

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta



Diplomová práce

**PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ A
PRAXI ČR**

Vedoucí diplomové práce:

Mgr. Hájková Ivana

Vypracovala:

Vašíčková Martina

© Praha 2010

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2008/2009

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Martina Vašíčková

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - k.s. Hradec

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze čl. 17 odst. 2 určuje tuto diplomovou práci.

Název tématu: **Privatizace bytového fondu v právní úpravě a praxi ČR**

Struktura diplomové práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Přehled platné právní úpravy
4. Privatizace bytového fondu v podmínkách určitého regionu
5. Poznatky a jejich vyhodnocení
6. Závěr
7. Seznam literatury
8. Přílohy


Rozsah původní zprávy: 50 - 60 stran

Seznam odborné literatury:

- 1) Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace, 1. vydání, nakladatelství Praha - Polygon, 1997, Helena Nováková
- 2) Byty a katastr nemovitostí, 4. aktualizované a podstatně pozměněné vydání k 1.1 2001, nakladatelství Linde Praha a.s., 2001, Ing. Květa Olivová, Ing. Bohumil Kuba, Ing. marta Vávrová, CSc.
- 3) Úplné znění zákona č. 72/1994 Sb. jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb. a zákonem č. 103/2000 Sb.
- 4) Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucí DP

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Ivana Hájková**

Termín odevzdání diplomové práce: duben 2010


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 15.12.2008

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Privatizace bytového fondu v právní úpravě a praxi ČR“ vypracovala samostatně a použila jen pramenů, které cituji a uvádím v příloženém soupisu literatury. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně České zemědělské univerzity v Praze a zpřístupněna ke studijním účelům.

V Praze, duben 2010

Podpis.....

PODĚKOVÁNÍ

Mé poděkování patří všem, kdo mi pomáhali při vzniku této práce.

Děkuji především Mgr. Ivaně Hájkové, vedoucí mé diplomové práce, za podnětné připomínky a rady.

Zvláštní poděkování patří mému manželovi a mým rodičům, kteří mi v průběhu studia poskytovali cenné rady a zázemí s veškerou podporou.

**PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ A
PRAXI ČR
HOUSING PRIVATISATION IN LEGISLATION AND
PRACTICE OF THE CZECH REPUBLIC**

SOUHRN

Tato diplomová práce je zaměřena na téma privatizace bytového fondu v České republice. Je zde představena legislativní úprava týkající se této problematiky. Jsou zde definovány základní pojmy a přiblížen vývoj vlastnických vztahů k nemovitostem od poválečného období až po současnost. V rešeršní části je více popsán zákon č. 72/199 Sb., který tuto problematiku řeší. Ve vlastním rozboru se tato diplomová práce zaměřuje na realizaci privatizace bytového fondu v praxi, a to v podmínkách zkoumaného regionu, čímž je město Jaroměř. Je zde přiblížen vývoj privatizace a její průběh v tomto městě. Tato část také obsahuje dotazníkové šetření, které je zaměřeno na spokojenost občanů sledovaného města s průběhem privatizace. V závěrečné části práce je vyhodnocen průběh privatizace a je poukázáno na nedostatky, které se mohou během procesu privatizace vyskytnout. Jsou také popsány pozitivní dopady tohoto procesu na společnost.

SUMMARY

This dissertation is aimed at a theme of housing privatisation in the Czech republic. The legislation of the described problem is presented in this dissertation. The definitions of important basic concepts are presented there and there is also sketched the development of realty ownership since the after-war time up to the present day. The search part of this dissertation more describes the Law no. 72/1994 Digest, as this law deals with the questions. In the own analysis this dissertation puts mind to practices of housing privatisation in a specific region, that is Jaroměř. There is presented the development of privatisation and its process in that town. That part of this dissertation also includes a questionnaire. This one is aimed at people's satisfaction with a proces of privatisation in that town. In the final part of this dissertation there are main deficiencies of the privatisation appreciated. The deficiencies can occure during the described process. Some positive influences to the society are also presented there.

KLÍČOVÁ SLOVA

- Privatizace
- Bytový fond
- Vlastnictví
- Město
- Zákon

KEY WORDS

- Privatisation
- Housing fund
- Ownership
- Town
- Law

OBSAH

1 ÚVOD	6
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	7
2.1 Cíl	7
2.2 Metody	7
2.2.1 Výběr ukazatelů	7
2.2.2 Metody použité ve vlastním hodnocení	8
3 PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY	9
3.1 Bydlení v České republice	9
3.1.1 Období od 2.světové války po současnost	9
3.1.2 Bydlení v současné době	11
3.2 Úloha státu v oblasti bydlení	11
3.3 Koncepce bytové politiky	14
3.3.1 Bytová politika na úrovni měst	15
3.3.2 Koncepce bytové politiky ve vybraných městech	19
3.3.3 Bytová politika v zemích EU	20
3.4 Bytový fond	21
3.4.1 Vlastnictví bytového fondu	21
3.4.2 Možnosti privatizace bytového fondu	22
3.4.2.1 Prodej domů	25
3.4.2.2 Prodej bytů	28
3.4.3 Předpokládaný konec privatizace obecních bytů	30
3.5 Nejvýznamnější související zákony	32
3.5.1 Zákon č. 72/1994 Sb.	32
3.5.1.1 Vymezení pojmů	32
3.5.1.2 Prodej bytů do osobního vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb.	34
3.5.2 Zákon č. 172/1991 Sb.	35
3.5.3 Zákon č. 265/1992 Sb.	36
3.5.4. Zákon č. 40/1964 Sb.	36
4 PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V PODMÍNKÁCH URČITÉHO REGIONU	37
4.1 Město Jaroměř – základní charakteristika	37
4.2 Bytový fond	38

4.3 Postup privatizace bytového fondu	42
4.3.1 1. kolo privatizace bytového fondu	45
4.3.2 2. kolo privatizace bytového fondu	46
4.3.3 3. kolo privatizace bytového fondu	46
4.3.4 4. kolo privatizace bytového fondu	47
4.4 Porovnání období před privatizací a po privatizaci	48
4.5 Dotazníková anketa mezi širokou veřejností	49
4.5.1 Metodika	49
4.5.2 Vyhodnocení dotazníkové ankety	50
5 POZNATKY A JEJICH VYHODNOCENÍ	54
6 ZÁVĚR	56
7 SEZNAM LITERATURY	58
8 PŘÍLOHY	60

1 ÚVOD

Do roku 1989 se způsob bydlení v České republice a s tím související vlastnictví dalo rozdělit na dva druhy. Na jedné straně byli lidé, kteří žili ve vlastních rodinných domech, které vlastnili a druhou skupinu reprezentovali lidé, kteří žili v panelových domech a byli v pozici nájemníků. Tyto panelové domy byly buď ve vlastnictví státu, resp. obcí, dále ve vlastnictví státních organizací a v neposlední řadě ve vlastnictví bytových družstev.

Změna politického režimu v republice v roce 1989 přinesla změny do všech odvětví a výraznými změnami také prošlo vlastnictví bytů. Nastalo období - utváření zákona umožňující privatizaci bytového fondu. Tato privatizace bytového fondu začala ve většině měst České republiky v roce 1994 v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., jehož účinnost nastala 1.5.1994. Od tohoto data došlo k zásadní změně formy vlastnictví, kde k dosavadnímu druhu vlastnictví budov a pozemků přibýlo i vlastnictví bytových a nebytových prostor. Dosavadní právní úpravy neumožňovaly převody bytových a nebytových prostor do výlučného vlastnictví fyzických a právnických osob. Jediný možný způsob prodeje bytových domů byl pouze dle zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, do podílového spoluvlastnictví, kdy např. v bytovém domě o 12 bytech vlastnil každý pouze 1/12 bytového domu, nikoli byt. Přijetím zákona č. 72/1994 Sb. nastal průlom ve vlastnických vztazích, což mělo za následek i nebývalé masové převody bytů a nebytových prostor, zvláště z majetků měst a obcí. Převody bytů do osobního vlastnictví probíhají podle určitých zásad, které si stanoví každá obec jednotlivě. Tato diplomová práce je zaměřena na právní, ale i praktickou stránku převodů bytů, nebo-li privatizaci bytového fondu. Porovnání praktické a právní stránky této problematiky je zjišťováno v podmínkách určitého regionu - v Královéhradeckém kraji, konkrétně v obci Jaroměř. Aplikační část této práce popisuje jednotlivé etapy privatizace, zásady průběhu a průběh vlastní a v neposlední řadě spokojenost občanů. Tato práce seznamuje s rozličnými problémy, které se mohou vyskytnout při realizace privatizace.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

2.1 Cíl

Hlavním cílem této diplomové práce je seznámení s problematikou týkající se oblasti privatizace bytového fondu, vytvoření komplexního přehledu o podmínkách privatizace a o způsobech jakými privatizace bytového fondu v České republice probíhala a probíhá. Důraz je kladen na právní stránky této problematiky a její využití v praxi. Jsou řešeny základní otázky týkající se privatizace bytového fondu - jak se v podmínkách zkoumaného regionu privatizace bytového fondu vyvíjí a zda je úspěšná; jaké faktory ji ovlivňují. Cílem je vytyčit její vliv na občany.

2.2 Metody

2.2.1 Výběr ukazatelů

V první, tedy rešeršní části této práce je použita odborná literatura související s tématem. A to především v podobě odborné literatury zaměřené na tuto problematiku. Dalším neopomenutelným pomocníkem v získávání informací je internet.

Pro splnění cíle je v první části této práce objasněno, co vlastně pojem privatizace bytového fondu znamená a jakým způsobem je v České republice realizována a jaké zákony ji upravují.

Druhá část práce – část vlastního rozboru je věnována praktické stránce této problematiky a tomu, jak ve skutečnosti privatizace bytového fondu v jednotlivých etapách probíhala a jaké jsou její dopady na život ve zkoumaném regionu, který privatizací prošel. K tomuto účelu je také použito dotazníkového šetření, které je zaměřeno na zhodnocení privatizace širokou veřejností.

Závěrečná část práce popisuje celkové zhodnocení zkoumané problematiky a poukazuje na nedostatky, ke kterým došlo při samotném praktikování privatizace bytového

fondu v daném regionu. Na druhou stranu také poukazuje na klady a na celkový vliv privatizace na obyvatele, kteří ve zkoumaném regionu žijí a kteří se osobně zúčastnili některé z etap privatizace.

2.2.2 Metody použité ve vlastním hodnocení

Pro vývoj privatizace bytového fondu v popisovaném regionu je využito časové řady v letech 1996 do roku 2010, kde jsou zaznamenány počty zprivatizovaných domů, respektive bytových jednotek v jednotlivých letech. Časové řady je použito nejen v tabulkách, ale i grafech, a to za účelem vytvoření jasnějšího a komplexnějšího přehledu.

3 PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

3.1 Bydlení v České republice

Každá doba je charakteristická určitými a specifickými trendy, které se dotýkají a prolínají do všech oblastí života lidí. Bydlení není výjimkou a naopak je to jedna z nejdůležitějších částí spokojeného žití.

Bydlení „... je jedním ze statků základní potřeby občanů a je nezastupitelné jiným statkem. Přitom v bydlení existuje několikaleté zpoždění mezi nárůstem poptávky po bydlení a schopností nabídky přizpůsobit se zvýšené poptávce.

