

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: 6208 B Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Nájemné za družstevní byty

Vedoucí bakalářské práce

Ing. Kamil Pícha, Ph.D.

Autor

Lukáš Petřík

2011

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lukáš PETŘÍK**
Osobní číslo: **E08120**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Nájemné za družstevní byty**
Zadávací katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Cílem práce je vymezení a rozkrytí struktury nájemného z družstevních bytů, zjištění vývoje podílu jednotlivých nákladů v nájemném v posledních letech a nástin jejich předpokládaného vývoje do budoucna.

Metodický postup:

1. Studium právních předpisů a literatury
2. Vymezení základních pojmů - byt, družstevní byt, nájem bytu, nájemné za byt
3. Právní úprava nájemného za družstevní byty od r. 1989
4. Analýza struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě
5. Odhad vývoje výše nájemného a jeho jednotlivých složek s ohledem na budoucí cenový vývoj

Rámcová osnova:


1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Výsledky. 5. Diskuse. 6. Závěr. 7. Seznam pramenů a použité literatury. 8. Přílohy.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **30 - 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**


Seznam odborné literatury:

- Haráková, L.** *Bytová družstva*. Praha: Linde, 2009.
Haráková, L., Trajhanová, M. *Ekonomika bytových družstev*. Praha: Svaz českých a moravských bytových družstev.
Nováková, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Praha: Bova-Polygon, 2010.
Schödelbauerová, P., Nováková, H. a kol. *Správa a pronajímání bytových a nebytových prostor*. Praha: Verlag Dashöfer, 2009.
ÚZ - 759 *Cenové předpisy, nájemné z bytu*. Ostrava: Sagit, 2009.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Kamil Pícha, Ph.D.**
Katedra obchodu a cestovního ruchu
Konzultant bakalářské práce: **Ing. Lenka Haráková**
Datum zadání bakalářské práce: **15. února 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2011**


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
v ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13
370 05 České Budějovice


Ing. Kamil Pícha, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 26. března 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Nájemné za družstevní byty“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a za použití pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním práce a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou na veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích

.....

Lukáš Petřík

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu své bakalářské práce panu Ing. Kamilu Píchovi, Ph.D. za podnětné návrhy a odborné vedení. Zároveň také děkuji paní Ing. Lence Harákové, která se ochotně ujala role konzultantky a poskytla mi informace a podklady potřebné pro zpracování této bakalářské práce.

Obsah

1	Úvod.....	8
2	Literární rešerše	11
2.1	Družstvo obecně.....	11
2.1.1	Základní ekonomická charakteristika družstva dle obchodního zákoníku	11
2.1.2	Pojetí družstva Mezinárodní družstevní aliancí.....	12
2.2	Bytové družstvo	13
2.2.1	Základní ekonomická charakteristika bytového družstva dle obchodního zákoníku.....	14
2.2.2	Pojetí bytového družstva Nejvyšším soudem České republiky	15
2.3	Historie bytových družstev	16
2.3.1	Stručně o historii bytových družstev v Československu do roku 1989	17
2.3.2	Bytové družstevnictví v ČR po roce 1989	20
2.4	Typy bytových družstev	22
2.5	Zájmová sdružení v oblasti deregulace nájemného	23
2.5.1	SON – Sdružení nájemníků ČR.....	24
2.5.2	OSMD - Občanské sdružení majitelů domů a bytů ČR.....	24
2.6	Byt a družstevní byt	25
2.6.1	Byt obecně	25
2.6.2	Družstevní byt.....	26
2.7	Občanskoprávní vztahy v oblasti bytů	26
2.8	Nájemní smlouva k bytu	27
2.9	Pronajímatel a nájemce	28
2.10	Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu.....	28
2.10.1	Práva a povinnosti pronajímatele bytu.....	29
2.10.2	Práva a povinnosti nájemce bytu	29
2.11	Nájem bytu obecně	30
2.11.1	Způsoby vzniku nájmu družstevního bytu.....	31
2.11.2	Způsoby zániku nájmu družstevního bytu	31
2.12	Nájemné z bytů v bytových družstvech.....	32
3	Cíle a metodika	34
3.1	Cíl.....	34
3.2	Metodika	34
4	Výsledky	36
4.1	Právní úprava nájemného za družstevní byty.....	36
4.1.1	Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD v letech 1964 - 1992	37
4.1.2	Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD a privatizovaných bytových družstev v letech 1993 - 2002	39
4.1.3	Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD a privatizovaných bytových družstev pro nájemce, kteří nejsou členy těchto družstev od roku 2003	42
4.1.4	Právní úprava nájemného za družstevní byty SBD od roku 1966 do současnosti	43
4.1.5	Výnos č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu	44

4.2	Analýza struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek v bytě	
	Prachatická 1	47
4.2.1	Dlouhodobá záloha (fond oprav)	49
4.2.2	Splátka investičního úvěru	49
4.2.3	Členský příspěvek SČMBD	50
4.2.4	Příspěvek na správu	51
4.2.5	Pojištění domu	52
4.2.6	Daň z nemovitosti	53
4.2.7	Nájemné celkem	53
4.3	Odhad vývoje výše nájemného a jeho jednotlivých složek s ohledem na budoucí cenový vývoj	56
5	Diskuse	62
6	Závěr	64
6.1	Doporučení	66
7	Summary	68
8	Seznam pramenů a použité literatury	69
9	Grafy a tabulky	71
9.1.1	Seznam grafů	71
9.1.2	Seznam tabulek	71
9.1.3	Seznam příloh	71
10	Přílohy	72

1 Úvod

Předmětem této bakalářské práce je analýza struktury nájemného za družstevní byty a vývoj jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě, jak se mění jeho struktura a právní úprava nájemného za družstevní byty. Je třeba proto vysvětlit základní pojmy, jako jsou byt, družstevní byt, nájem bytu, nájemné za byt a další. Z hlediska komplexního posouzení práce vysvětluje podstatu bytových družstev, historii a jednotlivé typy bytových družstev. Praktická část se zabývá právní úpravou nájemného, tj. jednotlivými zákony a vyhláškami, kterými stát reguloval nájemné za družstevní byty pro jednotlivé typy bytových družstev od roku 1989. Dále praktická část rozkrývá strukturu nájemného a vývoj jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě do budoucna.

Bytová politika a bydlení vůbec hraje zásadní roli v každodenním životě jednotlivce. Právě uspokojení potřeby bydlení je totiž jedním ze základních předpokladů k další realizaci jedince ve společenských vztazích. Bez zázemí v podobě bydlení přece nelze budovat rodinu, věnovat se vzdělávání a tvorbě dalších významných společenských hodnot. Bydlení je potřebou nedostatkovou, primární, a až její uspokojení nám otevírá cestu k růstovým, sekundárním potřebám. Zabezpečování této potřeby je možné několika způsoby. V současnosti patří k nejvíce preferovaným způsobům „vlastnické“ bydlení. Nejedná se o nic jiného, než o soukromé vlastnictví rodinného domu nebo bytu. Jednoznačná výhoda osobního vlastnictví tkví v tom, že soukromý vlastník má absolutní svobodu v nakládání se svým domem nebo bytem, ale pořízení nemovitosti k bydlení je zpravidla nejdražší variantou. Pokud je vlastnické bydlení pro daného člověka nedosažitelné, nezbyvá než se ucházet o možnost nájemního bydlení.

V oblasti bydlení je stále více populární bydlení družstevní, jelikož nevyžaduje žádnou nebo jen relativně malou vstupní investici, a proto je dostupné i pro domácnosti s nižšími příjmy. Bydlení v družstevním bytě má ve světě dlouhou tradici a také mnoho podob. Smyslem existence bytových družstev je poskytování sociálně únosného bydlení, nikoli tvorba zisku. Toto bydlení stojí na pomyslném rozmezí mezi bydlením vlastnickým a nájemním. Má své výhody, ale také nevýhody a problémy, závisející

na individuálních podmínkách, stavu domu, bytu, a v neposlední řadě i na politické a ekonomické situaci daného státu. Jednou z hlavních výhod družstevního bydlení je, že nájemné z družstevních bytů kryje pouze skutečně vynaložené náklady související se správou a provozem daného bytového domu a nezahrnuje zisk.¹ Nájemce má dále tu výhodu, že se prakticky nemusí o nic starat, takřka vše zajišťuje pronajímatel.

Je zřejmé, že každý způsob bydlení má své „pro“ a „proti“. Jak už bylo řečeno, pokud člověk nedosáhne svými finančními prostředky na vlastnické bydlení, je nucen využít buď pronájem bytu v soukromém vlastnictví cizí osoby, nebo družstevní bydlení. I když je v dnešní době nevyrovnaná úprava vztahů mezi nájemci a pronajímateli, dá se říci, že nájemní bydlení v družstevních bytech je pro domácnosti s nižšími příjmy vhodnou volbou.

Odpovídající bydlení musí být přístupné pro ty, kteří na ně mají nárok. *Znevýhodněným skupinám*² musí být umožněn úplný a udržitelný přístup k odpovídajícímu bydlení. Úkolem státu je těmto skupinám pomoci. Stát tedy prostřednictvím různých sociálních intervencí začal pomáhat občanům, kteří se při zajišťování standardního bydlení bez jeho pomoci nemohou obejít.³ Dále by měl stát poskytnout těmto skupinám dotované, případně nákladové bydlení pro sociálně potřebné nebo handicapované lidi – tzv. sociální bydlení⁴. Na druhou stranu stát musí zabránit zneužívání sociálního bydlení, jelikož ne každý člověk má na něj nárok.

Cílem přijetí zákona o jednostranném zvyšování nájemného⁵ bylo postupně snížit propastný rozdíl mezi zmíněnými dvěma hodnotami. Otázkou zůstává, zda při udržení současného trendu, kdy dochází především k výstavbě bytů určených k prodeji do osobního vlastnictví a politikou vlády je masový odprodej obecních bytů, opravdu

¹ Proto je nájemné družstevního bytu lépe dosažitelné než nájemné bytu v soukromém vlastnictví cizí osoby.

² Za znevýhodněné skupiny se považují například senioři, děti, fyzicky postižení, HIV pozitivní, osoby s přetrvávajícími zdravotními potížemi, duševně nemocní a další znatelné skupiny, například domácnosti s nízkými příjmy.

³ Pomoc v podobě sociálních dávek: životní minimum, příspěvek na bydlení, od roku 1994 do konce roku 1995 poskytován tzv. příspěvek na nájemné jako reakce na skokové zvýšení nájemného a další

⁴ Nároková dávka na zajištění částečného pokrytí minimálních nezbytných nákladů spojených se standardní úrovní bydlení odpovídající místu a době.

⁵ Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

dojde k reálnému snížení volného nájemného. Současný stav způsobuje převis poptávky po nájemném bydlení nad jeho nabídkou, a to je problém.

2 Literární rešerše

2.1 Družstvo obecně

Družstvo je upraveno v Obchodním zákoníku⁶ (1), (§ 221 až 260), který definuje družstvo jako „*společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů.*“

Předseda SČMBD Ing. Vaniček Vít (2) definuje družstvo jako „*dobrovolné svépomocné společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování společných, hospodářských, sociálních, kulturních anebo jiných potřeb členů. Je demokraticky řízeno a kontrolováno svými členy.*“ Dále dodává, že tato definice by mohla být rozšířena ještě v tom smyslu, že tento účel je realizován buď společným podnikáním, nebo jinou společnou činností uskutečňovanou podle stanov buď pouze ve vztahu k členům anebo též ve vztahu k třetím osobám.

2.1.1 Základní ekonomická charakteristika družstva dle obchodního zákoníku

Družstvo musí mít podle Obchodního zákoníku (1) minimálně pět členů fyzických osob nebo minimálně dva členy právnických osob. Družstvo je právnickou osobou, která odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Členové družstva však za závazky družstva neručí. Stanovy určují výši *základního kapitálu* (ZK) družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku jako *zapisovaný základní kapitál* (ZZK). ZK družstva je souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. ZZK musí činit nejméně 50 000 Kč. Podmínkou vzniku členství je splacení členského vkladu určeného stanovami. Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující schůze družstva, která určuje ZZK, schvaluje stanovy, volí představenstvo a kontrolní komisi. Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na tento zápis musí být splacena alespoň polovina ZZK.

⁶ Zákon č. 513/1991 Sb. v § 221 odstavci 1

2.1.2 Pojetí družstva Mezinárodní družstevní aliancí

ICA⁷ (3) definuje družstvo poměrně rozsáhleji. Na svých webových stránkách popisuje družstvo takto: „*Družstvo je autonomní společenství osob spojených dobrovolně k dosažení jejich společných ekonomických, sociálních a kulturních potřeb a cílů prostřednictvím společně vlastněného a demokraticky kontrolovaného podniku.*“

Družstvo je zvláštní právnickou osobou (PO). Rozdílů mezi obchodními společnostmi na straně jedné a družstvem na straně druhé je celá řada. Některé rozdíly lze označit za podstatné. Například členové družstva mají každý jeden hlas (pokud stanovy neurčí jinak), v družstvu nevzniká žádný zakladatelský dokument, základním předpisem jsou stanovy, družstvo nemusí být založeno za účelem podnikání, je společenstvím neuzavřeného počtu osob a je zde obvykle rozdíl mezi ZZK a ZK, jehož výše je proměnlivá.

Skutečný význam družstev spočívá v jejich principech, podle kterých se do dnešní doby řídí. ICA (3) na svých stránkách vymezuje 7 principů družstevnictví. Jsou jimi:

- **Dobrovolné a otevřené členství** – družstva jsou dobrovolné⁸ organizace otevřené všem osobám schopným užívat jejich služby, a to bez sociální, rasové, politické či náboženské diskriminace,
- **Demokratická kontrola členy** – družstva jsou organizacemi kontrolovanými svými členy, kteří se aktivně účastní na stanovení jejich politik a rozhodování, každý člen má obvykle jeden hlas,
- **Ekonomická účast členů** – členové přispívají rovným dílem ke kapitálu svého družstva⁹ a demokraticky jej kontrolují,
- **Autonomie a nezávislost** – družstva jsou autonomní svépomocné organizace řízené svými členy,
- **Vzdělávání, odborná příprava a informace** – poskytování vzdělání a odborné přípravy svým členům, zástupcům, vedoucím a zaměstnancům tak, že tito členové mohou účinně přispívat k rozvoji svých družstev,

⁷ Mezinárodní družstevní aliance (International Co-operative Alliance)

⁸ Člověk může do členství dobrovolně vstoupit i vystoupit z něj

⁹ V bytových družstvech bývá majetková účast každého člena zpravidla rozdílná

- **Spolupráce mezi družstvy,**
- **Zájem o společenství.**

Tyto principy odlišují chování družstev od obchodních společností. Aplikace těchto principů zaručuje, že družstva jsou založena na hodnotách svépomoci, zodpovědnosti za sebe sama, spravedlnosti, solidarity, rovnosti a demokracie. Členům poskytují jistotu, možnost sladění svých priorit a uskutečňování záměrů ve prospěch celku. Prostřednictvím družstva řeší členové své sociální potřeby, proto je fungování a působení družstev v našem tržním systému tak důležité.

2.2 Bytové družstvo

Právní úprava bytových družstev není koncentrována ve zvláštním samostatném zákoně. Vedle obchodního zákoníku bytová družstva upravuje transformační zákon¹⁰, který upravuje problematiku přerodu bytových družstev do podoby vyžadované obchodním zákoníkem.

Bytovým družstvem (BD) se podle Obchodního zákoníku¹¹ (1) rozumí: „společenství neuzavřeného počtu osob, které zajišťuje bytové potřeby svých členů.“

Haráková (4) říká, že jde o vymezení poměrně volné. „Není zřejmé, zda zajišťování bytových potřeb musí být jediným či alespoň hlavním předmětem činnosti družstva, takže za bytové družstvo může být považováno například i družstvo, které se zabývá výrobou určitého zboží a zajišťování bydlení je pro něj okrajovou záležitostí. Jinak by tomu mělo být v připravovaném *novém obchodním zákoníku*, který by měl stanovit jasné náležitosti bytového družstva. Ve zmiňovaném návrhu se uvádí, že bytové družstvo může být ustaveno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, přičemž může spravovat domy s byty a nebytovými prostory i ve vlastnictví jiných osob. Může také provozovat jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.“

¹⁰ Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech

¹¹ Zákon č. 513/1991 Sb. v § 221 odstavci 2

Haráková a Trajhanová (5) vymezují *hlavní předmět* činnosti bytového družstva takto:

- zabezpečování výstavby družstevních objektů,
- pronajímání družstevních bytů a garáží, popřípadě jiných nebytových prostorů svým členům,
- správa a údržba družstevního majetku.“

Haráková (6) uvádí další činnosti BD (podnikání):

- „pronájem bytů a nebytových prostor osobám, které nejsou členy,
- správa bytových domů a bytů ve vlastnictví osob, které nejsou členy (např. domů ve vlastnictví jiných BD, měst a obcí, fyzických osob),
- pronájem částí staveb (telekomunikační zařízení, reklamy umístěné na domě),
- vedení účetnictví a další činnosti pro jiné správce a vlastníky bytového fondu – SVJ (Společenství vlastníků jednotek), BD atd.“

Hlavní náplní činnosti bytových družstev podle Svobody (7) je:

- „údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových domů,
- správa bytového fondu,
- ekonomické, právní a technické služby pro členy, uživatele a vlastníky bytů,
- výstavba nových bytů a nebytových prostor.“

2.2.1 Základní ekonomická charakteristika bytového družstva dle obchodního zákoníku

Bytové družstvo musí (jako ostatní družstva) povinně vytvořit *základní kapitál (ZK)*, který je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. Při zakládání bytového družstva je stanoven *zapisovaný základní kapitál (ZZK)*, jehož výše nemůže být vyšší než ZK a je určená ve stanovách. ZZK se zapisuje do obchodního rejstříku. Členové bytového družstva musejí splatit základní členský vklad, který je podmínkou vzniku členství. Může být také stanoven vstupní vklad (část základního členského vkladu), ale v bytových družstvech většinou nebývá. Stanovy dále

mohou určit další členské vklady. Další členské vklady slouží u bytových družstev k financování pořízení bytového domu, příslušného pozemku, případně modernizace a rekonstrukce domů nebo bytů. Nepeněžité vklady v bytových družstvech obvykle nebývají. Při zániku členství člena v družstvu má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl (VP) – je to část majetku družstva, na kterou má nárok. Tento podíl družstvo vyplácí v penězích a jeho výše je určena ve stanovách (většinou je VP tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady, které daný člen, kterému zaniká členství, splatil). Jediný fond, který musí bytové družstvo zřídit, a to už při svém vzniku, je fond nedělitelný. Nedělitelný fond je tvořen ze zisku¹² a slouží k vyrovnávání výkyvů hospodaření – úhradě ztráty. (8)

2.2.2 Pojetí bytového družstva Nejvyšším soudem České republiky

Kromě obchodního zákoníku, který částečně a neúplně vymezuje *bytová družstva*, je zde soudní judikatura¹³, na kterou odkazuje Vaníček Vít.

