměstí, Masná, Myslbekova, Plavební, Průběžná, Radniční, Řetězová, Smetanovo nábřeží, Tyršova, Újezd, Zámecká

Děčín II - ul. Dvořákova 1331/20, 1330/22

Děčín IV - ul. Bezručova, Čsl. legií, Divišova, Husovo nám., Chelčického, Jeronýmova, Jungmannova, Máchovo nám., Mírové nám., Na valech, Palackého, Plzeňská, Prokopa Holého, Raisova, Ruská (od Podmokelské k Teplické), Thomayerova, Tržní, Zbrojnická

b) zvýšení o 15%

Děčín I - ul. Anenská, Bočná, Boženy Němcové, Březinova, Čs. armády, Dobrovského, Duchcovská, Fügnerova, Hálkova, Hudečková, Karla Čapka, Kaštanová, Komenského nám., Labská, Maroldova, Nerudova, Sládkova, Stavební, U plovárny, Zámecké nám., 17. listopadu (od nám. Svobody ke Stavební), 28. října

Děčín IV - ul. E.Destinové, Na skřivance, Na vinici, Resslova, Úpatí, Žižkova

Děčín VI - ul. Albánská, Bukurešťská, Moskevská, Na stráni (od Moskevské ke Slovanské), Pardubická, Poděbradská, Polská, Řecká, Slovanská (od Na stráni k Albánské), Slezská, Sofijská, U pramene, Úprková, Varšavská

Děčín VIII-ul. Albánská

c) zvýšení o 10%

Děčín I - ul. Kubelíkova, Oblouková 960/29, Ploučnická 1073/8, U školky, Ve vilách

Děčín II - ul. B. Martinů, Dvořákova, El. Krásnohorské, Förstrova, Horská, Hluboká, Jedličkova, Liberecká, Lužická, Na hůrkách, Nedbalova, Purkyňova, Riegrova, Sukova, Stoliční, Tylova, U nemocnice, U střelnice, Vokolkova, Vrchlického, V sadech, Wolkerova

- Děčín III - ul. Březová (od Litoměřická až Pod Chlumem),
Hradecká, Jezdecká, Kladenská, Liščí, Ploučnická,
Přemyslova, Příčná, Rakovnická, Růžová (od
Zelené k Ve vilách), Tmavá, Úzká, Zelená,
Žerotínova
- Děčín IV - ul. Teplická (od Čs. mládeže k Ovčí lávce)
- Děčín VI - ul. Bílinská, Budapeštská, Bulharská, Fibichova,
Jánská, Jiráskova, Kozinova, Klostermannova,
Krásnostudenecká, Lounská, M. Majerové, Na
stráni (od U kaple ke Slovanské), Novoměstská,
Osadní, Severní, Slovanská (od Na stráni k
Ruské), Školní, Štursova, Thunská, U kaple,
U ovčince, U tvrze, Weberova, Za bažantnicí
(od Lounské k Severní), Žatecká, Želenická
(od Novoměstské k U tvrze)

Čl. 2

Tato vyhláška nabývá účinnosti: od 1. září 1996

Ing. Miroslav B a u d i s c h v.r.
zástupce starosty

Ing. Milan K u n c v.r.
starosta

Z Á S A D Y

m ě s t s k é r a d y

O stanovení nájemného z nebytových prostor v majetku města Děčína

Městská rada stanovuje nájemné z nebytových prostor v majetku města Děčína takto:

Článek 1.

Úvodní ustanovení

Tyto zásady stanoví rozdělení města Děčína do pásem podle výhodnosti polohy s přihlédnutím k atraktivitě prostředí a současně stanoví způsob určení výše nájemného.

Článek 2.

Tyto zásady se vztahují na:

(1) nebytové prostory, jimiž jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu, nejsou-li dodatečně kolaudovány na nebytové prostory.

(2) bytové jednotky, na které byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům.

Článek 3.

Rozdělení města Děčína do pásem

(1) I. A. pásmo

Děčín I.

Masarykovo náměstí, ulice Tyršova a objekty nacházející se na křižovatce těchto míst a ulic s jinou ulicí.

Děčín IV

Ulice Prokopa Holého a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.

(2) I. pásmo

Děčín I

Ulice Řetězová, Křížová, Radniční, Myslbekova, Lázeňská a objekty nacházející se na křižovatce těchto ulic s jinou ulicí.