V každém období je určitá poptávka po bydlení zaručena vysokou naléhavostí potřeby bydlení. Provedené demografické průzkumy naznačují, že do budoucna poptávka po bydlení ještě vzroste, neboť podobně jako v ostatních vyspělých zemích bude postupně klesat počet členů jednotlivých domácností vlivem měnícího se stylu života a dřívějšího rozpadu klasické formy rodiny.“ [4]

3.1.1 Období od 2. světové války po současnost

„V období po druhé světové válce do roku 1989 byla bytová politika realizována v prostředí centralisticky řízeného státu; její úloha byla zúžena především na novou výstavbu, v níž se investorsky angažoval stát. Nová výstavba sestávala ze státní bytové výstavby a z podpory družstevní bytové výstavby; až na výjimky se jednalo o výstavbu vícepodlažních objektů, jejichž alokace byla podřízena centrálnímu rozhodování. Podporována byla i individuální výstavba rodinných domků. Paternalistický přístup státu dal vzniknout deformovanému pohledu na bydlení a nevytvářel v obyvatelstvu motivaci k zajištění vlastního bydlení. I přes tento - na první pohled velkorysý - přístup státu, projevující se hlavně ve velkém objemu dokončovaných bytů (např. v 70. letech to bylo až 100 tis. bytů ročně), provázely sféru bydlení značné problémy a zvyšovala se nespokojenost občanů s úrovní uspokojování potřeb v této oblasti (přetrvávající bytová nouze, nízká

kvalita bydlení apod.). Tehdy uplatňovaný administrativně přidělový systém bydlení se v průběhu vývoje ukázal jako ekonomicky neudržitelný, takže zatímco po 2. sv. válce - začátkem 50. let - byla Česká republika "na čele Evropy" v počtu bytů na 1000 obyvatel, po 40 letech - začátkem 90. let - se ocitla na jednom z posledních míst (podrobněji viz příloha).

V souvislosti se systémovými změnami v ekonomice mělo celé období od roku 1990 do současnosti převážně transformační charakter. Zásadní systémové změny, zaměřené na odstraňování administrativně přidělového bytového systému a položení základů systému tržně orientovaného, proběhly především v letech 1991 - 1993. Toto období, včetně několika následujících let, však bylo poznamenáno neoliberálním přístupem a celkově zúženým pohledem na oblast bydlení, který způsobil, že odstranění prvků administrativně - přidělového bytového systému nebylo včas následováno vytvářením nových podpůrných opatření zajišťujících dostupnost bydlení všem sociálním vrstvám. “ [13]

Tak, jako ve všech odvětvích ekonomiky České republiky se i v oblasti bydlení, respektive v bytové výstavbě projevil po roce 1989 změny.

„V průběhu transformačního procesu naší ekonomiky došlo k výraznému poklesu poptávky na stavebním trhu, což souviselo také s růstem cen zavedením tvrdých rozpočtových omezení. Stavební trh se změnil z poptávkového na nabídkový. Pokud by nedošlo k oživení bytové výstavby, nastal by absolutní pokles počtu bytů. Úkolem státu je proto stimulace jak soukromé, tak i obecní bytové výstavby. Je třeba státní podporu orientovat jak na stranu nabídky, tak na stranu poptávky. “ [3]

„Výrazně se změnila i struktura dokončovaných bytů s ohledem na vlastníka, neboť došlo ke značnému poklesu státní (komunální – dříve komplexní bytové) výstavby družstevních bytů a zvýšil se podíl dokončovaných bytů v rodinných domcích. Nabídka bytů nevykazuje díl dokončovaných bytů v rodinných domcích. Přes signály, že existuje jistá rezerva volných bytů, zejména v domech v soukromém vlastnictví, není tato rezerva

dostatečná pro potřebný rozvoj trhu s byty.“ [4]

3.1.2 Bydlení v současné době

„Bydlení v současné době patří mezi sice základní životní potřeby a dosažená úroveň bydlení je jedním z důležitých ukazatelů celkové životní úrovně, ale je statkem (službou) soukromého charakteru a jeho zajišťování nemůže být v tržní ekonomice považováno za nárok občana vůči společnosti nebo za svého druhu veřejný statek, který musí stát každému občanu garantovat.“ [4]

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

Nabídku bydlení u nás budou i v nejbližších letech představovat jednak již existující byty a jednak byty nově dokončované. Tato nabídka se ale snižuje o odpad bytů, především o byty, které byly z bytového fondu z nejrůznějších důvodů vyřazeny (např. demolice starých objektů nebo přeměny bytů na komerčně výnosnější nebytové prostory).“ [4]

3.2 Úloha státu v oblasti bydlení

„Úloha státu v oblasti bydlení je dána zvláštěností trhu s bydlením. Stát si na jedné straně přeje zasahovat do sféry bydlení co nejméně, ale na druhé straně cítí odpovědnost za zajištění lidsky důstojného bydlení i pro ty občany, kteří si je nezaviněně nedokáží zajistit sami. Proto se vyšší míra angažovanosti státu v této oblasti projevuje poskytováním určitých prostředků ze státního rozpočtu.

Ze státního rozpočtu jsou finanční prostředky poskytovány na podporu bytové výstavby a bydlení několika formami: příspěvky ke stavebnímu spoření, půjčky obcím na modernizaci

stávajícího bytového fondu, podpora hypotečních úvěrů, podpora obcím na výstavbu nájemního bydlení a podpora na vybudování infrastruktury.

Další formy státní podpory jsou realizovány z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení, který byl zřízen dnem 21. července 2000 zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.“ [4]

Jak již bylo zmíněno, období od r. 1991 po několik dalších let bylo charakteristické neoliberálním přístupem. Tato koncepce bytové politiky „...vycházela důsledně z pojetí bytu jako ryze soukromého statku - bydlení bylo považováno za ryze soukromou záležitost každého občana. Uplatňování intervence státu či obce do uspokojování potřeby bydlení bylo zpochybňováno. Byla realizována opatření, snižující roli státu v oblasti bydlení a přesouvající zodpovědnost za ni na domácnosti a další subjekty, které na tuto roli nemohly být připraveny. Tento přístup nacházel svůj výraz zvláště zpočátku v privatizaci bytového fondu, která v mnohém negativně ovlivnila další vývoj některých forem bydlení:

Prvním krokem byl převod doposud státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Do vlastnictví obcí tak byl převáděn hluboce ztrátový a mnohdy zdevastovaný bytový fond. Obcím nebyly současně vytvořeny příslušné předpoklady potřebné k jeho správě, údržbě a opravám. To ve svém důsledku vedlo obce ke snaze bytový fond zprivatizovat. Nástrojem privatizace se staly především obecní vyhlášky, umožňující prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, nejčastěji družstev, tvořených nájemníky. Privatizační tendence dále posílil zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.), umožňující převod jednotlivých bytů do vlastnictví občanů. Toto opatření opět nemělo systémový charakter, neboť nebyl dořešen způsob správy privatizovaného bytového fondu a byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků. Tento zákon spolu s pragmatickým přístupem obcí přivodil problémy, mezi nimiž k nejzávažnějším patří nedostatek finančních prostředků

nových vlastníků vytvářející reálné nebezpečí prohlubování zanedbané údržby privatizovaného bytového fondu.

Privatizace bytového fondu se negativně promítla i do družstevního bydlení, chápaného na počátku 90. let jako pozůstatek minulého režimu. Veškerá přijatá opatření byla zaměřena nikoli na odstranění deformací vnesených do družstev předlistopadovým režimem, ale na likvidaci družstev vůbec. Předpoklady k realizaci tohoto záměru vytvořil především zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., avšak plánovanou likvidaci družstev se naštěstí nepodařilo plně uskutečnit.

Snaha o privatizaci co největší části bytového fondu se odrazila také v téměř úplné likvidaci sektoru podnikových bytů, které tvořily již od dob meziválečného Československa důležitou část nabídky bytů.“ [13]

Rok 2010 má být vyhlášen jako Evropský rok pro potírání chudoby a sociálního vyloučení. Toto téma by mělo zahrnovat také otázky týkající se bydlení - vyloučení z bydlení a bezdomovectví.

Ministerstvo pro místní rozvoj provádí každoročně dotazníková šetření týkající se problematiky komunálního bydlení. Zadavatelem těchto úkolů je MMR - Odbor bytové politiky. Tato šetření pomáhají k identifikaci změn „... v obecním bytovém fondu vlivem privatizace, umožňují sledovat vývoj tohoto procesu od jeho počátku (tedy od roku 1991) do současné doby a umožňují odhadnout, jak se bude tento proces pravděpodobně vyvíjet v budoucích letech.

Úkol Monitoring komunálního bydlení, který vytváří ucelenou analýzu v rámci obecního bytového fondu, je pro svou důležitost zařazen do stálých činností Ústavu územního rozvoje, to znamená, že se pravidelně každý rok opakuje. Závěry tohoto úkolu jsou jedním z řady materiálů využívaných při řešení bytové politiky.“ [15]

3.3 Koncepce bytové politiky

Na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů koordinuje Ministerstvo pro místní rozvoj činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení. Koordinace se týká také financování těchto činností. Koncepce bytové politiky je nezbytná pro tyto koordinační činnosti i pro samotnou realizaci bytové politiky. Záměry vlády v oblasti bydlení jsou vyjádřeny právě ve zmíněné koncepci.

„Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám současné vlády. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod.

S vědomím důležitosti a nenahraditelnosti bydlení předkládá vláda ČR občanům, obcím, krajům a všem subjektům působícím v oblasti bydlení koncepci bytové politiky. Jde o závazný politický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.

Koncepce vychází z Programového prohlášení vlády a respektuje známé vnější faktory, které oblast bydlení i bytovou politiku ovlivňují.

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení,

nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Materiál se však také musí vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky podmínkám společného trhu EU. Koncepce tedy musí též reagovat na vymezení veřejné podpory v oblasti bydlení, na kterou se vztahují pravidla uvedená ve smlouvě o Evropských společenstvích. Jedná se zejména o oblast tzv. veřejné podpory (state aid). Poskytování veřejné podpory je komunitárním právem až na výjimky obecně zakázáno. Skutečnost, že problematika veřejné podpory představuje v komunitárním právu zcela zásadní význam, je podepřena již faktem, že základní právní úprava je již ve Smlouvě, konkrétně v člancích 87 až 89, které jsou dále rozvedeny v sekundární komunitární legislativě, zejména v nařízení Rady ES č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 88 (ex-čl. 93) Smlouvy a v nařízení Rady ES č. 794/2004 ve věci formy, obsahu a dalších náležitostí notifikací a výročních zpráv.

V evropských zemích panuje shoda v tom, že v oblasti bydlení musí být ponechán dostatečný prostor pro působení tržních mechanismů; tyto tržní mechanismy však musí být v přiměřené míře korigovány právními a ekonomickými nástroji tak, aby bylo zajištěno naplnění sociálních cílů, které jsou s oblastí bydlení neodmyslitelně spjaty.

Úkolem státu v oblasti bydlení tedy je udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé. Tento přístup je v předložené koncepci bytové politiky zakotven.“ [14]

3.3.1 Bytová politika na úrovni obcí

Zajištění důstojného bydlení je základní životní potřebou. Nejen stát, ale i města proto musí neustále vytvářet podmínky pro usnadnění možností přijatelného bydlení všem potřebným, a to jednotlivcům i rodinám. Největší důraz je kladen na pomoc mladým rodinám. Starší generace by pak měla mít zajištěno, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o střechu nad hlavou.

„Lze předpokládat, že současná politika bude i nadále podporovat vlastnické formy bydlení. Uplatněním restitučních zákonů (zákon č. 403/199 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudní rehabilitaci, ve znění pozdějších předpisů) došlo k navrácení části v minulosti neoprávněně zabraného soukromého domovního majetku jeho původním vlastníkům či jejich dědicům nebo dalším oprávněným osobám.

Výrazně se také změnil vztah státu k obytným domům, neboť na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí došlo k převodu převážné části obytných domů do majetku obcí. Tím se vytvořily zcela nové podmínky pro samostatné rozhodování obcí o vhodné formě správy a údržby tohoto obecního majetku.

V současném období, kdy se vychází ze zásady, že bydlení by si měl zajišťovat každý občan sám – přiměřeně svým příjmům a svému postavení – opustil stát úlohu garanta nové bytové výstavby a poroste úloha obcí. Jejich bytová politika by se měla stát významným faktorem v rozvoji obce a růstu její prosperity. Bytová politika obcí by měla být výrazem naplňování sociální politiky v oblasti bydlení, vycházejícím ze základny fungujícího tržního mechanismu včetně trhu s byty.