Ta mnohem přesněji vymezuje pojem *bytové družstvo*. „Podle ní je bytovým družstvem každé *družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, a to zejména tím, že svým členům pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti, nebytové prostory. Bytovým družstvem je nejen družstvo, které má zajišťování bytových potřeb uvedeno ve svém předmětu podnikání (činnosti), ale i takové družstvo, jež bytové potřeby svých členů skutečně zajišťuje*. Bytovým družstvem naproti tomu nemůže být družstvo, které se sice za bytové prohlašuje, avšak žádné byty svým členům nepronajímá. Bytovým družstvem jsou proto tzv. stará bytová družstva, zejména stavební bytová družstva (SBD) a lidová bytová družstva (LBD), avšak i tzv. družstva nájemníků, zakládaná zejména za účelem privatizace státního a obecního bytového fondu.“ (9)

„Toto roztržštění aplikovatelné právní úpravy je podle názoru Michala (10) nevyhovující, neboť je značně nepřehledné a především v jeho důsledku vznikají

¹² Minimálně ve výši 10 % ZZK a každoroční doplňování nedělitelného fondu nejméně o 10 % čistého ročního zisku

¹³ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. července 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99, uveřejněné pod č. 12 v sešitě č. 2 z roku 2001 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

závažné interpretační otázky vzhledem k tomu, že jednotlivé předpisy jsou vzájemně nesladěné a terminologicky nekonzistentní. Přitom základní předpis družstevního práva, kterým je obchodní zákoník, obsahuje úpravu družstev až nadmíru stručnou. Ostatně ani začlenění úpravy družstev do struktury obchodního zákoníku není právě nejvhodnějším řešením, vzhledem k tomu, že drtivá většina družstev je založena za účelem uspokojování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů, nikoliv za účelem podnikání a dosažení zisku.“

2.3 Historie bytových družstev

Družstva začala působit jako malé organizace v západní Evropě, severní Americe a v Japonsku v polovině 19. století. Za prototyp moderní družstevní společnosti a zakladatele družstevního hnutí je pokládána skupina 28 řemeslníků pracujících v bavlníkových továrnách ve městě Rochdale na severu Anglie, kteří v roce 1844 založili první družstevní obchod „*Rochdale Equitable Pioneers Society*.“ Jejich cílem bylo umožnit přístup k základním komoditám za nízké ceny prostřednictvím spojení zdrojů a spolupráce. Rozhodli se zacházet se zákazníky čestně, otevřeně a s respektem, aby se mohli podílet na zisku a měli demokratické právo řídit obchod, neboť každý zákazník obchodu se stal členem.

V roce 1861 bylo prostřednictvím „*Rochdale Pioneer Land and Building Company*“ vytvořeno první bytové družstvo. V roce 1867 „*Rochdale Equitable Pioneers Society*“ stavěla a poskytovala bydlení a koncem 19. století pronajímala 300 domů. V Rakousku a Německu vznikala bytová družstva v 80. a 90. letech 19. století. Jejich prostřednictvím se Bismarckova vláda snažila zlepšit životní podmínky dělníků a tím předejít revoluci. Bytová i ostatní družstva byla zrušena nacisty ve 30. letech 20. století. Z Německa se myšlenka bytových družstev přesunula do Skandinávie, kde je bydlení v družstevních bytech velmi rozšířené. S pronásledováním Židů v Evropě na počátku 20. století souvisí rozmach bytových družstev v Americe; tito imigranti je zakládali od roku 1927. Ze Skandinávie a USA se myšlenka bytového družstevnictví přenesla do Kanady. Bytová družstva se stala skutečným mezinárodním fenoménem. (11)

2.3.1 Stručně o historii bytových družstev v Československu do roku 1989

V 80. letech 19. století docházelo z důvodu levných bytů a pozemků k obrovskému přílivu obyvatelstva z venkova do měst. To zapříčinilo bytovou krizi a nedostatek bytů a pozemků. Nabízelo se jediné východisko, jak tuto krizi řešit, a to vznik bytových družstev. Vznik bytových družstev samozřejmě vyžadoval právní legislativní úpravu. Vznikl zákon¹⁴ „*O společnostech výdělkových a hospodářských*“, který definoval družstvo jako „*sdružení osob potřebujících byt nebo hledajících byt.*“ V roce 1908 bylo uváděno v českých zemích 99 bytových družstev, v roce 1910 již 127 a o dva roky později jich bylo takřka trojnásobek, tj. 355 bytových družstev.

Následovala 1. světová válka, kdy bytové družstevnictví zaznamenalo ekonomický pokles. Za to v meziválečném období zaznamenala bytová družstva výrazný vzestup. Bylo vydáno 8 zákonů o podpoře stavebního ruchu, které upravovaly formy pomoci při výstavbě malých bytů a rodinných domů. Družstva nezajišťovala nejen bydlení, ale umožňovala i kulturní vyžití z hlediska výstavby dětských hřišť. Meziválečné období považujeme za největší rozkvět bytového družstevnictví v ČR¹⁵.

Během nacistické okupace byla stavební činnost bytových družstev zastavena a jejich budovy a stavby využity pro válečné účely. Z toho důvodu bylo bytové družstevnictví takřka vytlačeno. (12)

Ekonomicky slabé Československo po druhé světové válce mělo opět problém s nedostatkem bytů na trhu. Kromě předválečných bytových družstev, která své úsilí věnovala opravě válečných škod, vznikala i nová družstva. V roce 1949 bylo v Československu 900 bytových družstev, avšak v roce 1954 byla veškerá družstevní bytová výstavba zastavena.

„Základní právní normou, kterou se řídila nová forma družstevní bytové výstavby od obnovení činnosti tohoto družstevního odvětví v roce 1959, se stal zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní bytové výstavbě. Tento zákon vyjmul stavební bytová družstva (SBD) z působnosti zákona č. 53/1954 Sb. o lidových družstvech

¹⁴ Zákon č. 70 z roku 1873

¹⁵ Do roku 1938 bylo v rámci bytových družstev vystavěno zhruba 130 000 nových bytů.

a družstevních organizací, a stanovil specifické, zejména ekonomické poslání bytových družstev, které mělo zajistit co nejrychlejší výstavbu družstevních bytových domů, a tak přispět k řešení bytového problému. SBD se vyznačovala hlavně tím, že zajišťovala bydlení občanům, kteří se podíleli na stavebních nákladech. Odměnou jim bylo dřívější získání bytu.“

„Rozhodujícím faktorem pro pojetí a obsah činnosti bytových družstev se pak stal rok 1964 v souvislosti s vydáním nového hospodářského a občanského zákoníku. Tento relativně stabilizovaný stav, kdy stanoví SBD vydávané se souhlasem vlády byly pro družstva závazné, trval až do roku 1988, kdy nabytí k 1. 7. účinnosti zákon č. 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví. Tento zákon zcela změnil postavení bytových družstev, kdy družstva získala plnou samostatnost, když Český svaz bytových družstev přestal být orgánem hospodářského řízení družstev a došlo k zániku platnosti všech pro družstva závazných směrnic i vzorových stanov, které se staly právně nezávazným metodickým návodem a podkladem pro vypracování stanov jednotlivých družstev.“

V letech 1969 – 1989 byla bytová výstavba v popředí zájmu státu a bytová družstva tak pokračují ve svém kvantitativním rozmachu. Počátkem 70. let dosáhla družstevní výstavba nejvyššího podílu na celkové výstavbě. V roce 1970 bylo postaveno nejvíce bytů, a to 34 800. (13)

Stav družstevnictví v 90. letech 20. století zpracoval Vaníček (12) do dvou přehledných tabulek.

Tabulka č. 1: Stav družstev k 31. 12. 1990

Typ družstva	Počet subjektů
Spotřební	73
Výrobní	380
Bytová	267
Zemědělská	1 041
Jiná	1 336
Celkem	3 119

Pramen: Vaniček V. (12)

**Tabulka č. 2: Stav bytového družstevnictví
k 31. 12. 1989**

Počet družstev	255
Z toho SBD	216
LBD	39
Počet členů	930 833
Z toho žadatelů o byt	159 916
Počet bytů	716 005
Z toho LBD	31 159

Pramen: Vaniček V. (12)

Z tabulky č. 1 a 2 je zřejmé, že na konci 80. let bytové družstevnictví zaujímalo v rámci družstevnictví v ČR významnou roli. Nejrozšířenější byla stavební bytová družstva, která poskytovala členům téměř 700 000 bytů.

2.3.2 Bytové družstevnictví v ČR po roce 1989

„V roce 1990 byl přijat nový zákon – zákon č. 176/1990 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví. Přestože tento zákon neznamenal ještě úplnou renesanci družstevních principů, představoval nesporně výrazný krok k novému, od deformací minulosti oproštěnému družstevnictví.

Zákon umožňoval, aby v měsíční prekluzivní lhůtě vzniklo družstvo tzv. *vyčleněním pro ty členy*, kteří se stali členy družstva na základě předchozího sloučení družstev. Tato úprava měla umožnit odstranění původních administrativně byrokratických rozhodnutí nadřízených orgánů, které rozhodovaly o sloučení družstev bez vůle členské základny. Často tak docházelo k nelogickým integracím a ke vzniku neúměrně velkých celků, kde se ztrácela jakákoliv družstevní myšlenka. Tento původně dobrý záměr umožnit bez zániku družstva a v omezené lhůtě vyčlenit kdysi samostatné celky však nebyl dostatečně propracován a nebylo přihlédnuto ke všem možným variantám a modifikacím, které v souvislosti s vyčleněním části družstva mohou nastat.“

„Šlo o jakousi restituci¹⁶, což je ovšem, s ohledem na dlouhý vývoj v období tzv. reálného socialismu, krajně problematické.

Zejména to platilo o vypořádání majetku, práv a povinností i členských vztazích, které z dosavadního družstva měly přejít na družstvo nové. Vznikla řada složitých soudních sporů, byly zpřetrhány vazby mezi členy družstva a některé vyčleněné subjekty nevypořádaly své vztahy do dnešních dnů; pouze umrtvily vzájemnou komunikaci a vzájemná zášť přetrvává u těchto družstev dodnes.

Otázka vyčleňování právě z důvodů nešťastné právní úpravy byla opět předmětem úpravy, a to § 29 zákona o vlastnictví bytů¹⁷.“ (12)

„Tento pro družstva nadějný vývoj však velmi záhy utrpěl nešťastnými opatřeními. Část polistopadové politické reprezentace totiž považovala družstva za relikty bývalého režimu a rozhodla se prosadit jejich povinnou transformaci. Nebyly vzácností takové názory, že by měl být majetek družstev prohlášen za státní, tedy

¹⁶ Návrat do původního stavu. V majetkoprávních vztazích se takto nazývá navrácení neoprávněně odebraného majetku původnímu majiteli.

¹⁷ Zákon č. 72/1994 Sb. - Tento zákon byl podle Taraby normou spornou, nepromyšlenou, neboť neřešil vztah družstva k bance či státu.

družstva vyvlastnit, a pak je privatizovat stejným způsobem jako bývalé státní podniky a statky. K tomu naštěstí však nedošlo.“

„Vrcholy konfliktu o transformaci družstev se odehrály v parlamentu, při projednávání dvou legislativních projektů – nového obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.), který v návaznosti na úpravu obchodních společností měl upravit také právní postavení družstev a zejména zvláštního zákona o transformaci družstev – zákon č. 42/ 1992 Sb., který je základní právní normou, upravující přechod družstev, vzniklých podle zákonných úprav z komunistické éry na standardní družstva a přizpůsobit jejich právní postavení novým zákonným podmínkám. Oba tyto zákony se staly předmětem prudkých politických bojů. Dne 1. 1. 1992 nabyl účinnosti nový obchodní zákoník, který mimo jiné zrušil i dosavadní družstevní zákony.“

„Další krok představovalo přijetí zákona č. 42/1992 Sb.¹⁸, o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. Tento předpis byl postaven na koncepci důsledné restituce původních majetkových nároků restituentů. Tomu byly nutně podřízeny i prostředky. Vzato do důsledků tento zákon usiloval o likvidaci zejména zemědělských družstev. Kromě vypořádání nároků restituentů tento zákon stanovil povinnost bytových družstev přizpůsobit své poměry do souladu s úpravou podle obchodního zákoníku. Zároveň byl legislativně připuštěn a podpořen proces tříštění družstev a jejich změn na jiné právní formy, zejména na obchodní společnosti. U bytových družstev šlo o povinnost přizpůsobit právní poměry obchodnímu zákoníku, a to nejpozději do 12 měsíců od účinnosti zákona, tj. do 28. ledna 1993 a to pod hrozbou likvidace družstva ze zákona. Družstva přijala nové stanovy podle obchodního zákoníku a stala se soukromou právnickou osobou, postavenou na úroveň všem typům obchodních společností.“ (12)

„K masivním převodům bytů do vlastnictví členů však přes zákonnou možnost nedošlo, a to z několika důvodů:

- šlo o nejasnosti v zákoně, které připouštěly různý výklad,
- většina členů, kteří ve lhůtě do 28. 7. 1992 o převod bytu požádali, nepožadovala jeho převedení v krátké době, avšak ve lhůtách zpravidla 3 až 10 let, tedy zpravidla poté, kdy měl být splacen výhodný jednorázový úvěr,

¹⁸ Transformační zákon

- obsah užívacího práva k družstevnímu bytu se prakticky nelišil od obsahu práva vlastnického.“

„Celou situaci kolem převádění bytů do vlastnictví měl vyřešit nový zákon – ze dne 24. března 1994 č.72/1994 Sb.¹⁹, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony. I když jeho vládní návrh řešil důležité okruhy problémů uvážlivě, zásluhou poslanců dostal zákon podobu, která opětovně vyvolala řadu jak formálních, tak věcných problémů, které nebylo možno řešit jeho výkladem a vlastně jde o druhou transformační normu pro bytová družstva. Lze proto konstatovat, že transformace bytových družstev byla rázně zahájena, ale zákonodárci neměli šťastnou ruku, ať jsou důvody, proč k této situaci došlo jakékoli a následky jsou viditelné a vlastně nedořešené do dnešních dnů.