Děčín IV

Husovo náměstí, Tržní ulice (od ulice Zbrojnické po ulici P. Holého), ulice Bezručova (od ulice P. Holého po ulici Čs. legií), ulice Čs. legií (od ulice Bezručova po ulici Plzeňskou), ulice Plzeňská (od ulice P. Holého po ulici Čs. legií) a objekty nacházející se na křižovatce těchto ulic s jinou ulicí.

(3) II. pásmo

Děčín I.

Ulice Zámecká, Karla Čapka, Plavební, 28. října, Pohraniční, Hudečkova, Hrnčířská, Újezd, Průběžná, náměstí Svobody a objekty nacházející se na křižovatce těchto míst a ulic s jinou ulicí.

Děčín II.

Ulice Kamenická (od ulice Hluboké po ulici Lužickou a Janáčkovu) a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.

Děčín III.

Ulice Litoměřická (od náměstí 5. května po železniční přejezd), Žerotínova (od ulice Litoměřické po ulici Obloukovou) a objekty nacházející se na křižovatce těchto ulic s jinou ulicí.

Děčín IV.

Ulice Tržní (od ulice Thomayerovy po třídu Čs. mládeže), Ruská (od ulice Teplické po ulici Podmokelskou), Bezručova ulice (od ulice Čs. legii po ulici Podmokelskou), Plzeňská (od ulice Čs. legii po ulici Podmokelskou), Čs. mládeže (od ulice Podmokelské po ulici Teplickou), Čs. legii (od Mírového náměstí po ulici Bezručovu), Palackého, Divišova (od Máchova náměstí po Mírové náměstí), Teplická (od ulice Zbrojnické po ulici Pivovarskou), Thomayerova, Zbrojnická, Mírové náměstí a objekty nacházející se na křižovatce těchto míst a ulic s jinou ulicí.

Děčín VI.

Ulice Želenická (od ulice Dělnické po ulici Krásnostudeneckou) a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.

Děčín IX.

Ulice Teplická (od ulice Rudolfovy po konečnou stanici MHD včetně náměstí U zámku) a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.

Děčín XIII.

Loubská ulice (od trafostanice po označení konec obce směrem na Hřensko).

Děčín XXXII.

Ulice Vítězství (od ulice Ke trati po ulici Přírodní) a objekty nacházející se na křižovatce této ulice s jinou ulicí.

(4) III. pásmo

Ostatní lokality a ulice nejmenované v pásmech I.A., I. a II.

Článek 4.

Stanovení nájemného

(1) Cena ročního nájemného za 1 m² podlahové plochy se stanoví takto:

$$N_n = N_v \times k \times k_p$$

kde

N_n = cena ročního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy

N_v = 190,- (sazba nájemného za 1 m^2 podlahové plochy v Kč za jeden rok)

k = koeficient změny nájemného stanovený pro jednotlivá pásma města Děčína radou města Děčína

k_p = koeficient určující výši nájemného podle druhu provozované činnosti

(2) Koeficient změny nájemného "k" pro jednotlivá pásma města Děčína :

Pásma	1996
I.A	7
I.	5
II.	3,5
III.	2

(3) Koeficient určující výši nájemného " k_p " podle druhu provozované činnosti:

Provozovaná činnost, užití nebytových prostor k účelům	koeficient
a) erotické masáže a služby, herny, kasina a pod.	bude stanovován individuálně radou, nejméně však 5
b) ostatní činnosti neuvedené pod písmenem a)	1

(4) Uvedené koeficienty jsou platné pro veškeré plochy příslušející k pronajatým prostorům.

Článek 5.

U nebytových prostor, které byly vydraženy, platí dosud sjednané, nájemné, a to do uplynutí zákonem stanovené doby pronájmu.

Článek 6.

Závaznost

Tyto zásady platí pro všechny nebytové prostory v majetku města Děčína a jsou závazné pro všechny odbory MěÚ Děčín a všechny správce majetku města Děčína. V případech zvláště hodných zřetele rozhoduje o výši nájemného rada města Děčína na základě podkladů zpracovaných a předložených zpracovatelem nájemní smlouvy.

Článek 7.

Účinnost

Tyto zásady byly schváleny radou města Děčína dne 12.10.1995 a nabývají účinnosti dnem 1.1.1996. Úpravy a změny nájemného budou vyhlašovány vždy k 31.10. každého kalendářního roku s účinností od 1. ledna roku následujícího.

Ing. Milan Kunc v.r.
starosta

Ing. Miroslav Baudisch v.r.
místostarosta