Cílem bytové politiky každé obce by mělo být zajištění vysoké úrovně bydlení jejich občanů. Racionální politika bydlení by se měl uskutečňovat v souladu s podmínkami konkrétního území celku a sociálními potřebami obyvatel obce. To vše bude samozřejmě závislé na objemu disponibilních finančních prostředků získaných především v rámci vlastního rozpočtu, tj. v rámci vlastních příjmů obce z činnosti prosperujících subjektů v obci, z daní a případně také z účelových dotací či půjček nebo úvěrů.

V obci by mělo být základem realizace bytové politiky vlastnictví obytných domů, zejména těch, které do majetku obcí bezplatně přešly podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších

předpisů. Dále ještě bylo v rámci rozpočtového zákona č. 10/1993 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 1993, o změně a doplnění některých dalších zákonů přijato ustanovení, že dnem 1. ledna 1993 přešly do vlastnictví obcí z vlastnictví České republiky rozestavěné objekty komplexní bytové výstavby (pokud byly rozestavěné ke dni 31. prosince 1992). S tímto majetkem, který mají obce ve svém vlastnictví, jako právnické osoby samostatně hospodaří podle vlastního rozpočtu.

Zpracování bytové politiky měst a obcí je třeba řešit komplexně, protože bytová politika je souborem opatření a doporučení pro optimální rozhodování obce (města) na celém úseku bydlení. Jednotlivé regiony ji zpravidla odvozují od státní koncepce politiky bydlení, která se realizuje celou soustavou legislativních, ale i finančních opatření. Přesto je zatím komplexní zpracování komunálních bytových politik jednotlivých měst a obcí formou uceleného dokumentu spíše ojedinělé. Výjimku tvoří zpracované zásady, které si města a obce schválily pro privatizaci obecních bytů.“ [1]

Pro dosažení všech daných cílů a splnění vytčeného účelu, musí zpracování jakékoli koncepce, či strategie mít určitá a pravidla a řešit předem dané otázky. Ne jinak je tomu i při zpracovávání koncepce bytové politiky na úrovni měst a obcí. Tato by měla zahrnovat následující kroky:

- a. „Analýza a prognóza demografické situace, sociální situace (využít jednak údaje z posledního sčítání lidu a jednak dostupné aktuální údaje za jednotlivé části města či obce; vyhodnocení sociální situace ve spolupráci se sociálním odborem v místě, případně s úřadem práce; zaměřit se v analýze na kritické skupiny obyvatel, tj. sociálně slabší domácnosti, starší obyvatelé, mladá manželství, bezdomovci, neplatiči nájemného apod.).*
- b. Analýza a prognóza stavu bytového fondu na území obce a úrovně bydlení (zpracovat analýzu veškerého bytového fondu na území obce v členění podle jednotlivých vlastníků, přehled o využití bytového fondu, jeho stavebně technickém stavu, kvalitně bydlení a v jednotlivých lokalitách obce atd.).*
- c. Analýza a prognóza ekonomického a sociálního vývoje na území obce (vyhodnotit změny*

- ve skladbě zaměstnanosti, ale také změny ve skladbě ekonomické základny v místě – využít spolupráce se živnostenským případně i finančním úřadem),*
- d. Koncepce privatizace obecních bytů a posouzení důsledků privatizace družstevních bytů, případně podle místních podmínek i privatizace bytů služebních (zvážit ve vztahu k provedeným analýzám jaký rozsah bytového fondu je nutné si ponechat v majetku obce či města v případě, že bude rozhodnuto o prodeji části bytového fondu, vytypovat objekty pro prodej a zvolit formu privatizace – prodej nemovitostí či prodej jednotlivých bytů),*
- e. Způsob organizace obecního bytového hospodářství (především pro hospodaření s obecním bytovým fondem vytvořit optimálně příslušné orgány); s tím je třeba také sledovat dosažení cílů nejen v oblasti sociální, ale také v oblasti hospodárnosti správy a provozu bytového fondu,*
- f. Vytváření podmínek pro oživení a rozvoj nové bytové výstavby – v rámci obce stanovit určité priority (např. výstavbu nájemních obecních bytů případně s charakterem sociálních bytů a připravovat potřebné podmínky např. výstavbou infrastruktury z prostředků obce nebo za pomoci programu financovaného z části ze státního rozpočtu). Prvním krokem je zapracování záměrů do územně plánovací dokumentace. Pro přípravu rozsáhlejší bytové výstavby se zaměřit na evidenci vlastnictví pozemků, orientační ověření cen pozemků, zpracování koncepce využití území, při kterém se bude vycházet z územního plánu města nebo obce, využít pro výstavbu obecních bytů především pozemky, které jsou ve vlastnictví města či obce, investovat do inženýrských sítí a tak zhodnotit cenu potřebných stavebních pozemků,*
- g. Zajištění podmínek pro vytváření fungujícího trhu s byty v daném místě je dlouhodobým úkolem, pro který je třeba sledovat a vyhodnocovat vývoj jak nabídky (investorů nové bytové výstavby) tak i poptávky (aktualizovat přehled koupěschopných žadatelů o prodej bytů do vlastnictví i žadatelů o nájemní bydlení).“ [4]*

Vypracování kvalitní koncepce politiky bydlení měst a obcí není oprávněně považováno za jednoduchou záležitost. Zejména z toho důvodu, že bydlení je nedílnou součástí života všech občanů a může zásadně ovlivňovat jejich celkovou situaci.

„Koncepce bytové politiky měst a obcí by měla tedy také zahrnovat záměr ve vztahu k případné privatizaci části bytového fondu a sledovat, jaké jsou podle současné právní úpravy možnosti privatizace zejména obecního bytového fondu. Ze zákona mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim také stejná ochrana (podle § 124 občanského zákoníku v platném znění).“ [1]

3.3.2 Koncepce bytové politiky ve vybraných městech ČR

Bytová politika musí být realizována nejen na státní úrovni, ale především na úrovni jednotlivých městech a obcích České republiky. Každé město by mělo mít vypracovanou nějakou strategii bydlení, která je závazná a podle které se postupuje v otázkách bytové politiky. Jsou však i města, která žádnou takovou koncepci nemají.

„Magistrát hlavního města Prahy má zpracovanou Koncepti bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období, schválenou Zastupitelstvem hlavního města Prahy usnesením č. 19/12 ze dne 24. 6. 2004, doba platnosti dokumentu není uvedena, součástí uvedené koncepce je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;

Magistrát města Brna má zpracovanou Strategii bydlení města Brna, dokument byl přijat v roce 2001 s platností do roku 2011, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením; dále má Magistrát města Brna zpracován dokument Generel bydlení města Brna s platností od roku 2008, který se bude aktualizovat cca po 4 letech, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;

Magistrát města Ostravy koncepci bydlení nemá a ani ji zatím nepřipravuje;

Ústí nad Labem 3 městské obvody uvádějí, že koncepci bydlení zpracovanou nemají a ani ji zatím nepřipravují;

Magistrát města Plzně má zpracován dokument Doplnění a nové směry bytové politiky města Plzně, dokument byl přijat v roce 1999 s platností bez omezení, oddíl zabývající se

sociálním bydlením není součástí tohoto dokumentu; koncepce bydlení je zahrnuta i v jiném dokumentu Pravidla pro nakládání s byty a nebytovými prostory - směrnice QS 563-05, přijatého v roce 2007 s platností bez omezení, součástí tohoto dokumentu je i oddíl zabývající se sociálním bydlením;

Z kategorie ostatních měst jich 26, to je 53 %, má zpracovanou a schválenou koncepci bytové politiky, eventuelně podobný dokument, buď samostatně nebo jako součást jiného dokumentu (Liberec, Hradec Králové, Havířov, Zlín, Karviná, Děčín, České Budějovice, Pardubice, Kladno, Přerov, Jablonec nad Nisou, Třebíč, Tábor, Příbram, Znojmo, Cheb, Písek, Hodonín, Uherské Hradiště, Svitavy, Český Krumlov, Velké Meziříčí, Polička, Holice, Zruč nad Sázavou a Brtnice), 2 ostatní města, to je 4 %, teprve pracují na přípravě dokumentu (Prostějov a Lanškroun), 18 ostatních měst, to je 37 %, dokument nemá a ani zatím na jeho přípravě nepracuje (Most, kde se město po předání převážné části bytového fondu společnosti Mostecká bytová, a.s. zaměřilo na pomoc při individuální výstavbě rodinných domů - prodej pozemků, výstavba inženýrských sítí apod., Opava, Frýdek-Místek, Karlovy Vary, Teplice, Chomutov, Jihlava, Mladá Boleslav, Česká Lípa, Kroměříž, Otrokovice, Broumov, Tišnov, Dačice, Vodňany, Kdyně, Velká Bíteš a Valtice); 3 respondenti, to je 6 %, na tuto otázku neodpověděli (Olomouc, Třinec a Kyjov).“ [15]

3.3.3 Bytová politika v zemích EU

Bytová politika je v kompetenci jednotlivých členských zemí, přesto jsou definovány trendy společné bytovým politikám zemí EU v průběhu 90. let.

„Ačkoliv potřeba uspokojivého bydlení je akcentována v řadě mezinárodních dokumentů (například Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Globální strategie bydlení do roku 2000, Agenda 21 a řada dalších), v právních rádech většiny zemí nemá právo na bydlení přímo vynutitelný charakter.

Účast veřejných rozpočtů starých členských zemí EU v oblasti bydlení se tak v

současnosti méně zaměřuje na novou výstavbu veřejných (obecních, státních) bytů a více naopak na zajištění rovnějšího přístupu k bydlení a parciální intervence v těch oblastech, kde volný trh s bydlením selhává. Reformulace bytových politik vyspělých zemí v průběhu 80. a 90. let minulého století vedla k omezení veřejných výdajů ve sféře bydlení a většímu důrazu na vytváření podmínek pro širší zapojení soukromého kapitálu.“ [14]

Reforma se v přístupujících zemích projevila především v zásadní změně ve vlastnické struktuře bydlení ve prospěch vlastnického bydlení

„Podobně i v těch přístupujících zemích, které prochází transformací k tržní ekonomice a demokratickému systému, došlo po změně společenského režimu zpravidla k prudkému poklesu státních výdajů do bydlení. Na rozdíl od existujících členů EU však pokles státního intervencionismu nebyl doprovázen nutnými reformami zajišťujícími nahrazení státních výdajů neziskovými aktivitami či soukromým kapitálem. V mnoha zemích nebyly dosud vytvořeny optimální podmínky pro rozvoj hypotečního úvěrování (mezi důvody patří byrokracie, korupce, nedostatečná legislativní ochrana, dlouhý soudní proces, pomalé zápisy do katastrů/registrů aj.), dlouhodobě funkční legislativní úprava fungování společenství vlastníků, definice sociálního bydlení, efektivní příspěvek na bydlení pro sociálně potřebné domácnosti, podmínky pro rozvoj neziskového sektoru a zejména pak nebyly zásadnějším způsobem upraveny regulační bariéry v oblasti nájemního bydlení.“ [14]

3.4 Bytový fond obcí

3.4.1. Vlastnictví bytového fondu

Jak již bylo uvedeno, Česká republika má poměrně starý bytový fond. Jelikož se jedná o jistou formu vlastnictví, musí tato podléhat určitým pravidlům a vlastník bytového fondu se musí řídit platnými předpisy a zákonem, který toto vlastnictví upravuje, a to Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Vlastník (ať už se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu) musí o svůj majetek pečovat. Naproti tomu může s tímto majetkem podnikat.

V roce 1991 byl založen Fond národního majetku České republiky: „... za účelem technické realizace jednotlivých privatizačních rozhodnutí a dočasné správy státních podílů určených k postupné privatizaci a to dle Zákona o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky č. 171/1991 Sb.