Po zvážení všech kladných a záporných vlivů na vývoj bytových družstev v ČR po roce 1989 nelze nemluvit o určitém diskriminačním období s dozvuky až do dnešních dnů. Nová legislativa po roce 1990 přinesla zejména nové možnosti jeho členům – převody bytů do vlastnictví. Bohužel též hlavní předmět činnosti, který spočíval ve výstavbě družstevních bytů, lze říci, se úplně vytratil.“ (12)

2.4 Typy bytových družstev

Haráková L. (4) rozděluje bytová družstva do tří jednotlivých skupin:

A. „*Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka*²⁰, kterým byla obvykle obec, město, městská část či podnik. Kupní cenu domu, příp. i příslušejícího pozemku, družstvo financovalo z členských vkladů svých členů – nájemců bytů. Nájemní vztahy přešly z původního vlastníka na družstvo, přičemž v domě mohou být jak byty v nájmu členů družstva, tak i byty v nájmu osob, které členy družstva nejsou²¹. Někdy mají tato družstva v názvu zavádějící označení „*Družstvo vlastníků bytů*“, ačkoliv jediným vlastníkem celého

¹⁹ Zákon o vlastnictví bytů

²⁰ Tato družstva jsou nepřímo zmíněna v daňových předpisech - § 20 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a o dani z převodu nemovitostí

²¹ U těch z nich, kteří se stali členy družstva, dochází po nabytí domu do vlastnictví družstva ke změně nájmu na nájem družstevní: u nečlenů družstva se mění jen subjekt pronajímatele, nikoliv obsah práva nájmu.

domu i bytů je právnická osoba - družstvo, jeho členové se pouze majetkově podílejí na pořízení domu, ale jsou nadále v postavení nájemců bytů.“

B. „Bytové družstvo, které vlastní byty pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby²² (dále jen „DBV“), - tj. družstvo založené po roce 1958, na jejichž výstavbu dostalo od státu příspěvek a dlouhodobý zvýhodněný úvěr úročený 1 procentem. Tyto byty jsou téměř vždy v nájmu členů – ti se podíleli svými členskými vklady na financování družstevní bytové výstavby. Výstavba domů byla tedy financována ze tří zdrojů – členského podílu, státního příspěvku a bankovního úvěru. Tato družstva se označují jako „Stavební bytová družstva“ (SBD), ale nemusí vždy mít tato slova ve svém názvu. Tento typ bytových družstev zřejmě převažuje z hlediska počtu vlastněných bytů, ale v současné době se z důvodu převodů bytů do vlastnictví členů počet těchto družstevních bytů neustále snižuje.“

C. „Bytové družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo²³ „LBD“ (zákon č. 53/1954 Sb.²⁴, ve znění pozdějších předpisů) vlastní byty v nájmu členů i nečlenů v domech postavených obvykle už před 2. světovou válkou. Slovo „lidové“ však v názvech mnohých těchto družstev již nefiguruje. Je to historicky nejstarší typ existujícího bytového družstva.“

2.5 Zájmová sdružení v oblasti deregulace nájemného

Mnoho domácností naší země se potýká s neuspokojivým stavem bytové problematiky. Proto došlo k vytvoření nejrůznějších sdružení za účelem vzájemné pomoci a výměny informací a zkušeností. V ČR působí 2 organizace, které si jsou svými cíli v podstatě navzájem opakem. První organizací je Sdružení nájemců ČR (SON), které poskytuje pomoc a informace zejména svým členům, popřípadě i členům odborových svazů, se kterými má uzavřené dohody o spolupráci. Druhou je Občanské

²² Nepřímo jsou tato družstva zmíněna v § 24 odstavce 1 zákona o vlastnictví bytů a v § 1 písmene a) vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájmem z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě.

²³ O tomto typu družstev se zmiňuje § 24 odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

²⁴ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích.

sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, které naopak chrání práva vlastníků domů či bytů a využívá k tomu spíše právní cesty.

2.5.1 SON – Sdružení nájemníků ČR

„Sdružení nájemníků ČR je jednotnou organizací působící na celém území České republiky. Předsedou SON je Ing. Taraba Milan, který je autorem několika publikací.²⁵ Při uplatňování svých programových cílů využívá Sdružení organizace nájemníků svých poznatků z členství v Mezinárodním svazu nájemníků, spolupráce se státními orgány všech stupňů, s orgány samosprávy, s právníckými a fyzickými osobami, které mají podobné cíle. Prosazuje oprávněné požadavky nájemců a uživatelů bytů a význam nájemního bydlení pro občany při jednání s orgány státní správy a samosprávy. Předkládá vlastní návrhy a náměty řešení v bytové oblasti, připomínkuje návrhy zákonů, vyhlášek a nařízení. Organizuje poradny SON s cílem poskytnout odborné konzultace a pomoc potřebným v bytové problematice.“ (14)

Na tomto místě lze aktuálně poznamenat, že Republiková rada Sdružení nájemníků ČR na svém zasedání v pátek 5. 11. 2010 projednala mimo jiné i současnou situaci v nájemním bydlení. Vyslovila nesouhlas s navrhovanou novelou občanského zákoníku, která dokonce ohrožuje základní lidská práva nájemců bytů zakotvená v mezinárodních úmluvách. Vzala na vědomí výrazný růst stížností nájemců bytů na postup pronajímatelů po skončení účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, ve většině obcí a měst.²⁶

2.5.2 OSMD - Občanské sdružení majitelů domů a bytů ČR

„OSMD vzniklo v ČR v roce 1990 a v současnosti sdružuje přibližně 6000 členů. Členy jsou především majitelé rodinných a nájemních domů z řad fyzických

²⁵ Např. kniha „Rádce nájemníka bytu“, „Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů“

²⁶ SON ustavilo pracovní skupinu pro přípravu podkladů pro stanovení **místně obvyklého nájemného**, jelikož pronajímatelé uplatňují postupy, které vykazují znaky vydírání skrze nájemné. Nový zákon by měl přihlížet k nájemnému soukromých pronajímatelů, družstev, obcí a ostatních vlastníků, přičemž by se mělo brát v úvahu i stáří bytu, stav domu, poloha apod. Návrh, který bude Sdružení nájemníků prosazovat, by měl přispět k omezení sporů mezi majiteli a nájemníky.

osob, právnické osoby s vlastním bytovým fondem a některé obce a města. Předmětem činnosti sdružení je především prosazování zájmů majitelů nemovitostí určených k zajištění nájemního bydlení.“ (15)

2.6 Byt a družstevní byt

Pojem *byt* není platně definován v žádném právním předpisu, včetně občanského zákoníku, který jej označuje za samostatný předmět občanskoprávních vztahů. Proto je třeba při hledání jeho definice vycházet ze stavebně právních předpisů.

2.6.1 Byt obecně

Pravděpodobně nejpřesněji byt definuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb.²⁷ v § 3 o technických požadavcích na výstavbu, že „*Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.*“ Tato vyhláška také uvádí definici pojmu obytná místnost, jakožto „část bytu (obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Obdobná definice byla vřazena i do nové vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, která nahradila vyhlášku č. 137/1998 Sb.“ (16)

Taraba (17) odkazuje ve své knize na zákon o vlastnictví bytů²⁸, který definuje byt jako: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“ „Podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. stavební úřad určí soubor místností nebo místnost k bydlení, pokud svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření a uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy.“

²⁷ S účinností od 1. 7. 1998 do 26. 8. 2009

²⁸ Zákon č. 72/1994 Sb. v § 2 písm. b)

Pojem *byt* také definuje Nejvyšší soud²⁹, který se ve své definici bytu opírá o stavebně právní předpisy: *Bytem je soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení.*

Jak tedy vyplývá ze všech tří zmiňovaných definic, byt není určen faktickým způsobem užívání, ale formálním kolaudačním stavem.

Ustanovení § 121 odst. 2 Občanského zákoníku definuje též pojem příslušenství bytu, kterým jsou „*vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“

2.6.2 Družstevní byt

Co se týče družstevního bytu, tento pojem také není speciálně upraven ani definován v žádném zákoně i přesto, že občanský zákoník pojem „*Družstevní byt*“ používá. Schödelbauerová (18) definuje družstevní byt jako byt ve vlastnictví bytového družstva, tj. družstva, které přímo či nepřímo zajišťuje bytové potřeby svých členů.

„Zákon č. 378/2005 Sb. ze dne 19. srpna 2005 o podpoře výstavby družstevních bytů ze *Státního fondu rozvoje bydlení* a o změně zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech definuje v § 2 *družstevní byt* jako *byt v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva, který je určen formou nájmu k uspokojování bytových potřeb člena bytového družstva, případně osoby žijící s ním v domácnosti.*“ Dále vymezuje *bytový dům* jako „*Stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.*“ (19)

Jistou definicí družstevního bytu lze chápat jeho vymezení v soudní judikatuře Nejvyššího soudu³⁰. Družstevním bytem se tak rozumí „*byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům.*“

2.7 Občanskoprávní vztahy v oblasti bytů

„Obecně jsou předmětem *občanskoprávních vztahů* věci, a pokud to povaha věci připouští, též práva nebo jiné majetkové hodnoty. Z výše uvedeného vyplývá, že

²⁹ NS, sp. zn. 26 Cdo 1018/2002

³⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999 sp. zn. 21 Cdo 327/99

předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory. Nájem bytu jako předmět občanskoprávního vztahu dvou stran je upraven nájemní smlouvou.“ (17)

2.8 Nájemní smlouva k bytu

Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci byt, aby jej dočasně užíval nebo z něj bral i užitky.

Pro nájemní smlouvu k bytu jsou dány zvláštní náležitosti, stanovené v ustanoveních § 685 a 686 občanského zákoníku. Ustanovení § 686 občanského zákoníku stanovuje, že smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu a *musí obligatorně obsahovat tyto náležitosti*, jejichž neuvedení či nedostatek působí absolutní neplatnost:

- *Určení stran smlouvy* – pronajímatele a nájemce,
- *určení předmětu smlouvy* – označení bytu (je třeba odlišit byt od ostatních bytů, tudíž v nájemní smlouvě je třeba uvést typové označení, například číslo bytu, podlaží, číslo popisné a orientační a označení ulice a obce, ve které se byt nachází) a jeho příslušenství, vymezit rozsah příslušenství a jeho vybavení, popsat stav bytu,
- *rozsah užívání bytu* – zda bude užíván k bydlení, či nebytovým účelům,
- *závazek pronajímatele přenechat byt k užívání nájemci*,
- *závazek nájemce platit za užívání bytu* – součástí smlouvy je výše nájemného (za nejlepší způsob se považuje uvedení konkrétní částky – je pevně stanovena výše, a tudíž zde nevzniká žádný spor ohledně výše úhrad nebo způsobu jejich výpočtu) nebo způsob jeho výpočtu a výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (ústřední vytápění, dodávky tepla a teplé vody, úklid, užívání výtahu, dodávky vody a odvádění odpadních vod kanalizacími nebo vybavení bytu společnou televizní anténou) nebo způsob jejího výpočtu. (17)

Nájemní smlouva může obsahovat i jiné náležitosti, na kterých se strany dohodnou. Například doba, na niž je nájem bytu sjednán. Zde přitom platí, že není-li

uvedena doba trvání nájmu, smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. (20)

§ 685 a následující obsahují zvláštní ustanovení o nájmu bytu. V těchto ustanoveních je odlišen režim nájmu družstevního bytu od nájmu bytů ostatních, což odráží jednak sepjetí nájemního vztahu s členským vztahem, a také možnost odlišné úpravy těchto vztahů ve stanovách jednotlivých bytových družstev. Stanovy se však nemohou odchýlit od kogentních ustanovení občanského zákoníku.

2.9 Pronajímatel a nájemce

Podle Občanského zákoníku (21) je pronajímatelem v běžném případě vlastník domu, respektive bytu a může to být jak osoba fyzická, tak i právnická (bytové družstvo, obchodní společnost založená dle obchodního zákoníku, ale také obec či stát), která nájemní smlouvou přenechává za úplatu nájemci byt (věc), aby jej dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z něho bral i užitky. Nájemce je tedy fyzická osoba, které pronajímatel na základě nájemní smlouvy přenechává za úplatu byt, aby jej dočasně užívala nebo z něj brala užitky.

2.10 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou upraveny zejména v občanském zákoníku³¹, ale lze je také upřesnit v nájemní smlouvě. V občanském zákoníku mají kogentní úpravu, tudíž se obě strany nemohou od zákona odchýlit. Práva a povinnosti členů bytových družstev a nájemců družstevních bytů se mohou lišit v závislosti na jejich úpravě ve stanovách. Občanský zákoník obsahuje ustanovení práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu³², avšak stručně. Obecná ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu *platí i pro nájem družstevního bytu.*

³¹ V § 687 až 695

³² § 687, odstavec 4 a následující

2.10.1 Práva a povinnosti pronajímatele bytu

„První povinností pronajímatele je podle § 687 odstavce 1 občanského zákoníku předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Znamená to, že pronajímatel musí nájemci předat celý byt se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením (odstranit závady a nedostatky v bytě, které brání obvyklému užívání nebo je ztěžují či omezují). Pronajímatel je povinen dodat do bytu chybějící zařízení a vybavení (např. sporák, kamna, vyměnit vadné kohoutky, vypínače, zasklít okna). Zařízení musí být v takovém stavu, aby bylo schopno řádně plnit svůj účel.“

Pronajímatel je dále povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.³³ Pokud pronajímatel nesplní svou udržovací povinnost, tj. neodstraní-li závady bránící řádnému užívání bytu, má nájemce bytu právo, po předchozím upozornění pronajímatele, závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Pokud nedojde k odstranění závad, může se nájemce domáhat odstranění závady i soudní cestou nebo požadovat podle § 698 občanského zákoníku slevu z nájemného.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce je však oprávněn odepřít souhlas jen z vážných důvodů. Výjimkou je provádění stavebních úprav na příkaz orgánů státní správy, u kterých nájemce nesmí bránit pronajímateli jejich provedení. Dále je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. (17)

2.10.2 Práva a povinnosti nájemce bytu

Na základě § 687 odstavce 3 má nájemce³⁴ povinnost hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Nájemce má

³³ Znamená to povinnost pronajímatele udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a vybavení

³⁴ Nestanoví-li nájemní smlouva jinak

dále povinnost podle § 689 odst. 1 řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním domu. Tuto povinnost mají dodržovat i osoby spolužijící s nájemcem.³⁵ Podle ustanovení § 688 občanského zákoníku má nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, právo užívat byt, společné prostory a zařízení domu a požívat plnění poskytované s užíváním bytu. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Podle ustanovení § 692 odst. 1 občanského zákoníku má nájemce povinnost oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má hradit pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Pokud tuto povinnost nesplní, odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla.³⁶ Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání bytu. Má povinnost umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé i studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Poslední povinností nájemce bytu je podle § 693 občanského zákoníku odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě on sám nebo ti, kdo s ním bydlí. (17)

2.11 Nájem bytu obecně

„Nájem bytu je podle Taraby (17) jedním z nejrozšířenějších právních důvodů bydlení. Obecná úprava nájmu je obsažena v sedmé hlavě osmé části občanského zákoníku v § 663 až 684. Zvláštní ustanovení týkající se nájmu bytů jsou obsažena v samostatném oddílu čtvrtém, sedmé hlavy, osmé části občanského zákoníku. Podle této úpravy je *nájem bytu* občanskoprávním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě nájmu jde o přenechání věci k dočasnému užívání za úplatu.³⁷ Pokud tedy sjednaná smlouva splňuje základní charakteristické rysy nájmu, tj. *přenechání věci jinému do užívání, dočasnost užívání a úplatu za užívání*, jedná se vždy o nájemní vztah.“

³⁵ Řádným užíváním bytu se rozumí jeho užívání k účelu, k němuž je určen – tedy k bydlení

³⁶ Například vlivem úniku vody z prasklé z vodovodní stoupačky

³⁷ Nájem družstevního bytu vzniká jak jinak než na základě nájemní smlouvy, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.

2.11.1 Způsoby vzniku nájmu družstevního bytu

Nájem je dle Občanského zákoníku (21) právní vztah, který vzniká nejčastěji nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.

„Nájem bytu mezi bytovým družstvem jako vlastníkem domu s byty nebo bytu a členem tohoto bytového družstva vznikne na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené za podmínek upravených ve stanovách družstva. Bytové družstvo jako vlastník bytového domu nebo bytů však může uzavírat podobně jako jiný pronajímatel nájemní smlouvu i s nečlenem družstva. Vzájemná práva a povinnosti mezi pronajímatelem (bytovým družstvem) a nájemcem upraví v tomto případě po vzájemné dohodě písemná smlouva o nájmu bytu.“ (17)

Mezi odvozené způsoby vzniku práva nájmu družstevního bytu bývá řazen např. přechod nájmu v důsledku dědění. Nájem družstevního bytu takto vzniká přímo ze zákona. (21)

2.11.2 Způsoby zániku nájmu družstevního bytu

Právo nájmu družstevního bytu může zaniknout buď **absolutně** (dohodou, výpovědí, zánikem členství) nebo **relativně** (děděním).

Občanský zákoník (21) upravuje způsoby zániku nájmu bytu v § 710. Nájem družstevního bytu tak může zaniknout:

- písemnou dohodou mezi bytovým družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu,
- písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu,
- výpovědí nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku,
- uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,³⁸
- převedením bytu do vlastnictví člena podle zvláštního zákona,

³⁸ Užívá-li nájemce byt i po skončení nájmu, platí postup stanovený v § 676 odst. 2 občanského zákoníku

- zánik nájmu zánikem členství nájemce (např. vyloučením člena z bytového družstva).

V § 714 občanský zákoník stanovuje zvláštní způsob zániku nájmu družstevního bytu, a to zánikem členství v bytovém družstvu. (22)

2.12 Nájemné z bytů v bytových družstvech

„Nájemné je cena za užívání pronajatého bytu. Nájemné se stanovuje buď dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 107/2006 Sb., vyhláška č. 85/1997 Sb. apod.). V naprosté většině bývá nájemné smluveno v penězích. Smluvní strany se ovšem mohou dohodnout i na jiném způsobu úhrady nájemného, např. v naturáliích.“ (17)

„Zákon č. 107/2006 Sb. se netýká bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů té doby, které jsou v nájmu jejich členů. Netýká se ani nájemců – „nečlenů“, kteří si s družstvem sjednali smluvní nájemné. Může se však týkat nájemců – „nečlenů“, pokud do roku 2002 hradili nájemné regulované maximální cenou podle výměru MF č. 06/2002. Nájemci – členové družstva typu „SBD“ – platí družstvu nájemné stanovené v souladu s vyhláškou č. 85/1997 Sb.,³⁹ o nájemném z bytů, pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, tzv. *věcně usměrňované nájemné*. Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, snížené o příjmy z nebytových prostor a o jiné zdaněné příjmy z domu, a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva, který je k tomu oprávněn podle stanov družstva a nezahrnuje zisk. *Ekonomicky oprávněnými náklady* dle vyhlášky jsou **splátky úvěrů a úroků**, ať investičních či provozních, **náklady na údržbu a opravy bytů a domů a jejich příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na správu družstva a domu, náklady na pojištění domu, daň z nemovitostí související s domem, náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu a ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok**, rozhodne-li tak

³⁹ Platnost vyhlášky č. 85/1997 Sb. skončila k 31. 12. roku 2010

nejvyšší orgán družstva nebo orgán družstva k tomu dle stanov příslušný.“
Zákon č. 107/2006 Sb. *se netýká* ani bytů bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako *lidová bytová družstva* (LBD), které jsou v nájmu členů, a též bytů *bytových družstev vzniklých za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty*, které jsou v nájmu členů.“ (22) Jak se stanoví nájemné v těchto družstevních bytech dříve a nyní, bude uvedeno v dalších kapitolách této práce.