Fond národního majetku České republiky neměl pravomoc rozhodovat o způsobu privatizace státního majetku. Jeho hlavním úkolem byla realizace privatizačních projektů na základě rozhodnutí o privatizaci vydaných Ministerstvem financí ČR (dříve Ministerstvem pro správu národního majetku a jeho privatizaci ČR) či usnesením vlády ČR. V případě přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli fond připravil a uzavřel kupní smlouvu, v případě prodeje majetku ve veřejné dražbě nebo veřejné obchodní soutěži zabezpečil jejich přípravu a průběh atd. Pokud se privatizace prováděla vložením státního majetku do akciových společností a následným prodejem jejich akcií byl fond nejprve zakladatelem akciové společnosti, potom jejím hlavním akcionářem a nakonec akcie těchto společností prodával nebo převáděl.

Transformace fondu začala v roce 2003. Od té doby propustil fond třetinu zaměstnanců, upravil organizační strukturu a převedl některé činnosti a roku 2005 fond zrušila sněmovna.“ [16]

3.4.2 Možnosti privatizace bytového fondu

Stávající právní norma umožňuje každému vlastníkovi bytového domu privatizovat svůj bytový fond nebo pouze jeho část. Vlastníkem přitom může být jakákoli fyzická nebo právnická osoba a stejně tak i obec. V současné době jsou platné čtyři základní možné formy privatizace:

- I. „prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů;
- II. prodej bytů podle zákona č. 72/1994 Sb. do osobního vlastnictví;

- III. *prodej domů družstvům vzniklým ze stávajících nájemců domů;*
- IV. *prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců.* “

V drtivé většině prodávaly obce své byty do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. Takto postupovalo 71,5 % všech dotázaných obcí. Naopak nejméně byla využívána poslední možnost, tzn. prodej bytů třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců. Je zde jasně dokumentován přístup obcí, kdy tyto preferují přednostní prodeje stávajícím nájemníkům a prodeje třetím osobám jsou využívány teprve následně, pokud o byty neprojeví zájem stávající nájemníci. “ [17]

Jestliže vlastník dospěje k závěru, že již pro něj není rentabilní dále pečovat o dům, případně je k tomuto donucen jeho současnou situací, může celou svoji nemovitost prodat jedné fyzické či právnické osobě, případně více osobám. V tomto případě se začne rozhodovat, jakou formou dům bude prodávat. Ať se vlastník domu rozhodne pro jakoukoli z výše uvedených možností prodeje bytového fondu, mělo by tomuto rozhodnutí předcházet důkladné šetření a zvážení všech možných negativ a pozitiv takového rozhodnutí.

„Ve svém rozhodnutí není vlastník domu omezen ani tím, zda jsou byty a nebytové prostory v tomto domě prázdné nebo zda jsou užívány např. na základě nájemní smlouvy. Nájemci jednotlivých bytů a nebytových prostorů nemohou vlastníka donutit k tomu, aby jim dům nebo byty či nebytové prostory, o které mají zájem, prodal. Jedinou výjimkou z tohoto pravidla jsou případy, kdy je vlastníkem domu stavební bytové družstvo nebo lidové bytové družstvo a člen družstva – nájemce bytu podal družstvu v zákonné lhůtě výzvu k převodu družstevního bytu. “ [4]

Jak již bylo zmíněno nejčastěji využívanou formou prodeje domů je druhá, případně první z výše uvedených možností, proto těmto dvěma bude dále věnována větší pozornost:

„první způsob spočívá v tom, že se převádí vlastnictví k celému domu nebo jeho části. V případě, že se prodává pouze část domu, jde o prodej spoluvlastnického podílu domu jako celku (jedná se o tzv. ideální podíly). Spoluvlastník v takovém případě nevlastní reálnu

část domu, ale podílí se na právech a povinnostech k domu jako celku ve výši svého podílu. Při prodeji celých domů se postupuje podle ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví.

druhý způsob spočívá v tom, že vlastník prodává jednotlivé byty nebo nebytové prostory (tzv. jednotky), které sice také nejsou samostatnými (reálnými) částmi domu, ale mohou být předmětem vlastnictví, protože tak stanoví zvláštní zákon, kterým je zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Jeho úplné znění, po změně provedené zákonem č. 451/2001 Sb..“ [4]

Každý vlastník se může demokraticky rozhodnout, jakou formu prodej zvolí. Právní úprava ani nikdo jiný mu nemůže vnutit, nebo dokonce nařídit, kterou z možností upřednostní. Takové rozhodnutí záleží pouze a jen na každém vlastníku domu. Je tedy jediný, který kompetentně rozhoduje, zda některý obytný dům ze svého vlastnictví nabídne k prodeji, a pokud ano, jakou formu prodeje upřednostní.

„Proces prodeje bytů není klasickým obchodním případem koupě a prodeje na volném trhu, ale citlivým sociálně–politickým procesem transformace majetku, který vyžaduje zvýšenou míru odpovědnosti, uvážlivosti a trpělivosti účastníků za kvalitu, průběh a úspěšnost celého procesu prodeje bytů.

V souvislosti se vstupem do Evropské Unie se objevil problém, že privatizaci obecních bytů za nižší než obvyklé tržní ceny by bylo možno chápat jako zakázanou veřejnou podporu. Problém byl řešen v létě 2005 se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj a Evropské komise. Dle pravidel EU by o zakázanou podporu šlo pouze v případě, že rozdíl mezi cenou prodávané nemovitosti a její obvyklou tržní cenou by byl větší než 100 tisíc eur. Jedná se tedy zhruba o tři miliony korun. V případě, že by tento rozdíl byl vyšší, museli by noví majitelé částku včetně úroků doplatit. Toto platí pro prodeje bytů do vlastnictví třetích

osob. Riziko nedovolené podpory se netýká privatizace jednotlivých bytů do vlastnictví stávajících nájemců.“ [17]

3.4.2.1 Prodej domů

Jak vyplývá z předešlého textu, jedná se o jeden ze dvou nejčastějších způsobů prodeje bytového fondu. V případě, že je vlastníkem domu obec, rozhoduje o převodu nemovitosti Zastupitelstvo, a to ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích – obecním zřízení. Jednotlivá města a obce si vydávají své vlastní pravidla nebo zásady, která jsou závazná pro prodej domů.

„Pro případy, kdy se prodává celý dům nebo spoluvlastnický podíl na něm platí obecná úprava o kupní smlouvě obsažená především v občanském zákoníku. Kupujícím může být kterákoliv fyzická osoba (občan) nebo právnická osoba. Velmi často nájemci bytů, případně i nebytových prostorů, založí právnickou osobu – nejčastěji bytové družstvo. Tato právnická osoba nabývá právní subjektivitu zápisem do obchodního popř. jiného rejstříku, a poté koupí dům.

Právní úprava nepředepisuje nájemcům bytů formu právnické osoby, která se stane vlastníkem domu a následně bude také zajišťovat jeho správu a provoz. Občanský zákoník výslovně sice přímo nevymezuje pojem právnické osoby, ale uvádí obsah tohoto pojmu tím, že určuje (v § 18 a následujících) společenské útvary, které se za právnickou osou považují a zároveň stanoví základní podmínky, které musí právnická osoba splňovat. V prvé řadě jde o sdružení fyzických osob, mezi něž patří obchodní společnosti podle obchodního zákoníku (založené za účelem podnikání, jako jsou veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, akciová společnost, společnost s ručením omezeným a především družstva). Kromě toho se za právnické osoby považují ty, o nichž to stanoví zvláštní zákon, jako jsou podniky zakládáné obcemi, obecně prospěšné společnosti a také občanská sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., která se zapisují do rejstříku u Ministerstva vnitra. Zájmová sdružení občanů vytvořená podle § 829 občanského zákoníku však povahu právnických osob nemají.

Pro volbu konkrétní formy právnické osoby pro koupi domu a následně správu privatizovaného domu bude rozhodující režim, který pro ni platí, zejména zda je vhodný pro správu a provoz bytového domu. Na základě praxe vyplývá, že nejvhodnější formou je družstvo, jehož úprava je obsažena v §§ 221 až 259 obchodního zákoníku (zákon č. 513/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Zcela nevhodné jsou veřejné obchodní společnosti a akciové společnosti.“ [4]

Obce nemohly před schválením zákona o vlastnictví bytů prodávat jednotlivé byty a tak volily tento způsob prodeje. Avšak i po přijetí tohoto zákona mnoho obcí a i ostatní vlastníci volí tuto formu prodeje, a to především z důvodu relativní jednoduchosti převodu – k samotnému převodu je zapotřebí pouze jedna kupní smlouva. Nejobvyklejším způsobem je prodej celých domů družstvům, případně dalším právnickým osobám. Tyto právnické osoby založili stávající nájemníci. Nejčastější právnickou osobou jsou v dnešní době právě družstva.

V případě, že vlastník, který se rozhodl prodat dům tímto způsobem a je zároveň také vlastníkem pozemku, na kterém je dům postaven, může se rozhodnout, zda prodá současně i pozemek nebo si pozemek ponechá dále ve svém vlastnictví. V případě, že se pozemek nestane předmětem převodu, může z jeho užívání vybírat nájemné.

„Družstvo založené za účelem vlastnictví a správy obytného domu je – jak již bylo uvedeno – považováno za vhodnou právnickou osobu. Důvodů proč je volena tato možnost, je hned několik. Počet členů družstva není omezen; jeho členové mohou z něho vystoupit nebo do něho mohou vstupovat noví členové. Minimální počet členů družstva je stanoven na pět, horní hranice není – na rozdíl od společnosti s ručením omezeným – stanovena. Obchodní zákoník stanoví, která pravidla pro družstva musí upřesnit stanovy družstev a která mohou být stanovami upravena. Stanovy družstva musí obsahovat:

- 1 Obchodí jméno a sídlo družstva,*
- 2 Předmět činnosti družstva,*

- 3 *Vznik a zánik členství, práva a povinnosti člena i družstva,*
- 4 *Výši základního členského vkladu, další členské vklady, způsoby jejich splácení a vypořádání při ukončení členství,*
- 5 *Určení orgánů družstva, počet členů orgánů, způsob jejich ustavení a jednání,*
- 6 *Způsob použití zisku a způsob úhrady ztráty družstva,*
- 7 *Tvorbu a použití nedělitelného fondu,*
- 8 *Další ustanovení, která vyplývají z obchodního zákoníku, popřípadě jiných zákonů (nap. Občanského zákoníku)*
- 9 *Další ustanovení, kterými družstvo podrobněji stanoví pravidla pro činnost družstva.*

Pro výhodnost formy družstva svědčí především téměř volná dispozice člena družstva se svým členským podílem a tedy i s bytem. Pro družstva také platí výhodnější daňový režim, neboť pro ně platí osvobození od daně z příjmů na nájemném za družstevní byty a garáže. Pokud se družstvo rozhodne převádět byty do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, platí podmínky, že lze převádět byt v budově ve vlastnictví družstva, jehož nájemcem je fyzická osoba – člen družstva, jen tomuto členu družstva. Kromě toho je družstvo vhodné i pro dlouhodobou praxi osvědčenou formu vnitřního uspořádání, ručení družstva a jeho členů.“ [4]

Je nutné uvést fakt, že stávající nájemníci, kteří uvedenou právnickou osobu založili se vznikem družstva nestávající vlastníky bytových nebo nebytových prostor, ale zůstávají v pozici nájemníků. Ti mají ve vzniklé právnické osobě majetkovou účast a mohou pobírat určité výhody. Mezi nejvýznamnější výhody patří skutečnost, že byt v budově, která je ve vlastnictví bytového družstva může být převeden pouze na člena tohoto družstva, a tím jsou právě nájemníci. Jestliže některý z nájemníků se nestane členem družstva, nezmění to jeho dosavadní právní postavení. Podle § 680 Občanského zákoníku platí, že nový nabyvatel vstupuje do právního postavení pronajímatele. Jedná se o přechod práv a povinností v nezměněném rozsahu. Nabyvatelem je v tomto případě nově vzniklé bytové družstvo, které se stane vlastníkem domu vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nesmí

být také opomenuta skutečnost, že stávající nájemníci bytů nemají při tomto způsobu prodeje žádný právní nárok na převod vlastnictví k jimi užívaným bytům. Záleží pouze na vlastníkovi, zda dům prodá a jakou formu prodeje zvolí.