3 Cíle a metodika

3.1 Cíl

Cílem práce je vymezení a rozkrytí struktury nájemného z družstevních bytů, zjištění vývoje podílu jednotlivých nákladů v nájemném v posledních letech a nástin jejich předpokládaného vývoje do budoucna.

3.2 Metodika

Metodický postup, který je použit v této bakalářské práci, lze rozdělit do 5 následujících bodů:

Literární rešerše

- Studium právních předpisů a literatury,
- Vymezení základních pojmů – byt, družstevní byt, nájem bytu, nájemné za byt.

Praktická část

- Právní úprava nájemného za družstevní byty od roku 1989,
- Analýza struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě,
- Odhad vývoje výše nájemného a jeho jednotlivých složek s ohledem na budoucí cenový vývoj.

Zdroje informací, jejich záznam, třídění a interpretace jsou získávány ze sekundárních a primárních zdrojů informací. Mezi sekundární zdroje patří takové informace, které byly někde prezentovány a jsou získávány čtením nebo studiem. Tato metoda je uplatněna v literární rešerši a to konkrétně:

- Čtením a studiem právních předpisů, knih, odborných příspěvků,
- vyhledáváním informací na internetu,

- ale také oslovením družstev, organizací⁴⁰ pro získávání příslušných dokumentů, materiálů a brožur.

Mezi primární zdroje získávání informací jsou zařazeny zejména pozorování, šetření (dotazování, rozhovor) a experiment. Z těchto tří zdrojů byla pro praktickou část bakalářské práce použita metoda získávání informací šetřením a to konkrétně dotazováním a rozhovorem. Při tomto metodickém postupu jsou námi požadované informace získávány přímo od respondenta. Rozhovor může být prováděn různými způsoby:

- Rozhovor „**face-to-face**“,
- rozhovory přes komunikační zařízení – telefon, sociální sítě, e-mail nebo fax.

V rámci bakalářské práce mi byla svěřena konzultantka paní Ing. Lenka Haráková ze SČMBD, se kterou jsem komunikoval a dotazoval se jí na vybrané problémy této práce prostřednictvím e-mailu a rozhovorem „face-to-face“. V rámci „Právní úpravy nájemného za družstevní byty od roku 1989“ bylo přes automatizovaný systém právních informací ASPI získáno úplné znění zákonů a vyhlášek, které upravují nájemné za družstevní byty v konkrétních bytových družstvech. S pracovníci SBD v Českých Budějovicích⁴¹ jsem komunikoval prostřednictvím e-mailu ohledně „Analýzy struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě“ a pro tento bod pracovnice poskytla jednotlivé družstevní předpisy týkající se nájemného pro období 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011. Na základě tohoto časového úseku bude subjektivně odhadnut „Vývoj výše nájemného a jeho jednotlivých složek s ohledem na budoucí cenový vývoj.“

⁴⁰ Sdružení nájemníků ČR SON

⁴¹ SBD sídlící v ulici Krčínova 1107/30 v Českých Budějovicích

4 Výsledky

Praktická část této práce se zabývá, jak je již uvedeno výše, právní úpravou nájemného za družstevní byty od roku 1989, analýzou struktury nájemného a vývojem jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě a na závěr nástinem předpokládaného vývoje nájemného do budoucna.

4.1 Právní úprava nájemného za družstevní byty

Nájemné za družstevní byty bytových družstev upravuje řada zákonů a vyhlášek po řadu desítek let. Jednotlivé zákony a vyhlášky, kterými stát reguloval nájemné za družstevní byty pro jednotlivé typy bytových družstev od roku 1989, budou podrobně rozebrány a porovnány. Je proto třeba rozdělit bytová družstva podle jejich typu. Literární rešerše člení bytová družstva do tří skupin:

- A. *„Bytové družstvo vzniklé za účelem koupě bytového domu od původního vlastníka“*, kterým byla obvykle obec, město či podnik – dále jen *„Privatizované bytové družstvo“*,
- B. *„Bytové družstvo, které vlastní byty pořízené podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby (DBV)“* – tj. družstvo založené po roce 1958, které dostalo na výstavbu bytů státní příspěvek a dlouhodobý zvýhodněný úvěr – dále jen *„SBD“*,
- C. *„Bytové družstvo označované podle dřívějších předpisů jako lidové bytové družstvo.“* – dále jen *„LBD“*.

Nájemné za družstevní byty bude rozebráno po právní stránce u každého typu bytového družstva zvlášť. Je třeba ale také zmínit, že budou muset být popsány i vyhlášky a zákony z 60. let, jelikož jejich platnost sahá až do 90. let.

4.1.1 Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD v letech 1964 - 1992

Dnem 1. října 1964 nabyla účinnosti vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. **60/1964 Sb.**, o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Vyhláška se člení celkem na 6 částí.

Část I: Úvodní ustanovení

V § 1 - 4 je vymezen předmět úpravy. Podle § 1 vyhláška stanovuje způsob výpočtu nájemného z bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „ceny služeb“) mezi vlastníky, popřípadě správci domu jako pronajímateli a nájemci. Vyhláška se nevztahuje na byty *SBD*⁴², viz výše zavedená zkratka pro tyto byty, u nichž je nájemné stanovováno podle zvláštních předpisů⁴³. V § 2, vyhláška rozkrývá a stanovuje ceny služeb s tím, že do nájemného nejsou zahrnuty *ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren, užívání prádelny, osvětlení prostor a další.*

Část II: Nájemné za byty I., II. a III. kategorie

Pro stanovení nájemného se byty rozdělují do čtyř kategorií:

- I. kategorie – byty s ústředním vytápěním a s úplným základním příslušenstvím,
- II. kategorie – byty bez ústředního vytápění a s úplným základním příslušenstvím,
- III. kategorie – byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím v bytě pod uzavřením,
- IV. kategorie – byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství.

⁴² Poskytování finanční, úvěrové a jiné pomoci podle vyhlášky č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě... ve znění vyhlášky č. 74/1989 Sb. a vyhlášky č. 73/1991 Sb.

⁴³ Výnos ze dne 22. února 1991 o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, č. 78/1991 Sb. a následně vyhláška č. 85/1997 Sb. o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě...

Roční nájemné se určí:

- a) Násobkem plochy obytných a vedlejších místností bytu a sazeb za 1 m² těchto ploch podle § 6,
- b) ročními sazbami za základní provozní zařízení bytu a za ostatní zařízení a vybavení podle §7 a 8,
- c) zvýšením nebo snížením nájemného se zřetelem ke kvalitě bytu podle § 9.

Tabulka č. 3: Roční sazby za 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu podle § 6

Ad a)	V kategorii		
	I.	II.	III.
U obytných místností	26 Kčs	18 Kčs	14 Kčs
U vedlejších místností	12 Kčs	10 Kčs	10 Kčs

Pramen: Vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Tabulka č. 4: Sazby za základní provozní zařízení bytu podle § 7

Ad b)	Roční sazby za základní provozní zařízení bytu
I. kategorie	400 Kčs
II. kategorie	350 Kčs
III. kategorie	250 Kčs

Pramen: Vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Dále § 8 stanovuje sazby za ostatní zařízení a vybavení bytu, např. za kuchyňskou linku se skříní určuje sazbu 80 Kčs ročně. Z důvodu zhoršené nebo zlepšené kvality bytu § 9 snižuje nebo zvyšuje nájemné takto:

Tabulka č. 5: Snížení nebo zvýšení nájemného pro kvalitu bytu podle § 9

Ad c)		Nájemné stanovené podle § 6 až 8 se sníží
U bytů suterénních		o 10 %
U bytů v 5. a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu	s ústředním vytápěním	o 5 %
	bez ústředního vytápění	o 10 %
U bytů, které mají obytné místnosti vyšší než 3,40 metru		o 5 %
U bytů, užívaných domácnostmi, kterou tvoří více rodin		o 5 %

Pramen: Vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Vyhláška č. 60/1964 Sb., ruší vyhlášku č. 224/1946 Ú. l., o určení úplaty za užívání bytů a jiných místností v domech, vyhlášku č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. květnu 1945 a další⁴⁴.

Vyhláška č. 60/1964 Sb., se mění a doplňuje vyhláškou Českého cenového úřadu č. 105/1969 Sb.⁴⁵, ze dne 4. srpna 1969. Dále vyhláškou Federálního cenového úřadu č. 96/1976 Sb.⁴⁶, ze dne 18. června 1976. Vyhláškou Federálního cenového úřadu č. 77/1988 Sb.⁴⁷, ze dne 27. dubna 1988 a jako poslední vyhláškou Federálního ministerstva financí ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb., ze dne 23. listopadu 1991.

4.1.2 Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD a privatizovaných bytových družstev v letech 1993 - 2002

Platnost vyhlášky č. 60/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů skončila dnem nabytí účinnosti vyhlášky Ministerstva financí **č. 176/1993 Sb.**, o nájemném z bytu

⁴⁴ Ustanovení § 24 vyhlášky č. 94/1959 Ú. l., o financování, úvěrování a kontrole družstevní a podnikové bytové výstavby.

⁴⁵ Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. září 1969, mění a doplňuje se jí konkrétně § 9 odst. 3 poslední věta.

⁴⁶ Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 1977, mění a doplňuje se jí například: Nadpis pod označením § 8 se přesunuje nad toto označení, V § 8 se vypouští označení odstavce 1, za § 8 se vkládá § 8a) a následuje § 8b).

⁴⁷ Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. července 1988, mění a doplňuje se jí § 8a) a § 11 odstavec 4.

a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů⁴⁸, tj. dnem 1. července 1993.

Tato vyhláška stanovuje způsob určení *maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu* (dále jen „ceny služeb“) a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem. Vyhláška se nevztahuje na byty *SBD*, dále na byty, se kterými hospodaří Diplomatičeský servis, na byty, jejichž nájemcem je právnická osoba, která nemá sídlo na území České republiky, a další byty - viz vyhláška. § 4 rozděluje byty celkem do 4 kategorií podle vytápění bytu (bez nebo s centrálním vytápěním) a podle základního příslušenství (bez, s částečným nebo úplným základním příslušenstvím).

Podle ustanovení § 5 a § 5a) regulují nájemné privatizovaná bytová družstva v bytech, které jsou v nájmu *jinych osob než členů* těchto družstev. Před novelizací vyhláškou č. 30/1995 Sb., platilo maximální nájemné i pro byty LBD (členy i nečleny). Předchozí zmiňovaná ustanovení určují výši *maximálního základního nájemného* jako násobek podlahové plochy bytu a maximální ceny základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy, $N_{t+1} = N_t \times K_i \times K_v \times K_r$.

N_{t+1} = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m²

N_t = maximální cena základního měsíčního nájemného

K_i = koeficient růstu nájemného (míra inflace)

K_v = koeficient růstu nájemného podle velikosti obce

K_r = koeficient rozhodovací

Vyhláškou Ministerstva financí č. 41/1999 Sb., byl s účinností od 1. července 1999 změněn vzorec pro výpočet zvyšovaného nájemného v § 5a) takto: $N_{t+1} = N_t \times K_i$. § 8 upravuje základní nájemné pro nižší kvalitu bytu. Například u bytů suterénních pod prvním nadzemním podlažím se základní nájemné sníží nejméně o 10 %. Dále § 9 upravuje základní nájemné podle polohy domu⁴⁹.

⁴⁸ Pozdější předpisy: Vyhláška č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb., č. 86/1997 Sb. a č. 41/1999 Sb.

⁴⁹ Obec může obecně závaznou vyhláškou v jednotlivých domech vybraných pro jejich výhodnou nebo nevýhodnou polohu zvýšit nájemné nejvíce o 20 % nebo snížit nejvíce o 15 % v obcích s počtem obyvatel od 50 000.

Tabulka č. 6: Maximální základní měsíční nájemné podle § 5 vyhlášky č. 176/1993 bez znění pozdějších předpisů

Kategorie bytů	Maximální základní měsíční nájemné za 1 m ² podlahové plochy bytu
I. kategorie	6 Kč
II. kategorie	4,50 Kč
III. kategorie	3,50 Kč
IV. kategorie	2,50 Kč

Pramen: Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Regulaci nájemného podle § 6 a § 6a), tj. *věcně usměrňované nájemné*, uplatňují LBD a dále privatizovaná bytová družstva v bytech pronajímaných výhradně *svým členům*. Věcně usměrňované nájemné v těchto bytech zahrnuje *ekonomicky oprávněné náklady*⁵⁰ (popřípadě snížené o zdaněné příjmy z domu).

Ekonomicky oprávněnými náklady v těchto bytech jsou:

- Náklady na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace bytu nebo domu a jeho příslušenství,
- náklady na správu domu,
- náklady na pojištění domu,
- odpisy domu maximálně ve výši odpovídající rovnoměrnému odpisování, pokud se dům nebo jeho část odpisuje
- daň z nemovitosti, není-li dům osvobozen od této daně.

Součet ekonomicky oprávněných nákladů se sníží o zdaněný příjem z užívání bytů jinými osobami než členy družstva, z nebytových prostorů, popřípadě jiných příjmů a rozpočítá se na jednotlivé byty užívané členy podle poměru jejich podlahových ploch k celkové podlahové ploše bytů užívaných členy družstva v domě.

Platnost vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů skončila dnem 31. prosince 2001. Ústavní soud ČR ji tak svým náležením č. 231/2000 Sb., ze dne 21. června 2000 zrušil z důvodu, že byla v rozporu s čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě, čl. 11 odst. 1, čl. 4 odst. 3 a 4 Listiny a čl. 1 Ústavy. Ministerstvo financí vydalo k 1. lednu 2002 **výměr č. 01/2002**⁵¹, který

⁵⁰ Ekonomicky oprávněné náklady těchto družstev se liší od ekonomicky oprávněných nákladů SBD skladbou struktury z důvodu speciální právní úpravy SBD

⁵¹ Kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění pozdějších předpisů

převzal bez výraznějších změn ustanovení vyhlášky č. 176/1993 Sb. Ten samý rok byl vydán návrh na zrušení a výměr byl opět ze stejného důvodu zrušen. Stát se z předešlé situace nepoučil a o několik měsíců později (15. listopadu 2002) vydal **výměr č. 06/2002**⁵². Tento výměr zrušil příslušné části výměru č. 01/2002, které napadl Ústavní soud a zbytek převzal bez výraznějších změn. Výměr č. 06/2002 byl zrušen na konci roku 2002 (20. listopadu 2002) a do dnes je nájemné za družstevní byty LBD a privatizovaných bytových družstev pro nájemce členy těchto družstev právně neupraveno – stanoví se v souladu se stanovami těchto družstev, popř. jiným vnitřním předpisem schváleným obvykle členskou schůzí.

4.1.3 Právní úprava nájemného za družstevní byty LBD a privatizovaných bytových družstev pro nájemce, kteří nejsou členy těchto družstev od roku 2003

V letech 2003 až 2005 neupravoval nájemné žádný právní předpis jak pro nájemce členy, tak pro nájemce „nečleny“ těchto družstev, takže bylo možné nájemné stanovit jen dohodou smluvních stran a pronajímatel – bytové družstvo nemělo možnost nájemné jednostranně zvýšit (zatímco ve vztahu k nájemcům – členům mu tuto možnost poskytovaly stanovy družstva). Dne 14. března 2006 schválil Parlament České republiky **zákon č. 107/2006 Sb.**, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Jak již plyne z názvu, tento zákon má dvě části. První tvoří zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytů, který nabývá účinnosti od 31. března 2006 a pro většinu obcí a měst skončila jeho účinnost dne 31. prosince 2010. Druhá část obsahuje změnu občanského zákoníku. Z první části vyplývá, že pronajímatel bytu je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné jedenkrát ročně počínaje dnem 1. ledna 2007. Zákon se nevztahuje na byty SBD, byty LBD a ani na byty privatizovaných bytových družstev ve všech případech, jde-li o byty, které jsou v nájmu jejich členů.

Tato práce se nebude zabývat postupem a výpočtem maximálního zvýšení nájemného pro nájemce nečleny podle zákona uvedeného v této podkapitole.

⁵² Kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002

4.1.4 Právní úprava nájemného za družstevní byty SBD od roku 1966 do současnosti

Právní úprava nájemného za družstevní byty ve *stavebních bytových družstvech* sahá hluboko do historie. Mezi první předpisy, které upravovaly nájemné za byty SBD (i když dříve se nepoužívaly termíny „nájemce“ a „nájemné“, ale „uživatel družstevního bytu“ a „úhrada za užívání družstevního bytu“), řadíme „*Zásady Ústřední rady družstev (ÚRD) pro stanovení úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu ve stavebních bytových družstvech č. 2/1966 Věstníku ÚRD*. Zásady ÚRD č. 2/1966 Věstníku ÚRD se skládají celkem ze 4 částí a 14 článků, plus vysvětlivky pojmů k jednotlivým článkům. Článek 1⁵³ striktně nařizuje stavebním bytovým družstvům, aby podle čl. 8 stanov stavební bytová družstva docilovala příjmů v takové výši, aby z nich mohla hradit všechny výdaje a přiděly účelovým a povinným fondům (především fondu financování oprav a investic). Z ekonomických hledisek tvoří příjmy družstva úhrada za užívání bytu⁵⁴ a úhrada za služby spojené s užíváním bytu.

Uživatelé bytů *musí přispívat na výdaje⁵⁵ družstva* v ekonomicky stanovené úhradě za užívání bytů a za služby spojené s užíváním bytů *poměrným dílem*. Poměrný díl se stanovuje podle užitkové plochy bytu uživatele, podle počtu osob, počtu místností nebo podle ukazatele stanoveného přímo příslušným předpisem pro rozpočítávání nákladů za poskytované služby, případně stanoveným paušálem či počtem použití zařízení. Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se platí měsíčně pozadu a to nejpozději 5. dne následujícího měsíce.

Platnost Zásad ÚRD č. 2/1966 Věstníku ÚRD skončila dnem nabytí účinnosti *Směrnice Českého svazu bytových družstev pro stanovení úhrady za užívání bytu a místnosti nesloužící k bydlení a za služby s tímto užíváním spojené č. 16/1976 Sb.*, tj. 1. ledna 1977. Tyto směrnice se skládají celkem z 5 částí a 18 článků. Upravují způsob výpočtu úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu ve stavebních bytových družstvech a přiměřeně i v družstvech pro výstavbu a správu

⁵³ Článek 14 přísně nařizuje SBD, že hospodaření s bytovým fondem musí být vyrovnané a mohou se odchýlit od zásad jednotlivých článků jenom tehdy, pokud neporuší zásadu hospodaření stanovenou v článku 1

⁵⁴ Dnešní nájemné

⁵⁵ Výdaje na provoz, mzdy pracovníků, udržování bytového fondu, úroky z úvěru, příspěvky do fondu oprav a další.

garáží. Ve článku 3 je stanoven *způsob výpočtu výše úhrad*. Předpis úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu se stanovuje v souladu s hospodářským plánem družstva. Celková výše úhrad za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu pro celý bytový objekt se rozvrhuje na jednotlivé uživatele bytů poměrným dílem, který se stanoví podle:

- Nákladu na pořízení bytu uživatele,
- výše úvěru na byt uživatele,
- užitkové plochy bytu uživatele.

Družstvo musí opět pokrýt tyto výdaje z příjmů, které získalo z úhrad za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Tyto výdaje jsou tvořeny zejména provozními⁵⁶ a správními⁵⁷ výdaji. Podle výše účelového investičního úvěru na jednotlivý byt se v úhradě za užívání bytu stanovují roční splátky a úroky účelového investičního úvěru. Například čištění komínů, mzdy pracovníků, osvětlení společných prostor se stanovují v úhradě za užívání bytů podle poměru užitkové plochy bytu k úhrnu užitkových ploch všech bytů v domě. Příspěvek k úhradě výdajů na správu místností nesloužících k bydlení se stanovuje na všechny tyto místnosti rovným dílem.

4.1.5 Výnos č. 78/1991 Sb., o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu

Platnost směrnice č. 16/1976 Sb., skončila dnem nabytí účinnosti **výnosu č. 78/1991 Sb.**,⁵⁸ o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu, tj. dnem 1. března 1991. Finanční, úvěrová a jiná pomoc na družstevní bytovou výstavbu podle zvláštních předpisů je poskytnuta stavebním bytovým družstvům za předpokladu, že stavební bytová družstva dodrží podmínky stanovené v tomto výnose. § 11 – 13 tohoto výnosu upravovaly nájemné za družstevní byty SBD, dokud nebyly zrušeny vyhláškou č. 85/1997 Sb.

⁵⁶ Úroky z investičního úvěru, příspěvek do fondu na financování údržby a investic, pojištění bytového majetku, případný schodek, osvětlení společných prostor v domě, čištění komínů, žump, mzdy pracovníků

⁵⁷ Příspěvek k úhradě výdajů na správu užívaných bytů

⁵⁸ Ze dne 22. února 1991

Dnem 1. října 1997 nabývá platnosti **vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů** ze dne 8. dubna 1997. Zrušila tak ta ustanovení výnosu č. 78/1991 Sb., která upravovala stanovení úhrady za užívání bytů a místností nesloužících k bydlení a úhrady za služby spojené s jejich užíváním – tj. § 11 až 13⁵⁹. Vyhláška stanovuje způsob *určení věcně usměrňovaného nájemného z bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě*⁶⁰. Stanovuje i způsob určení úhrady za plnění poskytovaná s užíváním uvedených bytů a bytů nabytých do vlastnictví podle zvláštního předpisu o vlastnictví bytů⁶¹ v domech, v nichž zůstal alespoň jeden byt ve vlastnictví družstva.

Nájemné je podle této vyhlášky regulováno na základě *věcně usměrňovaného nájemného* podle § 3. Zahrnuje **ekonomicky oprávněné náklady na dům** včetně tvorby rezerv k jejich úhradě a **nezahrnuje zisk**. Jsou to:

- Splátky dlouhodobého investičního úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich,
- náklady na opravy a údržby bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
- náklady na správu družstva a domu,
- náklady na pojištění domu,
- daň z nemovitostí související s domem,
- náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
- ztráta z hospodaření družstva s domem, vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak nejvyšší orgán družstva.

Ekonomicky oprávněné náklady domu lze snížit o jiné zdaněné příjmy z domu⁶² a to ve výši, o které rozhodne orgán družstva. Ekonomické oprávněné náklady domu

⁵⁹ Ostatní ustanovení výnosu, týkající se zejména stanovení rozdělovaného nákladu na bytový dům a jednotlivý byt a zdrojů financování bytu, zůstávají v platnosti.

⁶⁰ Několikrát zmiňovaná vyhláška č. 136/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁶¹ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům...

⁶² Úroky z termínovaných vkladů družstva, nájemné z nebytových prostorů v domě apod.

po případném snížení o jiné příjmy se rozvrhují na jednotlivé byty podle několika kritérií:

- a) Splátky úvěrů a úroky z nich – *podle výše úvěru připadajícího na jednotlivý byt,*
- b) náklady na opravu nebo údržbu domu, popř. výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na pojištění domu a případná ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok – *podle poměru rozdělovaných nákladů na jednotlivý byt k celkovým rozdělovaným nákladům vynaloženým na výstavbu domu,*
- c) splátky úroků z úvěru před jeho převedením na půjčku, daň z nemovitostí a náklady spojené s užíváním pozemku – *podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě,*
- d) náklady na správu družstva a domu – *ve výši stanovené orgánem družstva.*

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti.

V současné době je nájemné za družstevní byty ve SBD pro nájemce členy i nečleny právně neupraveno a neregulováno⁶³, jelikož Ministerstvo financí rozhodlo o zrušení vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů k 1. lednu 2011⁶⁴. Družstva si tedy musí způsob stanovení nájemného upravovat svými stanovami nebo ve svých vnitrodružstevních předpisech.

⁶³ Podobně jako u LBD a privatizovaných bytových družstev s tím rozdílem, že nájemné za družstevní byty není regulované pouze u nájemců členů těchto družstev, u nájemců nečlenů je nájemné regulované na základně zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného...

⁶⁴ Vyhláškou č. 301/2010 Sb.

Tabulka č. 7: Stručný přehled právní úpravy nájenného za byty SBD

Předpisy	Zásady ÚRD č. 2/1966	Směrnice SČMBD č. 16/1976 Sb.,	Výnos MF č. 78/1991 Sb.,	Vyhláška MF č. 85/1997 Sb.,
Název předpisu	pro stanovení úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu v SBD	pro stanovení úhrady za užívání bytu a místností nesloužící k bydlení a za služby s tímto užíváním spojené	o podmínkách poskytování finanční pomoci na družstevní bytovou výstavbu	o nájenném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů
Období	1966 - 1977	1977 - 1988	1991 - 2010	1997 - 2010

Pramen: Vlastní zdroj

Tabulka č. 8: Stručný přehled právní úpravy nájenného v bytech LBD a privatizovaných bytových družstev

Předpisy	Vyhláška č. 60/1964 Sb.,	Vyhláška MF č. 176/1993 Sb.,	Výměr MF č. 01/2002	Výměr MF č. 06/2002	Zákon č. 107/2006 Sb.,
Název předpisu	o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu	o nájenném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu	kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami	kterým se stanoví maximální nájenné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu...	o jednostranném zvyšování nájenného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
Nájenné	Násobek plochy obytných a vedlejších místností bytu a sazeb za 1 m ² těchto ploch podle § 6, dále § 7, § 8 a § 9	Maximální základní nájenné z bytu podle § 5 a § 5a) a věcně usměrňované nájenné podle § 6 a § 6a)	Převzal bez výraznějších změn ustanovení vyhlášky č. 176/1993 Sb.	Převzal opět obsah předešlého výměru bez výraznějších změn	Jednostranné zvyšování nájenného pronajímatelem
Družstvo	LBD	LBD a privatizovaná bytová družstva	LBD a privatizovaná bytová družstva	LBD a privatizovaná bytová družstva	LBD a privatizovaná bytová družstva pro nájennce „nečleny“
Období	1964 - 1992	1993 - 2001	2002	2002	2006 - 2010

Pramen: Vlastní zdroj

4.2 Analýza struktury nájenného a vývoje jeho jednotlivých složek v bytě Prachatická 1

K analýze struktury nájenného a vývoje jeho jednotlivých složek byl vybrán byt v Českých Budějovicích v ulici Prachatická 1. Byt je ve vlastnictví SBD sídlícího v ulici Krčínova 1107/30 v Českých Budějovicích. Celý panelový dům se skládá ze tří vchodů⁶⁵. Byt je typu 3 + 1J⁶⁶ se dvěma balkony. Podlahová plocha bytu je 78,94 m².

⁶⁵ První vchod se nachází v ulici Prachatická 1, druhý v ulici Prachatická 3 a třetí v ulici Prachatická 5.

⁶⁶ Zkratka J znamená jídelna. Jídelna je samostatná místnost u kuchyně bez dveří.

Byt se nachází v 6. patře z celkem osmi pater a na každém patře jsou tři byty. Ke každému bytu pak náleží vlastní uzamykatelný sklep v přízemí. Panelový dům není nijak rekonstruován.

Analýza struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek bytu Prachatická 1 v Českých Budějovicích je provedena v období od 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011. SBD v Českých Budějovicích jako pronajímatel tohoto bytu, bylo povinno stanovit nájemné svým nájemcům do 31. prosince 2010 podle vyhlášky č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.⁶⁷ Nyní je zmiňované SBD povinno upravovat způsob stanovení nájemného ve svých stanovách nebo vnitrodružstevních předpisech, příp. stanovit nájemné přímo nájemní smlouvou.

Jak je již uvedeno v metodickém postupu této práce, pracovnice SBD v Českých Budějovicích poskytla pro tuto práci *předpisy měsíčních úhrad nájemného* a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu. Každý předpis má platnost po dobu 6 měsíců⁶⁸ každého kalendářního roku, ale to neznamená, že SBD každý půl rok mění výši nájemného. Struktura nájemného pro vybraný byt je následující:

- Dlouhodobá záloha (fond oprav),
- splátka investičního úvěru,
- členský příspěvek SČMBD,
- příspěvek na správu,
- pojištění domu a
- daň z nemovitosti.

Každá složka a její vývoj jsou zpracovány do grafu za dané období a přehledné tabulky umístěné na konci této kapitoly.

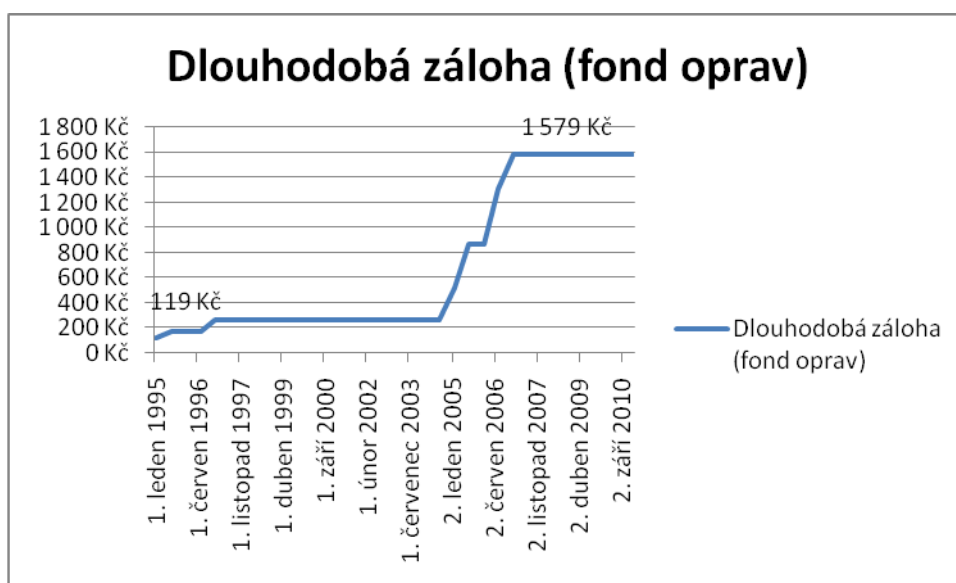
⁶⁷ Věcně usměrňované nájemné, které zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům.

⁶⁸ Od 1. ledna do 30. června daného roku a od 1. července do 31. prosince daného roku

4.2.1 Dlouhodobá záloha (fond oprav)

„Dlouhodobá záloha (fond oprav)“ zaznamenala během 16 let nejvýraznější vzestup ze všech výše zmiňovaných částí nájemného a tvoří k 1. lednu 2011 největší procentuální podíl na celkovém nájemném - ve výši 80 %. Od 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011 tvorba dlouhodobé zálohy vzrostla více jak 13krát. Do 31. prosince 2004 se dlouhodobá záloha v prvních letech mírně zvyšovala a v posledních 8 letech tohoto období částka stagnovala ve výši 261 Kč za měsíc. K 1. lednu 2005 se tvorba zdvojnásobila a v dalších letech zaznamenala rapidní vzestup, kdy měsíční příspěvek do dlouhodobé zálohy přesáhl hranici 1000 Kč. Od 1. ledna 2007 až dodnes tvorba stagnuje a to ve výši 1579 Kč měsíčně.

Graf č. 1: Vývoj dlouhodobé zálohy (fond oprav) v daném období



Pramen: Vlastní zdroj

4.2.2 Splátka investičního úvěru

Součástí nájemného jsou také splátky investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, které mají formu anuity (součet úmoru a úroku je po celou dobu splatnosti stejný) a jejich výše je tudíž po celou dobu sledování nájemného fixní a to ve výši 160 Kč měsíčně.

Graf č. 2: Splátka investičního úvěru a její vývoj v daném období



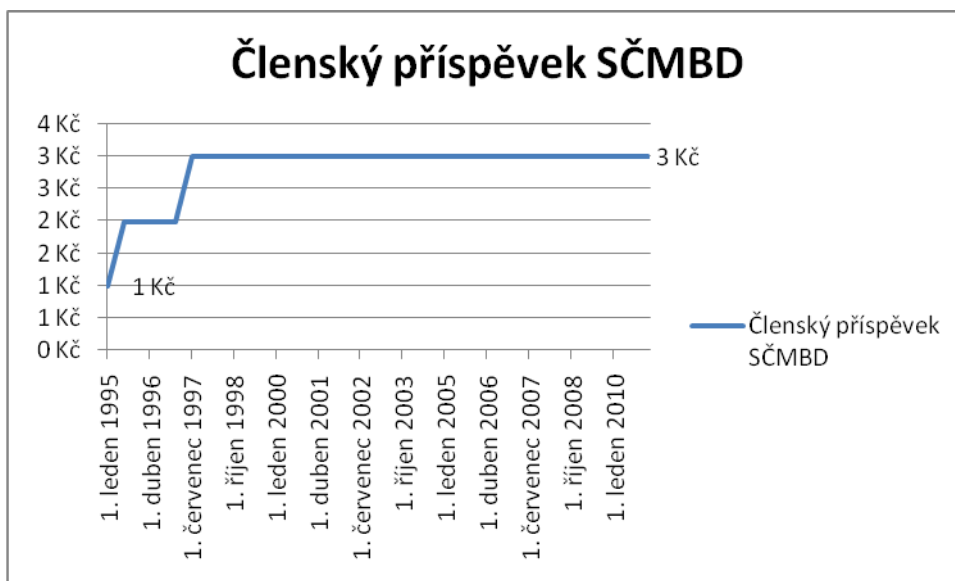
Pramen: Vlastní zdroj

4.2.3 Členský příspěvek SČMBD

Členský příspěvek zájmovému sdružení bytových družstev - SČMBD⁶⁹ tvoří k 1. lednu 2011 nejnižší procentuální podíl na celkovém nájemném, méně než 0,25 %. V první polovině roku 1995 dosáhl členský příspěvek SČMBD minimální hodnoty 1 Kč měsíčně. V období od 1. července 1995 do 30. června 1997 byl 2 Kč a od 1. července 1997 se zvýšil na 3 Kč.