3.4.2.2 Prodej bytů

Jedná se o způsob, kdy jsou převáděna vlastnická práva k bytům nebo nebytovým prostorům jako vymezeným jednotkám. Pro tento způsob prodeje je platný zákon o vlastnictví bytů – č. 72/1994 Sb., jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb., zákonem č. 103/2000 Sb., a zákonem č. 451/2001 Sb. Přijetí tohoto zákona o vlastnictví bytů znamenalo revoluční změnu v převodu vlastnictví a vytváří stejná pravidla pro všechny vlastníky obytných domů. Tito již nemusí prodávat bytové domy ve svém vlastnictví jako celek, ale mají možnost prodávat *jednotlivé* byty.

„Po vydání zákona o vlastnictví bytů byly rozdílné názory na to, zda do vlastnictví obcí přešly také obytné domy, resp. byty v domech, ve kterých již část bytů byla prodána podle dřívějších předpisů (zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům). Vzhledem k tomu, že i podle dřívějších předpisů došlo ke změně vlastnictví domu na vlastnictví jednotlivých bytů, nejednalo se již o přechod celých domů, ale bytů. Tyto byty přešly do vlastnictví obcí a podle přijatého stanoviska ústředních orgánů i soudní praxe již nic nebrání tomu, aby obce mohly tyto byty převádět do vlastnictví jiných subjektů. Zákon č. 172/1991 Sb., neuvádí v § 4 (ve kterém jsou jmenovitě vymezeny věci, které do vlastnictví obcí nepřecházejí) jsou obytné domy, v nichž byla část bytů prodána občanům.“ [4]

Jelikož se v tomto způsobu prodeje nejedná o prodej obytného domu jedné osobně, ale o prodej jednotlivých bytových jednotek, musí být zákonem přesně vymezena práva a povinnosti vlastníků jednotek. Zákon upravuje vztah spoluvlastníků domu, kde je každý jednotlivě vlastníkem jedné bytové nebo nebytové jednotky, tedy vymezené části domu a současně spoluvlastníkem společných částí domu.

Na rozdíl od předešlého způsobu prodeje, mají stávající nájemci bytu přednostní právo koupě. V případě, že se pro koupi nerozhodnou, nemění se jejich právní postavení a nový nabyvatel vstupuje do práva a povinností pronajímatele. Noví vlastníci nemohou samovolně měnit předmět nájemní smlouvy, ani nemohou změnit délku trvání nájemního vztahu.

„Podle zákona o vlastnictví bytů, pokud se vlastník rozhodne pro prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor, musí provést vymezení jednotek, které jsou určeny k prodeji v prohlášení. Toto prohlášení musí mít písemnou formu a musí o něm být učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vkladem prohlášení do katastru nemovitostí se stává vlastník budovy vlastníkem každé vymezené jednotky (bytu či nebytového prostoru). Jeho náležitosti jsou stanoveny v § 5 odstavci 3 zákona o vlastnictví bytů; patří mezi ně také pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu.

Podle § 22 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů musí vlastník nabídnout byt nájemci bytu. Písemná nabídka musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu bytu, mezi něž patří především cena. Je možné, aby vlastník v písemné nabídce uvedl určité podmínky rozvazovací nebo odkládací, např. možnost odstoupení od smlouvy v případě, že smlouvu o převodu bytu neuzavřou do určité doby všichni nájemci bytů, kteří o převod projeví zájem. Pokud však nabídka nic takového neobsahuje, je návrh vlastníka na uzavření smlouvy závazný, jakmile jej nájemce přijme.

Nabídka (tzn. návrh převodu vlastnictví bytu) působí od doby, kdy byla doručena nájemci bytu. Ode dne doručení začíná běžet šestiměsíční lhůta k jejímu přijetí. Tuto šestiměsíční lhůtu nelze v žádném případě zkrátit, a to ani, kdyby nájemce bytu sdělil vlastníku, že o byt nemá zájem před uplynutím této doby. Před uplynutím této šestiměsíční lhůty nelze prodat byt někomu jinému. Náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jsou vymezeny v § 6 zákona o vlastnictví bytů.“ [4]

Jednotlivé obce a města si stanoví svá pravidla a zásady pro prodej jednotlivých bytů v bytových domech.

„Zákon o vlastnictví bytů nezavedl ovšem reálnou dělitelnost budov. Byt nebo nebytový prostor nejsou věcmi ve smyslu § 119 občanského zákoníku, avšak mohou být předmětem občanskoprávních vztahů, avšak jen v režimu zákona o vlastnictví bytů (§ 118 odst. 2 občanského zákoníku). Lze je tedy nabývat do vlastnictví, užívat je a disponovat s nimi jako by byly samostatnými věcmi.

Nadále platí ustanovení odstavce 4, podle něhož vlastnictví bytu lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor. Zákon se tedy nevztahuje na řadové garáže, které jsou samostatnými stavbami; vztahuje se na budovy, v nichž jsou alespoň dvě garáže anebo jeden byt a jedna garáž, pokud jsou součástí budovy. Vlastnictví bytu nemůže vzniknout ani v rodinných domech, které mají jen jeden byt. Na tom nic nemění zařazení samostatné části deváté (§ 33a a § 33b), která upravuje převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev.“ [4]

3.4.3 Předpokládaný konec privatizace obecních bytů

Termín předpokládaného ukončení privatizace obecních bytů se v jednotlivých městech liší. Tuto skutečnost mohou ovlivňovat různé faktory, mezi hlavními zejména velikost obce a s tím spojená velikost bytového fondu obce. Jako nejpravděpodobnější termín ukončení privatizace uvádí nejvíce obcí roky 2010 a 2011.

„Nejzazší termíny ukončení privatizace, jsou roky 2015 (MČ Praha 5, MČ Brno - Bystrc, MČ Brno - Židenice, MO Ostrava - Michálkovice a město Velká Bíteš) a 2023 (město Kyjov - v tomto termínu je počítáno s privatizací bytů, které byly postaveny na základě dotačních titulů z let 2000 až 2003, kde byla finanční spoluúčast obce a nájemníků bytů na výstavbě; dotace měla zakomponovanou mimo jiné podmínku, že tyto byty obec nesmí po dobu 20 let prodat).“ [15]

V některých obcích prozatím nemají určený finální termín privatizace. Naopak v některých obcích byla privatizace již ukončena - „... město Kroměříž ukončilo privatizaci obecních bytů v roce 1998, město Třebíč ukončilo 1. vlnu privatizace obecních bytů rovněž v roce 1998 (termín ukončení současné vlny není stanoven), MČ Praha 9 v roce 1999 ukončila I. etapu privatizace a o termínu ukončení další etapy privatizace obecních bytů není zatím rozhodnuto, v roce 1999 ukončilo privatizaci obecních bytů i město Most (Mostecká bytová, a.s. neprivatizuje - v roce 2007 převedla 41 bytů dle zák. č. 72/1994 Sb. a v roce 2008 převedla stejným způsobem dalších 59 bytů), město Tišnov v roce 2000 dokončilo plošnou privatizaci a v tomto roce dokončilo privatizaci i město Teplice, v roce 2003 dokončila privatizaci obecních bytů MČ Praha 13 s tím, že v průběhu roku 2007 proběhl doprodej domů a MO Ostrava - Polanka nad Odrou, v roce 2004 dokončila 1. vlnu privatizace MČ Praha 12 (termín ukončení další etapy není uveden), dále MČ Praha - Horní Počernice a město Trinec, v roce 2005 MČ Praha 11 (poté následoval úplatný převod 274 bytů), MČ Praha 15, dále MO Ostrava - Svinov a město Otrokovice (od roku 2006 prodávají byty ve výběrovém řízení), v roce 2006 MHMP a města Liberec a Velké Meziříčí, v roce 2007 MČ Praha 2 a město České Budějovice a v roce 2008 MČ Brno - Jundrov, MO Ústí nad Labem - Severní Terasa, město Chomutov (nyní probíhá pouze doprodej bytů, kde je uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě a domů, kde bylo řízení o prodeji zahájeno ještě v roce 2008) a město Vodňany.

Privatizace je ve velmi pokročilém stavu v Ústí nad Labem, kde z původního počtu bytů, které byly v roce 1991 převedeny do vlastnictví města, bylo do konce roku 2008 zprivatizováno 97,4 % těchto bytů. Ve městě Plzni a ve skupině ostatních měst velikostní kategorie 50 000 a více obyvatel bylo zprivatizováno do té doby 86,0 % bytů, ve městě Ostrava se jedná o 72,3 % bytů, v hlavním městě Praha o 72,2 % bytů, ve skupině ostatních měst velikostní kategorie 10 000 až 49 999 obyvatel o 69,4 % zprivatizovaných bytů, ve skupině ostatních měst velikostní kategorie od 2 000 do 9 999 obyvatel o 63,6 % bytů. Privatizace postupuje nejpomaleji ve městě Brně, kde bylo zatím zprivatizováno pouze 34,2 % bytů.“ [15]

3.5 Nejvýznamnější související zákony

3.5.1 Zákon č. 72/1994 Sb.

Jedná se o zákon: „... kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)“ [2] [3]

„a) Tento zákon upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části a budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy.

b) Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.

c) Zákon upravuje též práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy podle odstavce 1.

d) Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle tohoto zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.“ [18]

3.5.1.1 Vymezení pojmů

Vymezenými pojmy pro účely tohoto zákona se rozumí:

„a) budovou trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy,

b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,

- c) *nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu¹⁾ nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,*
- d) *domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen dům),*
- e) *rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*
- f) *rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*
- g) *společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství^{1a)} domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny),*
- h) *jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,*
- i) *podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu,*
- j) *podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru,*
- k) *zastavěným pozemkem pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.“ [18]*

3.5.1.2 Prodej bytů do osobního vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb.

Obecně se uvádí, že prodej bytů do osobního vlastnictví je pro vlastníka časově náročnější, než ostatní způsoby privatizace. Každý vlastník má ze zákona několik důležitých práv, povinností a rizik:

- I. „Přednostní právo na koupi - ve vztahu ke stávajícím nájemcům je to v první řadě povinnost nabídnout jim přednostně byty k prodeji. Nájemce má lhůtu 6 měsíců k tomu, aby se vyjádřil, zda byt odkoupí. V případě, že nepřijme nabídku, může majitel převést byt jiné osobě. Po dobu jednoho roku od uplynutí 6 měsíční lhůty však má stávající nájemce ještě právo na jeho přednostní nabytí.
- II. Prohlášení vlastníka a vymezení jednotek - obec jako prodávající má ještě další povinnosti. Je jí povinnost prohlásit vlastníka o vymezení bytových (popřípadě i nebytových) jednotek v domě.
- III. Uzavírání smluv s každým nájemcem - další povinností je v případě realizace prodeje uzavírat smlouvu o prodeji zvláště s každým kupujícím (stávajícím nájemcem). Jak vyplývá z této povinnosti, předpokládá se zde vyšší administrativní náročnost.
- IV. Riziko neprodaných bytů - v případě této formy prodeje hrozí také to, že část bytů zůstane neprodána a obec se s takovým stavem bude muset vyrovnat. Nicméně zákon umožňuje takový byt nabídnout třetí osobě po uplynutí 6 měsíční lhůty. Pro nájemníky, kteří kupují podle zákona č. 72/1994 Sb. vyplývají z této formy vlastnictví práva a povinnosti, které jsou blíže a podrobně specifikovány v tomto zákoně. Nájemníci se stávají majiteli bytové jednotky. V případě dalšího prodeje se převádí majetková práva k tomuto bytu. Výhodou pro nové majitele je, že k takovým bytům již neexistuje žádné předkupní právo. Není zde tedy povinnost nabídnout byt k prodeji ostatním majitelům bytových jednotek v domě, popřípadě nájemci v tomto bytě. Tato povinnost platí pouze u prvního převodu bytových jednotek. Základní práva a povinnosti pro kupující lze shrnout do následujících bodů:
 - a. Vznik právnické osoby - noví vlastníci se stávají zároveň i členy společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“). SVJ je právnická osoba a vzniká ze zákona, tzn., aniž by

musela být někde registrována, i když v zákoně je jasně stanovena povinnost členů řádně SVJ zaregistrovat.