⁶⁹ Svaz českých a moravských bytových družstev

Graf č. 3: Členský příspěvek SČMBD a jeho vývoj v daném období

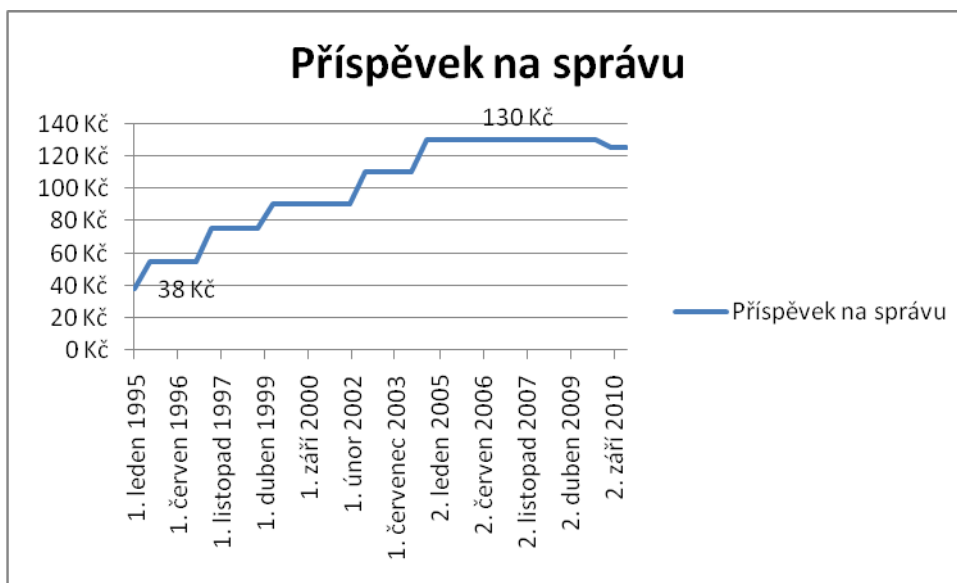


Pramen: Vlastní zdroj

4.2.4 Příspěvek na správu

Příspěvek na správu domu se měnil takřka rok od roku. Zatímco k 1. lednu 1995 nájemce zaplatil za správu domu měsíčně 38 Kč, po 16 letech uhradil takřka 3,5 krát více než tehdy, tj. 130 Kč. V druhé polovině roku 2010 příspěvek zaznamenal mírný pokles ze 130 Kč na 125 Kč.

Graf č. 4: Příspěvek na správu a jeho vývoj v daném období

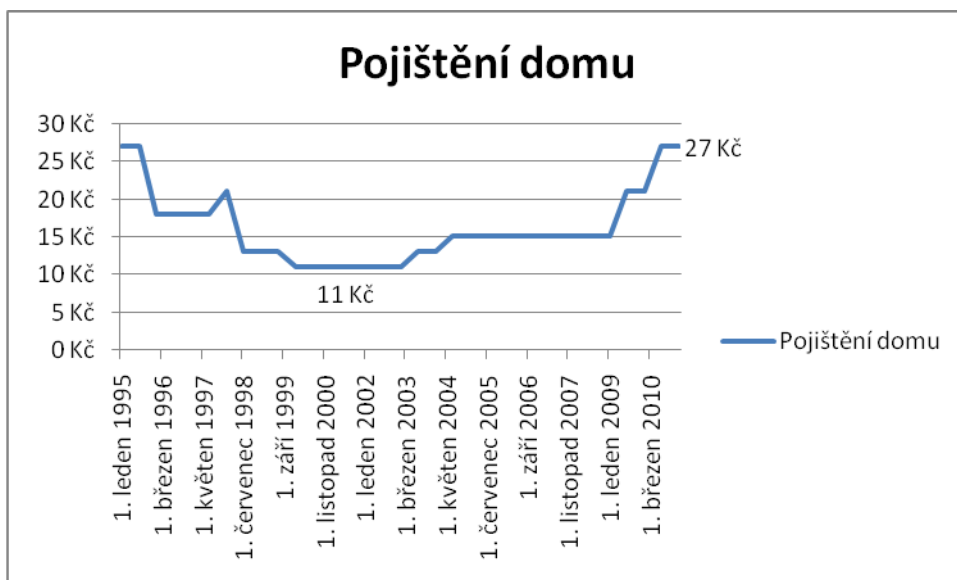


Pramen: Vlastní zdroj

4.2.5 Pojištění domu

Částka za pojištění domu se v měsíčním nájemném pohybovala v rozmezí 11 Kč – 27 Kč. V letech 2000 až 2003 bylo pojištění domu nejlevnější a naopak maximální částky 27 Kč měsíčně dosáhlo v letech 1995 a opakovaně v druhé polovině roku 2010.

Graf č. 5: Pojištění domu a jeho vývoj v daném období

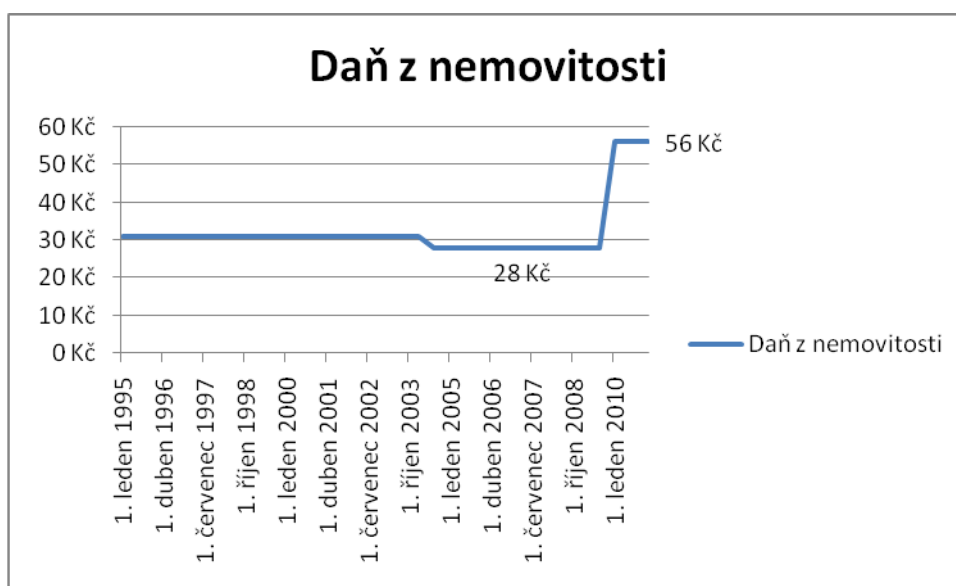


Pramen: Vlastní zdroj

4.2.6 Daň z nemovitosti

Částka daně z nemovitosti v měsíčním nájemném ve výši 31 Kč se až do první poloviny roku 2004 nijak neměnila. 1. července 2004 částka poklesla o 3 Kč a dosáhla své minimální hodnoty 28 Kč. Avšak počínaje rokem 2010 se daň z nemovitosti zdvojnásobila a dosáhla svého maxima 56 Kč.

Graf č. 6: Daň z nemovitosti a její vývoj v daném období



Pramen: Vlastní zdroj

4.2.7 Nájemné celkem

Nájemci v prvním pololetí roku 1995 platili nejnižší nájemné za celé sledované období - ve výši 376 Kč měsíčně a naopak nejvyšší nájemné - ve výši 1950 Kč měsíčně hradili od 1. července 2010. Za povšimnutí stojí, že celkové nájemné se od 1. ledna 1995 dodnes zvýšilo více jak 5 krát.

Procentuální podíl jednotlivých položek na celkovém nájemném k 1. lednu 2011:

- Dlouhodobá záloha (fond oprav) – 81 %,
- Splátka investičního úvěru – 8,2 %,
- Členský příspěvek SČMBD – 0,2 %

- Příspěvek na správu – 6,4 %
- Pojištění domu – 1,4 %
- Daň z nemovitosti – 2,9 %

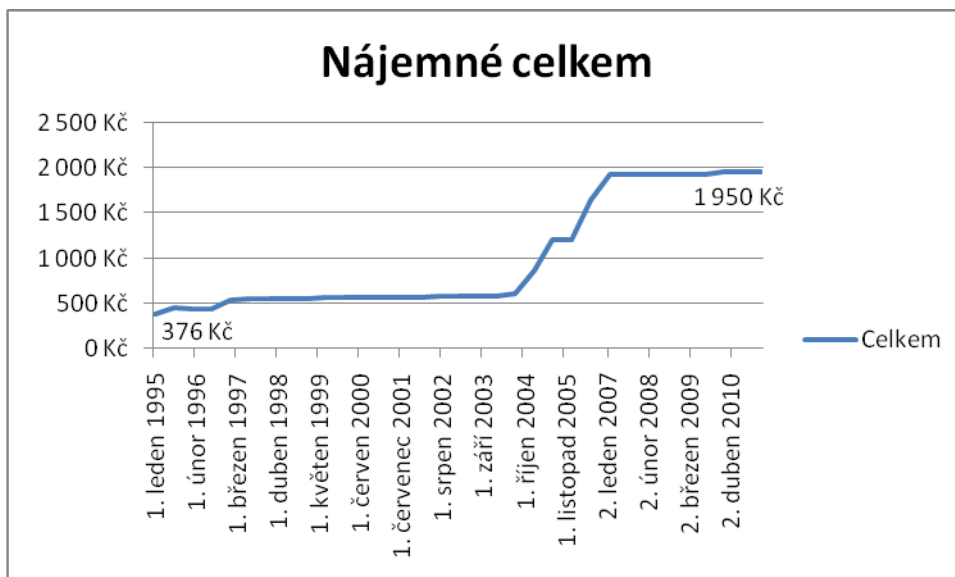
Procentuální podíly jednotlivých položek byly pro přehlednost zpracovány do tabulky pro poslední tři roky.

Tabulka č. 9: Vývoj podílu jednotlivých složek v nájemném v posledních letech

	1. 1. 2008	1. 7. 2008	1. 1. 2009	1. 7. 2009	1. 1. 2010	1. 7. 2010
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	82,5%	82,5%	82,5%	82,2%	81,0%	81,0%
Splátka investičního úvěru	8,4%	8,4%	8,4%	8,3%	8,2%	8,2%
Členský příspěvek SČMBD	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Příspěvek na správu	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,7%	6,4%
Pojištění domu	0,8%	0,8%	0,8%	1,1%	1,1%	1,4%
Daň z nemovitosti	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,9%	2,9%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Pramen: Vlastní zpracování podle předpisů měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

Graf č. 7: Vývoj měsíčních úhrad nájemného v daném období



Pramen: Vlastní zdroj

Tabulka č. 10: Vývoj struktury nájemného za období od 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011

	1. 1. 1995	1. 7. 1995	1. 1. 1996	1. 7. 1996	1. 1. 1997	1. 7. 1997	1. 1. 1998
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	119 Kč	169 Kč	169 Kč	169 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč
Splátka investičního úvěru	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč
Členský příspěvek SČMBD	1 Kč	2 Kč	2 Kč	2 Kč	2 Kč	3 Kč	3 Kč
Příspěvek na správu	38 Kč	55 Kč	55 Kč	55 Kč	55 Kč	75 Kč	75 Kč
Pojištění domu	27 Kč	27 Kč	18 Kč	18 Kč	18 Kč	18 Kč	21 Kč
Daň z nemovitosti	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč
Celkem	376 Kč	444 Kč	435 Kč	435 Kč	527 Kč	548 Kč	551 Kč
	1. 7. 1998	1. 1. 1999	1. 7. 1999	1. 1. 2000	1. 7. 2000	1. 1. 2001	1. 7. 2001
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč
Splátka investičního úvěru	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč
Členský příspěvek SČMBD	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč
Příspěvek na správu	75 Kč	75 Kč	90 Kč	90 Kč	90 Kč	90 Kč	90 Kč
Pojištění domu	13 Kč	13 Kč	13 Kč	11 Kč	11 Kč	11 Kč	11 Kč
Daň z nemovitosti	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč
Celkem	543 Kč	543 Kč	558 Kč	556 Kč	556 Kč	556 Kč	556 Kč
	1. 1. 2002	1. 7. 2002	1. 1. 2003	1. 7. 2003	1. 1. 2004	1. 7. 2004	1. 1. 2005
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	261 Kč	522 Kč
Splátka investičního úvěru	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč
Členský příspěvek SČMBD	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč
Příspěvek na správu	90 Kč	110 Kč	110 Kč	110 Kč	110 Kč	130 Kč	130 Kč
Pojištění domu	11 Kč	11 Kč	11 Kč	13 Kč	13 Kč	15 Kč	15 Kč
Daň z nemovitosti	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	31 Kč	28 Kč	28 Kč
Celkem	556 Kč	576 Kč	576 Kč	578 Kč	578 Kč	597 Kč	858 Kč
	1. 7. 2005	1. 1. 2006	1. 7. 2006	1. 1. 2007	1. 7. 2007	1. 1. 2008	1. 7. 2008
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	869 Kč	869 Kč	1 304 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč
Splátka investičního úvěru	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč
Členský příspěvek SČMBD	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč
Příspěvek na správu	130 Kč	130 Kč	130 Kč	130 Kč	130 Kč	130 Kč	130 Kč
Pojištění domu	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč	15 Kč
Daň z nemovitosti	28 Kč	28 Kč	28 Kč	28 Kč	28 Kč	28 Kč	28 Kč
Celkem	1 205 Kč	1 205 Kč	1 640 Kč	1 915 Kč	1 915 Kč	1 915 Kč	1 915 Kč

	1. 1. 2009	1. 7. 2009	1. 1. 2010	1. 7. 2010	1. 1. 2011
Dlouhodobá záloha (fond oprav)	1 579 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč	1 579 Kč
Splátka investičního úvěru	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč	160 Kč
Členský příspěvek SČMBD	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč	3 Kč
Příspěvek na správu	130 Kč	130 Kč	130 Kč	125 Kč	125 Kč
Pojištění domu	15 Kč	21 Kč	21 Kč	27 Kč	27 Kč
Daň z nemovitosti	28 Kč	28 Kč	56 Kč	56 Kč	56 Kč
Celkem	1 915 Kč	1 921 Kč	1 949 Kč	1 950 Kč	1 950 Kč

Pramen: Předpisy měsíčních úhrad nájemného a záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu

4.3 Odhad vývoje výše nájemného a jeho jednotlivých složek s ohledem na budoucí cenový vývoj

Ačkoliv je problematické stanovit přibližný odhad vývoje výše nájemného a jeho jednotlivých složek do budoucna z důvodu nečekaných, ať už negativních nebo pozitivních, vlivů na budoucí vývoj jednotlivých nákladů (složek) nájemného, nicméně bude tento odhad stanoven na základě vývoje nájemného za celé sledované období v předchozí kapitole, na základě získaných informací od pracovnice ze SBD Krčínova 1107/30 v ČB a na základě statistik SČMBD a dále statistik z webových stránek *www.finance.cz* a *www.mesec.cz*. U každé položky nájemného bude uvedena stručná charakteristika z důvodu úplnosti textu.

- *Dlouhodobá záloha (fond oprav)*

Fond oprav tvoří bytové družstvo za účelem financování investičních nákladů (modernizací a rekonstrukcí) a oprav bytového domu v běžném roce i v budoucích letech. SBD do budoucna plánuje rekonstrukce bytového domu: tj. zateplení bytového domu a jeho opláštění, výměnu oken a stoupaček v domě⁷⁰. Konkrétní plán oprav a rekonstrukcí pracovnice SBD, bohužel, neposkytla. Podle předpisu k 1. 1. 2011, ve kterém jsou stanoveny měsíční úhrady nájemného na první pololetí roku 2011, je stanovena měsíční tvorba „Dlouhodobé zálohy (fond oprav)“ ve výši 1 579 Kč. V 70. letech bylo doporučeno státními orgány tvořit rezervy na budoucí údržbu, opravy

⁷⁰ Tyto rekonstrukce se pohybují bez mála v rozmezí 180 až 200 tis. Kč na byt.

a technické zhodnocení domu (zateplení pláště, výměna výtahu apod.) ve výši 0,4 % z pořizovacích nákladů na byt ročně. Dnes se ukazuje, že se mělo přispívat do fondu oprav daleko více. Dle statistiky SČMBD se jako minimální hranice tvorby rezervy na budoucí údržby, opravy, modernizace a rekonstrukce jeví částka ve výši 1,5 % z investičního nákladu ročně. To zobrazuje následující tabulka:

Tabulka č. 11: Minimální hranice tvorby rezervy na budoucí údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace z investičního nákladu

% z investičního nákladu ročně	Platba za		
	Kč/byt/rok	Kč/byt/měsíc	Kč/m ² /měsíc
1,5	22 500	1 875	28,8
2,5	37 500	3 125	48

Pramen: SČMBD

Z tabulky vyplývá, že průměrný panelákový byt o velikosti 65 m² by pak měl měsíčně na dlouhodobou zálohu přispívat nejméně 1 875 Kč (při investičním nákladu 1,5 mil. Kč). Pokud by se SBD sídlící v ulici Krčínova 1107/30 v Českých Budějovicích rozhodlo například opravit popřípadě vyměnit starý výtah za nový v panelovém domě, kde se nachází byt Prachatická 1, tato oprava, resp. investice, by ho vyšla téměř na 1 400 000 Kč. Z výše uvedené tabulky pro tento případ vyplývá, že byt Prachatická 1 by měl v budoucnu na *dlouhodobých zálohách měsíčně platit více*, jelikož výměra tohoto bytu přesahuje výměru průměrného bytu a měsíční úhrada na dlouhodobou zálohu činí 1579 Kč a tudíž nespĺňuje minimální hranici pro tvorbu rezervy na budoucí údržbu a opravy z investované částky⁷¹ (nemluvě o dalších opravách a rekonstrukcích). Dále se do budoucna chystá změna snížené sazby DPH od ledna 2012 z původních 10 % na 14 %, základní sazba zůstane v původní výši 20 % a dále od ledna 2013 se všechny sazby sjednotí na jednu sazbu 17,5 %. Z tohoto důvodu se dá tedy předpokládat, že porostou i ceny stavebních prací v bytových domech (podléhají

⁷¹Zpráva ze zpravodaje 2006 SBD v Jindřichově Hradci: Přestože tvorba fondu oprav z nájmu představovala v hodnoceném roce u družstva téměř 30 mil. Kč, nelze s ohledem na potřebu budoucích oprav a investic považovat tuto tvorbu za dostatečnou. Optimální výše tvorby zdrojů v nájmemném by měla podle současných cenových relací dosahovat u domů s výtahem min. 25,-- Kč/1 m²/měsíc, u domů bez výtahů minimálně 15,-- Kč/1 m²/měsíc.

snížené sazbě DPH). Růst je samozřejmě limitován sociální situací, nemá tedy cenu předepisovat stále větší nájemné, pokud jej nebude velká část nájemců schopna platit! Ve fondu oprav jsou nyní vytvořeny finanční úspory na výměnu oken všech bytů v celém panelovém domě. Výměna oken je naplánována na tento rok, bohužel jak je již zmíněno výše, přesný plán ostatních oprav a rekonstrukcí nebyl poskytnut. Pracovnice SBD na druhou stranu také uvedla, že na další rekonstrukce a opravy (oplaštění domu, výměna stoupaček) si příp. bude muset vzít SBD úvěr (který budou nájemci splácet v nájemném). Z výše uvedeného tedy vyplývá, že tvorba dlouhodobé zálohy (fond oprav) by se měla do budoucna mírně *zvyšovat*, avšak s ohledem na sociální situaci nájemců.

- *Daň z nemovitosti*

Výše zdanění staveb a pozemků se řídí podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Poplatníkem daně z nemovitosti je vlastník nemovitosti (stavby – bytový dům), čili výše uváděné SBD v Českých Budějovicích. Zákon vyměřuje vybrané sazby daně z nemovitostí na rok 2010 a 2011 takto:

Tabulka č. 12: Vybrané základní sazby daně z nemovitosti pro rok 2010 a 2011

Druh nemovitosti	Sazby daně	
	Rok 2010	Rok 2011
Obytný dům	2 Kč/m ² zastavěné plochy + 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží	2 Kč/m ² zastavěné plochy + 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží
Byt	2 Kč/m ² výměry podlahové plochy bytu v m ²	2 Kč/m ² výměry podlahové plochy bytu v m ²

Pramen: Vlastní zpracování podle www.mesec.cz a www.finance.cz

Sazby daně z nemovitostí zůstaly v roce 2011 stejné jako v r. 2010, takže výše daně z nemovitosti se v předpisu nájemného *na rok 2011 nezmění*. Na výši daně mají vliv také koeficienty vyhlášené obcí. Takže daň se může zvýšit, i když se sazby nezmění. V dalších letech není zřejmé, zda vláda chystá nějaké změny v tomto zákoně.

- *Splátka investičního úvěru*

Po roce 1958 vznikala bytová družstva, která byty pořídila podle předpisů o financování družstevní bytové výstavby (DBV) a která dostala na výstavbu těchto bytů státní příspěvek a dlouhodobý zvýhodněný úvěr. Tento úvěr splácí družstva podle délky splatnosti – 30 nebo 40 let. Splátky investičního úvěru na DBV mají formu anuity (součet úmoru a úroku), která se po celou dobu splácení úvěru nemění. Nájemce bytu Prachatická 1 platí na splátku investičního úvěru měsíčně 160 Kč. Tento úvěr je splatný v roce 2016 (přesné datum pracovnice neposkytla) a zbývá doplatit 9 400 Kč. Vzhledem k tomu, že byt Prachatická 1 se bude v druhém pololetí 2011 převádět do vlastnictví člena, tato částka se bude muset doplatit a splátky investičního úvěru pak vlastník bytu již hradit nebude.

- *Členský příspěvek SČMBD*

Zájmové sdružení bytových družstev – SČMBD poskytuje rady, služby a pomáhá vyřešit vybrané problémy se správou bytových domů. Aby bytové družstvo mohlo využívat těchto služeb a pomoci, musí se stát členem SČMBD a tak využívat všech výhod, které SČMBD poskytuje. Těmito službami je například metodická a poradenská činnost v oblasti právní, ekonomické a technické, komplexní a systematické informace o aktualitách v bytovém družstevnictví prostřednictvím Zpravodaje a další viz webové stránky www.scmbd.cz. Základní sazby členského příspěvku jsou stanoveny v závislosti na počtu vlastněných či spravovaných bytů a nebytových prostorů (jednotek) takto:

Tabulka č. 13: Sazby členského příspěvku SČMBD v závislosti na počtu jednotek

Počet jednotek	Členský poplatek
Méně než 27	220,- Kč/měsíc
27 – 50	440,- Kč/měsíc
51 – 3000	3,10 Kč/měsíc/jednotku
3 001 – 5 000	3,00,- Kč/měsíc/jednotku
5001 a více	2,90 Kč/měsíc/jednotku

Pramen: www.scmbd.cz

SBD v Českých Budějovicích sídlící v ulici Krčínova 1107/30 platí od 1. července 1997 příspěvek za členství v SČMBD za každý byt (bytovou jednotku) ve výši 3 Kč/měsíčně. Bytové družstvo tak spadá do kategorie uvedené v 4. řádku tabulky. Vzhledem k tomu, že se roky členský příspěvek neměnil, přičemž obecně náklady rostou (letos např. začaly náročné opravy budovy svazu), *by se dalo očekávat zvýšení příspěvku* do budoucna. To je ale na rozhodnutí nejvyššího orgánu svazu – valné hromady, kterou tvoří zástupci členských bytových družstev.

- *Příspěvek na správu domu*

Správu panelového domu zajišťuje výše zmiňované SBD v Českých Budějovicích. Zajišťuje tak například provoz domu a to tak, aby dům (nejen společné části, ale i byty v jeho vlastnictví) byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání. Dále zajišťuje různé revize, opravy, modernizace a rekonstrukce domu, administrativu, dokumentaci a další. S tím je spojena řada nákladů, které jsou hrazeny z tohoto příspěvku (osobní náklady zaměstnanců a členů orgánů SBD, kancelářské potřeby, provoz budovy sídla SBD atd.). Příspěvek na správu domu bytu Prachatická 1 se měnil skoro každý rok. Na konci sledovaného období nájemce bytu Prachatická 1 zaplatil na správu domu bez mála 3,5 krát více než na začátku období, tj. 125 Kč. Do budoucna se chystá změna sazby DPH⁷² a to bezpochyby ovlivní náklady družstva. Do budoucna se dá tedy na základě této změny DPH a změn ostatních cenových relací předpokládat, že vývoj ceny příspěvku bude pokračovat ve své *stoupající tendenci*.

- *Pojištění domu*

Byt Prachatická 1 hradí za pojištění domu částku 27 Kč měsíčně. Zhruba v polovině sledovaného období částka klesla o více než polovinu na 11 Kč a následně v roce 2010 se vyšplhala zpět na částku 27 Kč jako v roce 1995. Je proto problematické odhadnout budoucí vývoj kvůli těmto výkyvům. SBD má svůj majetek pojištěný

⁷² Změna snížené sazby DPH od ledna 2012 z původních 10 % na 14 % a základní sazba zůstane v původní výši 20 % a dále od ledna 2013 se všechny sazby sjednotí na jednu sazbu 17,5 %.

u Hasičské vzájemné pojišťovny⁷³, a. s.“ v Českých Budějovicích. Jak již bylo zmíněno v kapitole 4.2.5, pokles částky byl zapříčiněn poskytnutím různých finančních výhod z pojištění. Co se týče vývoje příspěvku na pojištění domu do budoucna, pracovníci *nebyly známy žádné skutečnosti*, které by mohly pojištění domu ovlivnit. Do budoucna není ale vyloučené, že se částka na pojistné bytového domu *nepatrně navýší*. Vliv mohou mít také stále častější extrémní klimatické jevy (krupobití, větrné bouře, průtrže aj.).

⁷³ http://www.hvp.cz/produkty/fy_majetek.htm

5 Diskuse

Tato kapitola práce vysvětluje „Proč a z jakého důvodu došlo k případným změnám a náhlým výkyvům během vývoje jednotlivých složek nájemného bytu Prachatická 1“. Tyto důvody byly získány rozhovorem s pracovnící SBD v Českých Budějovicích. Grafy, které zachycují vývoj jednotlivých složek nájemného, se nachází v kapitole 4.2.

❖ Dlouhodobá záloha (fond oprav)

Z dlouhodobé zálohy (fondu oprav) bytová družstva financují opravy, údržby a technické zhodnocení – rekonstrukce a modernizace bytového domu, příp. samotného bytu. Konkrétně to jsou například zateplení a opláštění bytového domu, výměna oken, rozvodů, rekonstrukce střechy, výstavba vlastní kotelny, modernizace výtahu a další. K navýšení částky dlouhodobé zálohy (fond oprav) během sledovaného období, došlo z důvodu tvorby finančních zdrojů na budoucí opravy a technické zhodnocení, kterými jsou zejména výměna oken v bytech, zateplení a nová fasáda bytového domu.

❖ Splátka investičního úvěru

Jak již bylo řečeno v kapitole 4.2, splátky investičního úvěru na DBV⁷⁴ mají formu anuity a jsou po celou dobu splácení stejné a pevně stanovené.

❖ Členský příspěvek SČMBD

Částka členského příspěvku SČMBD se změnila za sledované období celkem třikrát. SČMBD poskytuje svým členům služby a rady, za které vybírá členský příspěvek. Základní sazby členského příspěvku jsou uvedeny v **Tabulce č. 13**, viz kapitola 4.3. Nejvyšší orgán SČMBD valná hromada, která je tvořena zástupci členských bytových družstev, rozhoduje o výši tohoto příspěvku, ten je ale závislí

⁷⁴ Družstevní bytová výstavba

na hospodaření SČMBD, zda náklady rostou či klesají, a také na jiných výnosech SČMBD (pronájem kanceláří apod.).

❖ **Příspěvek na správu domu**

Z příspěvku na správu bytového domu, jak již bylo uvedeno výše, se financují zejména osobní náklady zaměstnanců a členů orgánů SBD, kancelářské potřeby, provoz budovy sídla SBD, vyřizování agendy s případnými firmami atd. Z důvodu všeobecného zvyšování nákladů vč. mzdových nákladů rostly i měsíční příspěvky na správu - bytu Prachatická 1.

❖ **Pojištění domu**

Pokles částky z 27 Kč na 11 Kč byl dle informací pracovnice SBD zapříčiněn poskytnutím různých finančních výhod (bonifikací) z pojištění od „Hasičské vzájemné pojišťovny⁷⁵, a. s.“ v Českých Budějovicích, u které má SBD svůj majetek pojištěn.

❖ **Daň z nemovitosti**

Jelikož SBD žádné pozemky nevlastní, příslušná daň zahrnuje pouze daň ze staveb. Důvodem, proč došlo na začátku roku 2010 k výraznému navýšení daně z nemovitosti až na dvojnásobek, je novela zákona o dani z nemovitosti č. 338/1992 Sb., kdy se například sazba daně bytu zvýšila z 1 Kč na 2 Kč/m² výměry podlahové plochy.

⁷⁵ http://www.hvp.cz/produkty/fy_majetek.htm

6 Závěr

Cílem této práce bylo popsat právní úpravu nájemného za družstevní byty od roku 1989, provést analýzu struktury nájemného a vývoj jeho jednotlivých složek v konkrétním bytě a na závěr dle získaných informací odhadnout možný předpokládaný vývoj nájemného do budoucna.

Na základě předpisů, které byly získány z automatizovaného systému právních informací ASPI, byla podrobně právní úprava nájemného rozebrána u každého bytového družstva zvlášť. Těmito družstvy jsou stavební bytová družstva (SBD), lidová bytová družstva (LBD) a privatizovaná bytová družstva. Výsledkem této části jsou dvě tabulky⁷⁶ na konci kapitoly 4.1, které poskytují stručný přehled právní úpravy nájemného. Zde jsou uvedeny jednotlivé vyhlášky a zákony, příp. jiné právní předpisy, které jej upravovaly, a doba jejich platnosti či účinnosti.

K analýze struktury nájemného a vývoje jeho jednotlivých složek byl vybrán byt v Českých Budějovicích v ulici Prachatická 1. Byt je ve vlastnictví SBD sídlící v ulici Krčínova 1107/30 v Českých Budějovicích. Od pracovnice SBD byly získány předpisy měsíčních úhrad nájemného pro období od 1. ledna 1995 až 1. ledna 2011. Každý předpis má platnost po dobu 6 měsíců každého kalendářního roku a jeho struktura nájemného je následující:

- Dlouhodobá záloha (fond oprav),
- Splátka investičního úvěru,
- Členský příspěvek SČMBD,
- Příspěvek na správu,
- Pojištění domu,
- Daň z nemovitosti.

Vývoj každé části nájemného byl popsán, a zaznamenán do grafu pro sledované období. Jednotlivé důvody změn byly u každé části nájemného vysvětleny na základě získaných informací od pracovnice. Na závěr této kapitoly byly do Tabulky č. 9 zaznamenány procentuální podíly složek nájemného za poslední tři roky. Dále v Tabulce č. 10 je

⁷⁶ Tabulka č. 7 a 8

uveden vývoj struktury nájemného za sledované období podle předpisů o úhradě nájemného.

Na základě vývoje nájemného za celé sledované období v předchozí kapitole, na základě statistik SČMBD, statistik z webových stránek www.finance.cz a www.mesec.cz, a dále na základě získaných informací od pracovnice SBD je subjektivně odhadnut předpokládaný vývoj nájemného do budoucna. V této kapitole jsou uvedeny skutečnosti a myšlenky, podle kterých by se nájemné a jeho jednotlivé části měly s výhledem přibližně na následující dva roky měnit – zvyšovat, stagnovat či snižovat. Dospělo se k těmto výsledkům:

- *Dlouhodobá záloha (fond oprav)* by se měla do budoucna **mírně zvyšovat** na základě změny DPH v budoucnu, která zajisté ovlivní ceny stavebních prací v bytových domech a dále na základě potřeb dalších oprav a rekonstrukcí příslušného domu. Jelikož tato složka nájemného tvoří 80% podíl z celkového nájemného, měla by se brát v potaz sociální situace nájemců, protože zvýšení by značně ovlivnilo jejich finanční situaci, a proto by se k tomu mělo též přihlížet.
- *Daň z nemovitosti* upravuje zákon č. 338/1992 Sb., a na rok 2011 nedošlo k žádným změnám tohoto zákona oproti roku 2010, tudíž se tato složka nájemného na rok 2011 **nezmění**. Na rok 2012 nejsou známy žádné skutečnosti, které by výši daně ovlivnily.
- *Splátky investičního úvěru* mají formu anuity, tudíž se po celou dobu sledovaného období nemění. Byt Prachatická 1 se bude v druhém pololetí 2011 převádět do osobního vlastnictví, dojde tedy ke splacení nesplacené části investičního úvěru a složka „Splátka investičního úvěru“ tak z předpisu zmizí. Měsíční úhrady se od druhé poloviny roku 2011 **sníží** (nepůjde již o nájemné, ale příspěvek vlastníka bytu na správu domu a pozemku).
- *Členský příspěvek SČMBD* zřejmě do budoucna poroste, jelikož náklady SČMBD rostou (opravy budovy svazu) a tudíž **by měl růst** i příspěvek za členství. To ale závisí na rozhodnutí nejvyššího orgánu svazu – valné hromady.

- *Príspevek na správu domu* by se měl do budoucna zejména kvůli zvýšení DPH, které zajisté ovlivní náklady družstva, **zvyšovat**.
- *Pojištění domu* – zde není jisté, zda se částka na pojištění domu bude měnit či stagnovat a to kvůli výkyvům ve vývoji této položky. Pracovníci nebyly známy žádné skutečnosti, které by mohly pojištění domu ovlivnit, ale do budoucna není vyloučené, že se částka z důvodu změn cenových relací bude **zvyšovat**. Vliv mohou mít také stále častější extrémní klimatické jevy (krupobití, větrné bouře, průtrže aj.).