- b. Registrace u FÚ a povinnost vést účetnictví - po zaregistrování u obchodního soudu obdrží SVJ IČO, na základě kterého se pak registruje u správce daně. SVJ musí vést podvojný účetnictví.*
- c. Další povinnosti SVJ - SVJ je povinno konat minimálně jednou do roka schůzi. První schůze musí být provedena za přítomnosti notáře. Každý člen SVJ je povinen přispívat na společný účet SVJ podle schválených pravidel.*
- d. Povinnost respektovat již uzavřené nájemní smlouvy - pokud by byla prodána bytová jednotka s nájemníkem, který by se odmítl podílet na privatizaci, musí kupující respektovat již uzavřenou nájemní smlouvu s tímto nájemcem.“ [17]*

3.5.2 Zákon č. 172/1991 Sb.

Zákon č. 172/1991 Sb. vstoupil v platnost dne 24. dubna 1991, na jehož znění se usnesla Česká národní rada. Jedná se o zákon řešící přechod některých práv z majetku české republiky do vlastnictví obcí.

Zákon č. 172/1991 Sb., §1:

„(1) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce a v hlavním městě Praze též na městské části, pokud obce a v hlavním městě Praze též městské části s těmito věcmi ke dni účinnosti tohoto zákona hospodařily.

(2) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí dále věci z vlastnictví České republiky, s nimiž začaly obce a v hlavním městě Praze též městské části hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, jestliže s nimi takto hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 se nevztahují na věci, které sloužily k plnění úkolů drobných provozoven národních výborů.“ [5] [10]

3.5.3 Zákon č. 265/1992 Sb.

Zákon č. 265/1992 Sb. je zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dne 28. dubna 1992 se Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky usneslo na znění zákona:

„§1 Účel zákona:

(1) Do katastru nemovitostí zřízených zákony národních rad (dále jen katastr) a vedených příslušnými orgány České republiky a příslušnými orgány Slovenské republiky (dále jen příslušné orgány republiky) se zapisují práva k nemovitostem, a to vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo, pokud má mít účinky věcného práva, a jiná práva, pokud byla zřízena jako věcná práva k nemovitostem.

(2) Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zákony národních rad.

(3) Zápisem se rozumí vklad (§2), záznam (§7), poznámka (§9) nebo jejich výmaz.

(4) Záписы mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.“ [6] [11]

3.5.4 Zákon č. 40/1964 Sb.

Jedná se o Občanský zákoník, který je ústředním zákonem, dle kterého se, vyjma převodů bytů a nebytových prostor - dle zákona č. 72/1994 Sb., převádí veškeré nemovitosti mezi právníky a fyzickými osobami.

„Hlava první: Občanskoprávní vztahy a jejich ochrana - § 1

(1) Úprava občanskoprávních vztahů přispívá k naplňování občanských práv a svobod, zejména ochrany osobnosti a nedotknutelnosti vlastnictví,

(2) Občanský zákoník upravuje majetkové vztahy fyzických a právnických osob, majetkové vztahy mezi těmito osobami a státem, jakož i vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto občanskoprávní vztahy neupravují jiné zákony,

(3) Právní vztahy vznikající z výsledků duševní tvořivé činnosti upravují zvláštní zákony.“ [19] [12]

4 PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V PODMÍNKÁCH URČITÉHO REGIONU

4.1 Město Jaroměř – základní charakteristika

Město Jaroměř se nachází na soutoku tří řek – Labe, Úpy a Metuje. Leží v nadmořské výšce 254 m n.m.. Je zde několik veřejných parků a mnoho kulturních památek. Řadí se mezi královská věnná města. Tato obec je situována v Královéhradeckém kraji, cca 120 km severovýchodně od Prahy. Vzhledem k výhodné poloze může být považována za dopravní a železniční uzel. Ve výstavbě je dálnice, nachází se zde menší sportovní letiště.

Nejstarší písemná zpráva o Jaroměři pochází z r. 1126. Na počátku 11.století zde založil přemyslovský kníže Jaromír hradiště a dal mu jméno Jaroměř. Královské město vzniklo za krále Přemysla Otakara. Jednou z nejvýznamnějších a turisticky nejvyhledávanějších památek je gotický chrám sv. Mikuláše. Ze středověkého opevnění města zůstala pouze jediná brána se zvonící. Na historickém náměstí, které je po celé levé straně lemováno podloubím, je jako dominanta Mariánský sloup z let 1723-1727, dílo proslulého M.B.Brauna. Místem, které láká k odpočinku může být městský park. Jaroměř se pyšní i školami, postavenými na přelomu 19. a 20. století. K předním památkám moderní české architektury patří Wenkeův dům postavený v r. 1911 podle návrhu J. Gočára, kde je sídlo Městského muzea a galerie.

Od roku 1948 je součástí Jaroměře bývalé pevnostní město Josefov, které vzniklo v letech 1780 až 1787 podle plánů francouzských vojenských stavitelů. Největší turistickou atrakcí se zde staly podzemní chodby. Mezi další zajímavosti Jaroměře patří Železniční muzeum v někdejší výtopně ČD vybavené historickými stroji, vagóny, železničními doplňky a reáliemi. Jaroměř také nabízí možnosti aktivního odpočinku, a to v místě plaveckého areálu s vyhřívanou vodou, nebo nově zrekonstruovaného koupaliště, které se nachází v blízkosti řeky Úpy. Na konci roku 2009 byl slavnostně otevřen lehkootletický stadion, který prošel celkovou rekonstrukcí a byla zde vybudována i nová hala na indolové sporty, je zde také

zastřešený zimní stadion.

Občané Jaroměře i turisté mají možnost podniknout vyhlídkový let z místního letiště, navštívit divadlo. V okolí Jaroměře se rovněž nacházejí pěkné trasy pro cykloturistiku. V nejbližším okolí můžete navštívit lázně Velichovky, farmu Nová Amerika s chovem koní, jízdárnu a golfovým hřištěm. Nedaleko se nachází hospital v Kuksu a Braunův Betlém.

V Jaroměři je také velké množství fungujících společností, mezi nejznámější patří Karsit - strojírenská výroba pro automobilový průmysl, Tanex-Plasty - chemická výroba pro automobilový průmysl, Kimberly-Clark - výroba hygienického zboží, JUTA - textilní výroba. Kromě velkých firem vzniklo v Jaroměři i množství menších a malých firem, převážně živnostníků, a to hlavně v oblasti služeb a obchodu.

Dnešní Jaroměř má cca 13 tisíc obyvatel. Město Jaroměř navázalo dobré partnerské vztahy s polským městem Ziębice, udržuje přátelské vztahy s anglickým městem Warringtonem. Je členem Euroregionu Glacensis, Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska, Walled Towns Friendship Circle (Přátelský kruh opevněných měst) a neformálního spolku - Sdružení věnných měst českých královen.

4.2 Bytový fond

Obecní bytový fond spravuje Městský úřad, konkrétně Odbor správy majetku města. V současné době má tento odbor 7 stálých zaměstnanců, kteří kromě správy bytového fondu zajišťují také aktualizaci agendy tzv. „Pasport domu“. Jde o evidenci jednotlivých bytových domů včetně všech podrobných identifikačních údajů. Identifikačními údaji je umístění domu, poloha domu, rozměr budovy, charakter stavby, vnější i vnitřní komunikace, k budově patřící zelené plochy, počty bytů a nebytových prostor. Z hlediska umístění domu je zaznamenávána adresa, katastrální a parcelní číslo; poloha domu je charakterizována jako dům řadový, rohový, samostatný, v bloku. U počtu bytů je kromě numerické hodnoty také uváděna kategorie bytu (kategorie I. – IV.). Dle charakteru může

být stavba dřevěná, kamenná, smíšená, cihlová, panelová nebo skeletová. Do rozměrů budovy patří délka, šířka, výška, podlaží, přístavby, zastavěná plocha.

Jaroměř se vyznačuje jedním z nejstarších bytových fondů v České republice. Téměř polovina bytových domů byla vystavěna před rokem 1945. K 01. 01. 1996 bytový fond Jaroměře sčítal 124 bytových domů se 1352 bytovými jednotkami. Privatizované domy byly převážně zděné zástavby s průměrným počtem 10,9 bytových jednotek.

Mezi roky 2007 a 2010 se původní bytový fond obce rozšířil o 6 domů, resp. čísel popisných. Konkrétně 2x dům v Jaroměři o 28 bytových jednotkách. Tyto domy byly do správy města převedeny bezplatně z majetku armády ČR.

Pro rok 2010 je schváleno k prodeji dalších 10 bytových domů s celkovým počtem 38 bytových jednotek, čímž by k 31. 12. 2010 měl bytový fond obce být o velikosti 131 bytových jednotek.

Tabulka č. 1 - Počet domů ve vlastnictví města Jaroměř za období od r. 1996 do r. 2010, stav ke dni 31.01.2010 – Jaroměř

čp.	počet bytů	rok prodeje														
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0
7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0
17	3	3	3	3	3	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
35	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
38	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
42	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
43	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
43	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	0
44	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0	0
45	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	0	0	0	0	0
62	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	5	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
63	5	5	5	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

70	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
89	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
108	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
109	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
110	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
111	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	11	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
119	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
120	7	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
171	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
185	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
191	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
198	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
206	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
234	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0
239	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	0
239	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
261	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	0
261	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	0
269	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0
269	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0
273	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
274	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
307	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
314	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
348	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	0	0	0
349	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	0	0	0
378	11	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
379	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	0	0
380	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
380	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0
381	10	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
381	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
382	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	0	0	0
382	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
389	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0	0
389	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
390	12	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
391	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
412	6	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
413	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
446	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
447	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
554	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
554	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
557	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
558	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

558	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
560	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
571	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
572	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
585	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
585	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
586	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
586	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
587	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
588	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
588	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
591	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
592	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
593	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
620	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
621	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
622	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	0	0
623	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
623	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	0	0
625	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
626	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
627	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
628	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
629	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
630	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
631	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
632	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
633	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
634	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
635	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
636	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
637	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
638	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
639	8	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
640	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
648	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
649	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
650	12	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
687	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
688	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
700	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
701	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
702	6	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0
736	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0
780	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
782	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	0	0
787	16	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
788	23	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
789	16	16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
790	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	0

791	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	0	0	0
792	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	0	0	0
802	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
803	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
806	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
807	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
808	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
808	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
809	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
810	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
834	24	24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
835	24	24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
836	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
837	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0	0	0
838	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
839	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0	0	0
840	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
841	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	0	0	0
844	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	0	0	0
845	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0	0	0
846	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	0	0	0
celkem		1352	1267	834	801	796	796	790	787	786	763	733	439	266	244	169
prodáno		73	433	33	5	0	6	3	1	23	30	294	195	22	75	0
zbývá		1279	834	801	796	796	790	787	786	763	733	439	244	244	169	169

Zpracovala: autorka práce (zdroj: archiv MěÚ Jaroměř a archiv REX Jaroměř s.r.o)

V tabulce č. 1 je uveden kompletní přehled všech domů ve vlastnictví města od roku 1996 do roku 2010, tedy od zahájení prvního kola privatizace bytového fondu až do současnosti. Počet bytových jednotek je vždy uváděn k 01. 01. každého kalendářního roku. Žlutě vyznačená pole udávají rok převodu jednotlivých bytových jednotek z majetku města do osobního vlastnictví.