Samozřejmě jak již bylo několikrát řečeno, je třeba *přihlížet na sociální situaci nájemců*. Vzhledem k tomu, že se daň z nemovitosti na rok 2011 měnit nebude a splátky investičního úvěru úplně zaniknou – *celkové nájemné* (po převodu bytu do osobního vlastnictví – příspěvek vlastníka bytu na správu domu a pozemku) by se v konečné fázi **mělo zvýšit jen nepatrně**.

6.1 Doporučení

Do budoucna, jak již bylo několikrát zmiňováno, se chystá hlavně výměna oken a dále zateplení domu. I když ceny za tepelnou energii rostou, nájemci po těchto rekonstrukcích ušetří za spotřebu tepelné energie. Záleží samozřejmě na tom, zda budou regulovat spotřebu tepelné energie na topných tělesech ve svých bytech a dále také záleží například na počasí v zimním období.⁷⁷ Samozřejmě tyto investice jsou velice nákladné a na to bude reagovat dlouhodobá záloha. Jelikož tato složka nájemného tvoří 80% podíl z celkového nájemného a oproti ostatním složkám nájemného jako jediná výrazně ovlivní celkové nájemné, nájemci by měli počítat s navýšením tvorby dlouhodobé zálohy zhruba o 15 - 20 % z měsíčních plateb na dlouhodobé záloze, tj. z původních 1 579,- Kč maximálně na 1 895,- Kč.⁷⁸ Nájemci by určitě měli

⁷⁷ Z vlastní zkušenosti vím, že při ročním zúčtování vznikl na základě placených měsíčních záloh přeplatek 6 000,- Kč. Po výměně oken tento přeplatek byl o více jak ½ větší – 12 500,- Kč. To dokazuje i měření SČMBD, kde spotřeba tepelné energie před rekonstrukcí u průměrného bytu 60 m² je 3,6 GJ/měsíc, po rekonstrukcích 1,8 GJ/měsíc.

⁷⁸ Vychází se z minimální hranice tvorby rezervy na budoucí údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace z investičního nákladu – viz Tabulka č. 11

podporovat tyto opatření k úspoře tepelné energie⁷⁹, jelikož návratnost těchto opatření je dle průzkumu SČMBD 6 – 7 let.⁸⁰

Jaká konkrétní doporučení pro nájemce z výše uvedeného textu vyplývají?

- ❖ Regulovat spotřebu tepelné energie na svých topných tělesech v bytech,
- ❖ vytvořit si v rámci možností vlastní finanční úspory z důvodu navýšení tvorby dlouhodobé zálohy zhruba o 15 – 20 %,
- ❖ nájemci by určitě měli podporovat opatření k úspoře tepelné energie, jelikož návratnost těchto opatření je 6 – 7 let.

V průběhu analýzy struktury nájemného se zjistilo, že v celkovém nájemném chybí dvě složky a jsou zařazeny do služeb spojených s nájemným (plnění poskytovaná za užívání bytu). Těmito složkami jsou „Mzdy provozních pracovníků“ a složka „Ostatní“. Zařazení do služeb je chybné, jelikož pracovníci neposkytují v daném domě služby, ale zajišťují činnosti, které patří do správy domu – nájemného.⁸¹ Co se týče složky „Ostatní“ – z této složky se hradí například septik, odvoz odpadu, úroky z běžného účtu atd., jak je uvedeno v každém předpisu. Odvoz odpadu, dle získaných informací od pracovnice družstva, se platí přímo městu a ne družstvu. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, septik zde tedy není a úroky z běžného účtu jsou výnosem – tyto výnosy by popřípadě snížily nájemné a nikoliv zálohy za služby. Z těchto uvedených důvodů plyne, že složky „Mzdy provozních pracovníků“ a složka „Ostatní“ by měly být přeřazeny do měsíčních úhrad nájemného. Nicméně přeřazení by nemělo vliv na celkovou úhradu měsíčních předpisů.

Z výše uvedeného plyne doporučení, že SBD v Českých Budějovicích by mělo pro úplnost a přehlednost přeřadit do nájemného výše zmiňované složky.

⁷⁹ Zateplení objektu, nová okna, regulace, měření...

⁸⁰ Při dosavadním dlouhodobějším nárůstu ceny za teplo lze odvodit průměrnou cenu za 1 GJ v roce 2015 ve výši 600 – 700,- Kč. Dle statistiky SČMBD je pořizovací cena těchto opatření cca 120 – 150 tis. Kč/1 byt. $150\,000 / (1,8 * 12 * 650) = 10$ let... je třeba ještě přičíst výrazné prodloužení životnosti domu, zlepšení vnitřního prostředí, kvalita sídlištního prostou

⁸¹ Do služby by to patřilo tehdy, kdyby například úklid domku zajišťovala uklízečka.

7 Summary

This thesis examines the structure of rent paid for the co-operative flats, traces the development of the proportion of individual components of the rent in the recent years and prognosticates its presumable future development on the basis of the acquired data. The thesis is divided into two parts. The first part, the “Literature search”, provides the essential information for the practical part and explains the basic terms such as flat, co-operative flat, renting a flat, rent for a flat, etc. For the reader to be able to obtain more information, the interest associations involved in the matters of the deregulation of rent and its history are listed and described in this study.

The “Practical part” examines the legal regulations concerning the rental system, i.e. the laws and ordinances by which the state has regulated the co-operative rents for the individual types of housing co-operatives since 1989. These co-operatives are building housing co-operative, people's housing co-operative and privatize housing co-operative. The practical part further includes an analysis of the structure of rent and the development of its components in the flat in Prachatická 1, České Budějovice in the period between January 1st, 1995 and January 1st, 2011. These components are longtime reserve, payment investment credit, membership fee SČMBD, benefit on management, insurance house and real estate tax. On the basis of the monthly payments of the rent the development of the components is outlined and represented in graphs. The causes that had effect on the values of the individual components in the given period are explained in chapter 4.2 and subsequently in chapter 4.3, which includes the prognostication of the future development on the basis of the acquired data. According to the present analysis, the overall rent for the flat in Prachatická 1 will probably rise slightly in the future, but not beyond the solvency of the occupant.

Keywords: flat, co-operative flat, hire, hire cost, co-operative, housing co-operative

8 Seznam pramenů a použité literatury

1. **BUSINESS.CENTER.CZ.** Zákon č. 513/1991 Sb. *Obchodní zákoník*. [Online] [Citace: 26. 10. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/>>.
2. **VANIČEK, V.** *Definice družstva, Jihočeská Univerzita přednáška z předmětu BD*. Praha : SČMBD, 18. 10. 2010 [cit. 26. 10. 2010].
3. **IDENTITY, STATEMENT ON THE CO-OPERATIVE.** Definition co-operative. [Online] 26. 5. 2007. [Citace: 02. 12. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.ica.coop/coop/principles.html>>.
4. **HARÁKOVÁ, L.** *Bytová družstva*. Praha 3 : LINDE nakladatelství, s. r. o., 2009. 97 s. ISBN: 978-80-86131-86-3.
5. **HARÁKOVÁ, L., TRAJHANOVÁ, M.** *Ekonomika bytových družstev*. 1. Praha : ŠEL, 1997. 137 s.
6. **HARÁKOVÁ, L.** *Předmět činnosti BD, Jihočeská Univerzita přednáška z předmětu BD*. Praha : SČMBD, 01. 11. 2010 [citace: 02. 11. 2010].
7. **SVOBODA, J.** *160 let družstevnictví v České republice. Družstevní Asociace ČR*. Praha 1 : ŠEL Praha, srpen 2006. 37 s. ISBN: 80-239-7279-0.
8. **HARÁKOVÁ, L.** *Základní ekonomické kategorie v obchodním zákoníku, Jihočeská Univerzita přednáška z předmětu BD*. Praha : SČMBD, 01. 11. 2010 [citace: 03. 11. 2010].
9. **VANIČEK, V.** *Bytová družstva, Jihočeská Univerzita přednáška z předmětu BD*. Praha : SČMBD, 18. 10. 2010 [citace: 26. 10. 2010].
10. **MICHAL, P.** *Bytová družstva v České republice. Záznam z vystoupení na konferenci Bytová družstva v evropských metropolích konané v Praze dne 8. října 2008*. [Online] [Citace: 02. 12. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.frankofonie.cz/soubory.php/Michaltext.pdf?id=141>>.
11. **Co-operative History, The Rochdale Pioneers.** [Online] 21. 7. 2005. [Citace: 03. 12. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.ica.coop/coop/history.html#rochdale>>.
12. **VANIČEK, V.** *Historie družstev na historickém území ČR, Jihočeská Univerzita přednáška z předmětu BD*. Praha : SČMBD, 18. 10. 2010 [citace: 26. 10. 2010].
13. **KOLEKTIV, AUTORŮ.** *Co je dobré vědět o bytovém družstvu, 1. vydání*. Praha : ŠEL, 1998. 56 s.
14. **SON.** Základní údaje O NÁS. [Online] 2010. [Citace: 03. 12. 2010.] Dostupné z WWW: <http://www.son.cz/stranka.php?page=svaz_son#sidlo>.
15. **OSMD.** Naše aktivity. [Online] 2009. [Citace: 03. 12. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.osmd.cz/aktivity-osmd-1404036144.html>>.

16. **PROFIPRAVO.CZ.** Definice bytu. [Online] 17. 02. 2010. [Citace: 27. 10. 2010.] Dostupné z WWW: <http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=81&id_article=253417&csum=75fc7ec7>.
17. **TARABA, M.** *Rádce nájemníka bytu, 6. aktualizované vydání.* Praha 7 : GRADA Publishing, a. s., 2008. 272 s. ISBN 978-80-247-2592-5.
18. **SCHÖDELBAUEROVÁ, P.** Vymezení pojmu byt a místnost. [Online] Verlag Dashöfer, 03. 09. 2009. [Citace: 25. 10. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.dashofer.cz/7/0/vymezeni-pojmu-byt-a-mistnost-cid221437/>>.
19. **STÁTNÍ FOND ROZVOJE, BYDLENÍ.** Zákon č. 378/2005 Sb. [Online] www.sfrb.cz, 2009. [Citace: 03. 11. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/zakon-378-2005-sb>>.
20. **NOVÁKOVÁ, H.** *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování.* Praha : BOVA POLYGON, leden 2007. 150 s. ISBN: 978-80-7273-140-4.
21. **BUSINESS.CENTER.CZ.** Zákon č. 40/1964 Sb. *Občanský zákoník.* [Online] [Citace: 26. 10. 2010.] Dostupné z WWW: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcenzak/>>.
22. **TARABA, M.** *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3. přepracované vydání.* Praha 7 : GRADA Publishing, a. s. , 2006. 276 s. ISBN: 80-247-0480-3.

9 Grafy a tabulky

9.1.1 Seznam grafů

Graf č. 1: Vývoj dlouhodobé zálohy (fond oprav) v daném období.....	49
Graf č. 2: Splátka investičního úvěru a její vývoj v daném období.....	50
Graf č. 3: Členský příspěvek SČMBD a jeho vývoj v daném období.....	51
Graf č. 4: Příspěvek na správu a jeho vývoj v daném období.....	52
Graf č. 5: Pojištění domu a jeho vývoj v daném období.....	52
Graf č. 6: Daň z nemovitosti a její vývoj v daném období.....	53
Graf č. 7: Vývoj měsíčních úhrad nájemného v daném období.....	54

9.1.2 Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Stav družstev k 31. 12. 1990.....	19
Tabulka č. 2: Stav bytového družstevnictví.....	19
Tabulka č. 3: Roční sazby za 1 metr čtvereční podlahové plochy bytu podle § 6.....	38
Tabulka č. 4: Sazby za základní provozní zařízení bytu podle § 7.....	38
Tabulka č. 5: Snížení nebo zvýšení nájemného pro kvalitu bytu podle § 9.....	39
Tabulka č. 6: Maximální základní měsíční nájemné podle § 5 vyhlášky č. 176/1993 bez znění pozdějších předpisů.....	41
Tabulka č. 7: Stručný přehled právní úpravy nájemného za byty SBD.....	47
Tabulka č. 8: Stručný přehled právní úpravy nájemného v bytech LBD a privatizovaných bytových družstev.....	47
Tabulka č. 9: Vývoj podílu jednotlivých složek v nájemném v posledních letech.....	54
Tabulka č. 10: Vývoj struktury nájemného za období od 1. ledna 1995 do 1. ledna 2011	55
Tabulka č. 11: Minimální hranice tvorby rezervy na budoucí údržby, opravy, rekonstrukce a modernizace z investičního nákladu.....	57
Tabulka č. 12: Vybrané základní sazby daně z nemovitosti pro rok 2010 a 2011.....	58
Tabulka č. 13: Sazby členského příspěvku SČMBD v závislosti na počtu jednotek.....	59

9.1.3 Seznam příloh

Příloha 1: Předpis měsíčních úhrad nájemného od 1. ledna 2010.....	72
Příloha 2: Předpis měsíčních úhrad nájemného od 1. července 2010.....	73

10 Přílohy

Příloha 1: Předpis měsíčních úhrad nájemného od 1. ledna 2010

Stavební bytové družstvo České Budějovice, IČO:00037745, DIČ:CZ00037745
se sídlem: České Budějovice, Krčínova 1107/30, PSČ 370 11
Družstvo je zapsáno u KS Č.Budějovice odd. Dr.XXXIII.VI.84 Tel:385522001, Fax:385522009

PŘEDPIS MĚSÍČNÍCH ÚHRAD NÁJEMNÉHO A ZÁLOH NA ÚHRADU NÁKLADŮ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU od: 01.01.2010

číslo plátce (Vars): 546101803 uživatel: Hlaváčová Ivana JUDr.
způsob placení: SIPO Prachatická 1
37005 České Budějovice

I. ÚDAJE O BYTU:

typ bytu a podlaží: 3-1J 6 počet uživatelů bytu 2
podlahová plocha 78,94 m²
plocha dle vyhl.372/01/2a 65,71 m² - výpočet nákladů na teplo
plocha dle vyhl.372/01/2d 78,94 m² - výpočet nákladů na teplou vodu

II. ZÁLOHY - PROVOZ V Kč

dlouhodobá záloha (fond oprav)	1.579
splátka investičního úvěru (anuita)	160
členský příspěvek SČMBD	3
příspěvek na správu	130
pojištění domu	21
daň z nemovitosti	56
C E L K E M	1.949,-

III. ZÁLOHY - SLUŽBY V Kč

za výtah	70
za osvětlení domu	30
za mzdy provozních pracovníků	27
za ostatní (případný odpad, septik, úrok z BÚ, atd.) ...	15
za tepelnou energii pro otop	2.006
za teplou užitkovou vodu a její ohřev	1.411
za studenou vodu a odvod odpad.vod	462
C E L K E M	4.021,-

IV. MĚSÍČNÍ PŘEDPIS CELKEM 5.970,-

Předpis úhrad se platí měsíčně, nejpozději do 21. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

Bank.spoj: 000000-1495410064/2700 variab.symbol: 546101803

V Č.Budějovicích dne: 08.02.2011

Za SBD Č. Budějovice

Předseda SBD: JUDr. Václav BERGER

Člen představenstva: Václav MATOUŠEK

Vyřizuje: Jitka Koudelková 385102090 602261563 koudelko@sbdcb.cz

Příloha 2: Předpis měsíčních úhrad nájemného od 1. července 2010

Stavební bytové družstvo České Budějovice, IČO:00037745, DIČ:CZ00037745
se sídlem: České Budějovice, Krčínova 1107/30, PSČ 370 11
Družstvo je zapsáno u KE Č.Budějovice odd. Dr.XXXVIII.vl.04 Tel:385522081, Fax:385522089

**PŘEDPIS MĚSÍČNÍCH ÚHRAD NÁJEMNÉHO
A ZÁLOH NA ÚHRADU NÁKLADŮ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM BYTU**
od: 01.07.2010

číslo plátce (VarS): 546101803 uživatel: Hlaváčová Ivana JUDr
způsob placení: SIPO Prachatická 1
37005 České Budějovice

I. ÚDAJE O BYTU:

typ bytu a podlaží: 3+1J 6 počet uživatelů bytu 2
podlahová plocha 78,94 m2
plocha dle výhl.372/01/2e 65,71 m2 - výpočet nákladů na teplo
plocha dle výhl.372/01/2d 78,94 m2 - výpočet nákladů na teplou vodu

II. ZÁLOHY - PROVOZ V Kč

dlouhodobá záloha (fond oprav)	1.579
splátka investičního úvěru (amuita)	160
členský příspěvek SČMED	3
příspěvek na správu	125
pojištění domu	27
daň z nemovitosti	56
C E L K E M	1.950,-

III. ZÁLOHY - SLUŽBY V Kč

za výtah	70
za osvětlení domu	30
za mzdy provozních pracovníků	27
za ostatní (případný odpad, septik, úrok z BÚ, atd.) ...	15
za tepelnou energii pro otop	1.200
za teplou užitkovou vodu a její ohřev	1.350
za studenou vodu a odvod odpad.vod	600
C E L K E M	3.292,-

IV. MĚSÍČNÍ PŘEDPIS CELKEM 5.242,-

Předpis úhrad se platí měsíčně, nejpozději do 21. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

Bank.spoj: 000000-1495410064/2700 variab.symbol: 546101803

V Č.Budějovicích dne: 08.02.2011

Předseda SBD: JUDR. Václav BERGER

Člen představenstva: Václav MATOUŠEK

Za SBD Č. Budějovice

Vyřizuje: Jitka Koudelková 385102090 602261563 koudelko@sbdcb.cz