4.3 Postup privatizace bytového fondu

Od roku 1996 až do současné doby, tedy roku 2010, proběhla v Jaroměři privatizace bytového fondu ve čtyřech kolech. V těchto kolech bylo zprivatizováno celkem 1193 bytových jednotek. Konkrétně se jednalo o prodej. Jednotlivá kola privatizace probíhala v souladu se zákonem o vlastnictví bytů – č. 72/1994 Sb.

Jako v každé obci České republiky musí být nejprve vypracována metodika, podle které

může MěÚ postupovat a realizovat samotnou privatizaci bytového fondu. Zaměstnanci Odboru správy majetku města pro každé kolo privatizace vypracují tzv. Zásady k privatizaci bytového fondu z majetku města, které musí být následně schváleny na zasedání zastupitelstva města Jaroměř.

Po schválení Zásad prodeje navrhne v jednotlivých kolech privatizace Odbor správy majetku města nebo Majetková komise domy do privatizace. Návrh přeloží OSSM k posouzení Radě města a následnému schválení v Zastupitelstvu města. Návrh by měl obsahovat tyto podklady:

- charakter nemovitosti
- umístění nemovitosti v obci,
- ekonomické vyhodnocení objektu (náklady a výnosy)
- stavebnětechnický popis a stav domu v době návrhu převodu.

Po odsouhlasení nemovitosti musí OSSM provést vymezení jednotek a vypracovat Prohlášení vlastníka. Pro MěÚ Jaroměř toto od roku 1996 až do současné doby provádí externí společnost, a to REX Jaroměř s.r.o.. Po vypracování je Prohlášení vlastníka vloženo k zápisu do katastru nemovitostí. Po zapsání vymezených bytových jednotek na KN, vypracuje OSSM nabídky ve smyslu zákona 72/1994 Sb.. Tyto nabídky jsou závazné a jsou zasílány oprávněným nájemcům jednotlivých bytových jednotek. Nabídky musí být prokazatelně doručeny (např. na doručenkou). V souladu s §22 zákona č. 72/1994 Sb. musí vlastník provést písemnou nabídku stávajícímu nájemníkovi, který má zákonné předkupní právo po dobu 6 měsíců od doručení písemné nabídky. V této době nemůže být bytová jednotka prodána nikomu jinému. V případě, že nevyužije tohoto zákonného předkupního práva, může vlastník bytovou jednotku nabízet třetím osobám, ovšem za podmínky tzv. druhého předkupního práva pro stávající nájemníka, a to po dobu 12 měsíců. Nabídka k převodu bytové či nebytové jednotky nájemci musí být písemná a musí obsahovat veškeré podmínky převodu. (vzor nabídky - příloha č. 1)

Podmínky převodů bytů v jednotlivých kolech privatizace vymezují Zásady prodeje

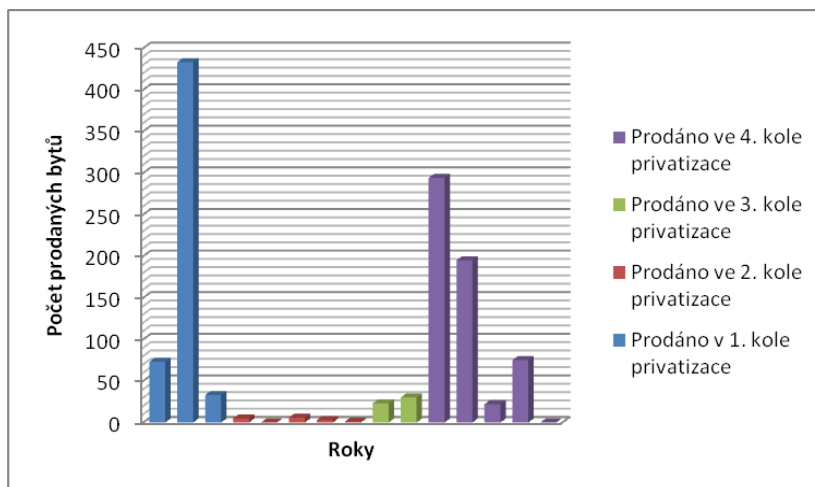
bytů platné pro každé kolo privatizace. V Zásadách pro jednotlivá kola privatizace musí samozřejmě také být stanoveno, jakým způsobem bude vypočítána kupní cena, za kterou budou bytové i nebytové jednotky nabídnuty stávajícím nájemcům. V každém kole je také umožněno splatit kupní cenu postupně, a to na základě vystaveného splátkového kalendáře. Při podpisu kupní smlouvy musí být složeno 30% z kupní ceny. Zbývající část kupní ceny je splácena ve čtvrtletních splátkách, úročených repo sazbou ČNB. Ke kupním cenám jsou vždy také připočítány náklady spojené s převodem vlastnictví bytu. Do nákladů je zahrnuto – poplatek za sepsání kupní smlouvy, poplatek za vypracování prohlášení vlastníka budovy, vypracování znaleckého posudku, vyhotovení geometrického plánu. (ukázka splátkového kalendáře – příloha č. 2)

Tabulka č. 2 – Celkový počet prodaných bytů v Jaroměři od roku 1996 do roku 2010

Prodáno v jednotlivých kolech privatizace	Rok prodeje															suma
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Prodáno v 1. kole privatizace	73	433	33													539
Prodáno ve 2. kole privatizace				5	0	6	3	1								15
Prodáno ve 3. kole privatizace									23	30						53
Prodáno ve 4. kole privatizace											294	195	22	75	0	586
Celkem prodáno																1193

Zpracovala: autorka práce (podkladem statistika MěÚ Jaroměř a archiv REX Jaroměř s.r.o)

Graf č. 1 – Celkový počet prodaných bytů v Jaroměři od roku 1996 do roku 2010



Zpracovala: autorka práce (podkladem statistika MěÚ Jaroměř a archiv REX Jaroměř s.r.o)

Z tabulky č. 2 a následného grafu č. 1 je zřejmé, že nejvíce bytových jednotek bylo prodáno ve 4. kole privatizace, konkrétně od roku 2006 do roku 2010. Přesto nejúspěšnějším rokem, co do počtu prodaných bytových jednotek byl rok 1997, tedy 1. kolo privatizace, kdy město zprivatizovalo neuvěřitelných 433 bytových jednotek.

Zpočátku privatizace byla značná nedůvěra stávajících nájemníků, kdy nebyly žádné zkušenosti ani příklady, jak budou domy se zprivatizovanými byty dále fungovat. V té době zprostředkovatel prodeje měl spousty práce ve vysvětlování a objasňování zákona č. 72/1994 Sb. jednotlivým nájemníkům. Pro zjednodušení celého procesu a vyjasnění určitých úskalí a rizik bylo nutné neustále komunikovat. Tato komunikace probíhala velmi frekventovaně mezi již zmíněnou společností REX Jaroměř s.r.o. a Městským úřadem Jaroměř. (ukázka v příloze č. 3)

Po privatizaci prvních bytů, kdy si noví vlastníci doslova „očíkali“ co to vše znamená, jaká mají práva a povinnosti a po zjištění, že finanční prostředky, které dávají do společného fondu, nejdou nikam jinam, mimo dům, ale všechny jsou použity pro údržbu a opravu domu, změnili své nedůvěřivé postoje. Toto mělo za následek značný nárůst žádostí o odprodej bytových a nebytových jednotek.

4.3.1 1. kolo privatizace bytového fondu

První kolo privatizace bylo zahájeno v roce 1996 a ukončeno v roce 1998. V tomto kole bylo zprivatizováno 539 bytových jednotek.

V prvním kole privatizace byl zastupitelstvem města odsouhlasen poněkud složitější výpočet pro stanovení kupní ceny. Tento výpočet vycházel nejprve z vypracovaného znaleckého posudku a další postup byl následující:

1. 25% z odhadní ceny – pokud koupí všichni nájemníci v domě
30% z odhadní ceny – pokud nekoupí všichni nájemníci v domě
2. při platbě v hotovosti při podpisu kupní smlouvy sleva 20% z ceny
3. v případě platby ve splátkách sleva 10% při složení 30% kupní ceny, zbývající část

kupní ceny ve čtvrtletních splátkách.

4. další poskytnutá sleva ve výši 3% při snížené kvalitě bytu
5. ke kupní ceně je připočítáno 5% z odhadní ceny bytu (příklad výpočtu kupní ceny v příloze č. 4)

4.3.2 2. kolo privatizace bytového fondu

Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostor z majetku města byly schváleny na jednání zastupitelstva města dne 9.12.1999 a nabyly platnosti dnem 1.1.2000. Toto kolo probíhalo v letech 1999 až 2003. (ukázka v příloze č. 5)

Tyto zásady řešily prodej dosud neprodaných bytů a nebytových prostor v privatizovaných domech z I. kola privatizace bytového fondu města a bylo prodáno celkem 15 bytových jednotek. Tyto byty a nebytové prostory byly nabídnuty stávajícím nájemníkům za 30% odhadní ceny + poplatky spojené s převodem bytu či nebytového prostoru. Prodej stávajícím nájemcům, kteří měli u města evidován dluh, byl podmíněn splacením dluhu. Volné byty a nebytové prostory byly nabídnuty k prodeji formou obálkové metody. Prodejní cena prodávaného bytu činila 30% odhadní ceny + poplatky spojené s převodem vlastnictví bytu.

4.3.3 3. kolo privatizace bytového fondu

3. kolo privatizace bylo zrealizováno v letech 2004 – 2005 a bylo převedeno 53 bytových jednotek do osobního vlastnictví.

Při výpočtu kupní ceny se vycházelo z tržní ceny stanovené soudním znalcem podle zvláštního předpisu. Stanovená cena se dále násobila příslušným koeficientem, a to:

a) Obytné budovy

0,20

b) Domy s nebytovými prostory o výměře do 50% všech podlahových ploch

0,50

c) Domy s nebytovými prostory o výměře větší než 50% všech podlahových ploch

0,70

Zjištěná prodejní cena mohla být dále navýšena, dle následující tabulky č. 3, a to tehdy, byla-li u prodávané nemovitosti do 48 měsíců před rozhodnutím ZM o prodeji nemovitosti realizována oprava nákladem prodávajícího, resp. dosavadního správce nemovitosti, větší částkou než 5.000,-Kč včetně DPH na byt, popř. nebytový prostor.

Tabulka č. 3 – Navýšení prodejní ceny

<i>Počet měsíců od opravy</i>	<i>Zvýšení ceny o podíl z nákladů</i>
12 a méně	100%
13 - 25	80%
26 - 37	60%
více jak 37	40%

Zpracovala: autorka práce (podkladem archiv MěÚ Jaroměř)

Jestliže byla oprava realizována a financována ze strany nájemce a byla sepsána dohoda o umožnění vložených finančních prostředků, bude kupní cena snížena o nevypořádanou finanční částku. Jestliže nájemcem a zároveň nabyvatelem bytu byla osoba v plném invalidním důchodu, byla takovéto osobě poskytnuta sleva ve výši 15% z výsledné kupní ceny bytové jednotky.

4.3.4 4. kolo privatizace bytového fondu

Ve 4. kole bylo prozatím zprivatizováno celkem 586 bytových jednotek. Toto kolo privatizace začalo v roce 2006 a pokračuje až doposud.

Při výpočtu kupní ceny se vycházelo z tržní ceny stanovené soudním znalcem podle zvláštního předpisu. Stanovená cena se dále násobila příslušným koeficientem, a to:

a) Obytné budovy

0,10

b) Domy s nebytovými prostory o výměře do 50% všech podlahových ploch

0,50

c) Domy s nebytovými prostory o výměře větší než 50% všech podlahových ploch

0,70

Stejně jako u 3. kola privatizace může být zjištěná prodejní cena navýšena nebo ponížena o finanční částku, dle tabulky č. 3 a dle toho, na čí náklady byly stavebně technické úpravy realizovány. Rovněž je platná i sleva ve výši 15% z výsledné kupní ceny pro osoby v plném invalidním důchodu.

4.4 Porovnání období před privatizací a po privatizaci

Před platností a účinností zákona č. 72/1994 Sb., tj. před rokem 1995 město Jaroměř prodalo celkem 5 bytů, a to podle zákona č. 40/1964 Sb. Kupujícím byly v této době prodány pouze vnitřní prostory v bytech bez jakéhokoli podílu na společných částech domu a příslušného pozemku. V reálu se jednalo o jistý druh vlastnictví, kde nebylo přesně vymezeno, co komu patří a současně nebylo vymezeno, jakým způsobem se kdo má podílet na údržbě a opravách domu.

Přijetí zákona č. 72/1994 Sb. znamenalo revoluci ve vymezení vlastnictví a možnosti prodeje jednotlivých bytů do osobního vlastnictví. Jde o vlastnictví reálného typu, kde každá bytová i nebytová jednotka je naprosto přesně vymezena, ohraničena a určeny společné části domu a pozemku. Takto vymezené bytové i nebytové jednotky jsou konkretizovány do takových detailů, jako je přesné ohraničení reálného neboli osobního vlastnictví jednotky a společných částí domu, např. vnitřní strana vstupních dveří patří jednotce a vnější strana vstupních dveří je společná část domu. Rovněž tak okna a další části domu.

Před privatizací byly bytové domy většinou ztrátové, a to hlavně domy staršího data, které potřebovaly nákladnější údržbu. Také vztah obyvatel těchto domů byl velice laxní. Jakoukoli závadu hlásili správci domu, resp. MěÚ. Je třeba uvést, že hned od počátku privatizace se změnil přístup bývalých nájemníků – nových vlastníků v přístupu k údržbě a opravě domů, které doslova přes noc změnily svůj vzhled. Lidé se začali o své domy starat, udržovat dům v čistotě a v pořádku. Dosud nevyužívané prostory v suterénech domů, jako staré nefungující prádelny, sušárny a mandlovný byly přebudovány na společenské

místnosti, posilovny, ping-pong apod.. Lidé své domy začali zamykat a ochraňovat před nevíтанými hosty.

4.5 Dotazníková anketa mezi širokou veřejností

4.5.1 Metodika

Během měsíce ledna proběhla v Jaroměři dotazníková anketa s názvem „Spokojenost občanů s privatizací bytového fondu v Jaroměři“. Cílem tohoto dotazníku bylo zjistit názory a spokojenost obyvatel města Jaroměř s uskutečněnou privatizací bytového fondu, která v tomto městě proběhla již ve čtyřech kolech, a to od roku 1996 až do současnosti. Dotazníkové šetření probíhalo v období od 15. do 31. ledna 2010 a bylo založeno na nepřímé komunikaci s respondentem (písemné dotazování) na základě dotazníku. Dotazníky obdržené po tomto termínu nebyly do ankety započítány. (ukázka v příloze č. 6)

Dotazníky byly rozdány do schránek jednotlivých domácností. Ke každému výtisku dotazníku byl přiložen průvodní dopis. Ve společných prostorách každého domu a na viditelném místě byly ponechány urny, do kterých mohli lidé odevzdat vyplněné dotazníky. Dále byly občanům Jaroměře rozdávány dotazníky při návštěvě kanceláře, která spravuje dům, ve kterém bydlí.

Poskytnuté informace sloužily jako podklad pro zjištění veřejného mínění o zrealizovaných vlnách privatizace bytového fondu v Jaroměři.

Anonymní dotazník obsahoval šestnáct otázek. Většina otázek byla uzavřeného typu a převážně byla povolena pouze jedna odpověď. Respondent byl identifikován podle pohlaví a věku (v době privatizace).

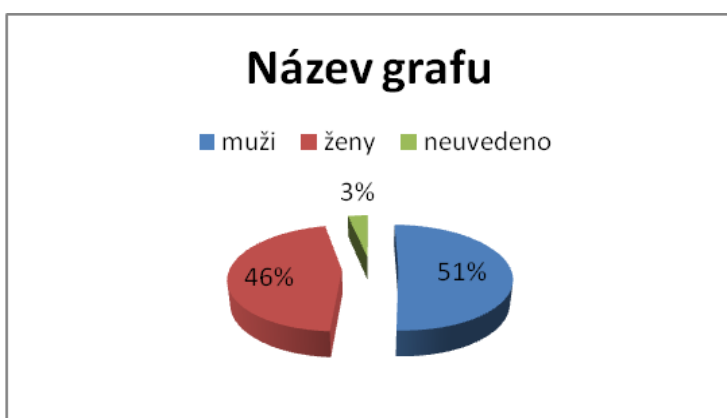
Bylo rozdáno celkem 520 dotazníků, ke zpracování bylo využito 238 dotazníků, návratnost tedy činila téměř 46%. Pro názornost vyhodnocení dotazníku bylo použito grafů.

4.5.2 Vyhodnocení dotazníkové ankety

Otázka č. 1 - Pohlaví:

Dotazníkové ankety se zúčastnilo 238 osob, z toho bylo 109 žen a 121 mužů. 8 osob nevedlo své pohlaví.

Graf č. 2 - Poměr mužů a žen

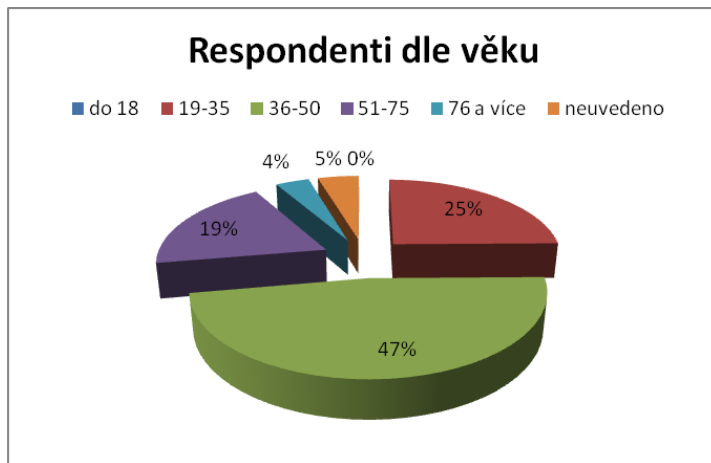


Zpracovala: autorka práce (podkladem zjištěná data z dotazníkového šetření)

Otázka č. 2 – Věk v době privatizace:

Nejvíce respondentů bylo z věkové kategorie 36 až 50 let. Druhou nejpočetnější skupinou byly osoby ve věku 19 až 35 let. Poměrně rovnocenně se dotazníkové ankety zúčastnili respondenti ve věku 51 až 75 let. Nejméně respondentů bylo ve věku nad 76 let. Osoby ve věku do 18 let včetně se dotazníkové ankety nezúčastnily. 5% respondentů nevedlo svůj věk.

Graf č. 3 - Respondenti dle věkových kategorií

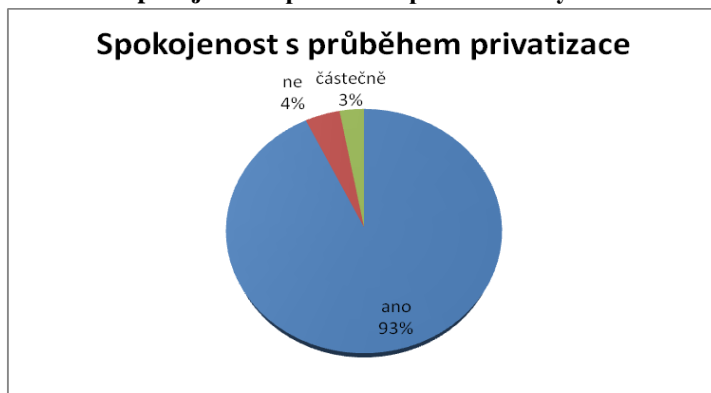


Zpracovala: autorka práce (podkladem zjištěná data z dotazníkového šetření)

Otázka č. 10 – Spokojenost s průběhem privatizace:

93 % respondentů je spokojeno s uskutečněnou privatizací bytového fondu, nespokojení tvořili 4% a téměř shodně, a to se 3% ti, kteří byli spokojeni částečně.

Graf č. 4 - Spokojenost s průběhem privatizace bytového fondu

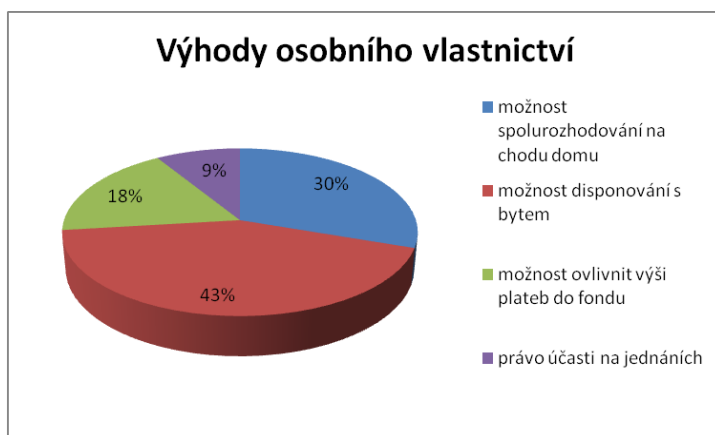


Zpracovala: autorka práce (podkladem zjištěná data z dotazníkového šetření)

Otázky č. 11, 12, 15 a 16 byly otevřené a respondenti mohli vyjádřit svůj názor a zhodnotit průběh privatizace bytového fondu v obci a v posledních dvou otázkách uvést výhody a nevýhody bydlení v bytové jednotce, která je v osobním vlastnictví. Žádný z dotazovaných respondentů neuvedl nějaký nedostatek průběhu privatizace, přesto že 4%

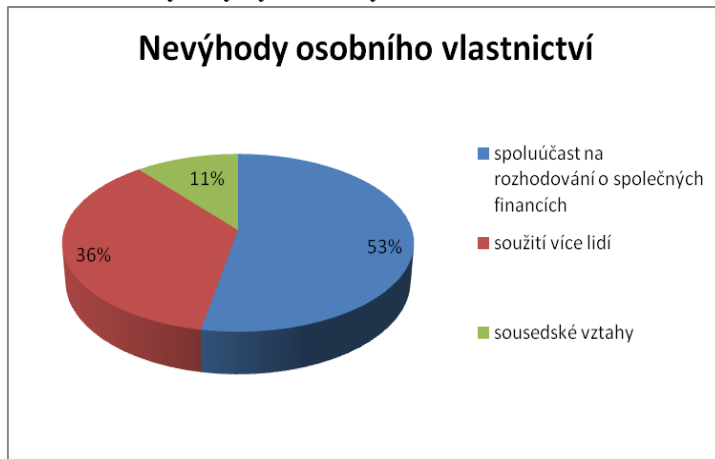
dotázaných nebyla spokojena. Mezi nejčastější pozitiva patřila rychlost průběhu. U otázek 15 a 16 se dotazovaní rozepisovali trochu více, a to zejména v uvádění nevýhod bydlení v OV. Mezi hlavní nevýhody patří a pouze spoluúčast na rozhodování o společných financích, které se ukládají do fondu na opravy domu. Mezi nejčastěji uvedené výhody se řadí možnost disponování s bytovou jednotkou.

Graf č. 5 - Výhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví



Zpracovala: autorka práce (podkladem zjištěná data z dotazníkového šetření)

Graf č. 6 - Nevýhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví



Zpracovala: autorka práce (podkladem zjištěná data z dotazníkového šetření)

Z výsledků provedeného dotazníkového šetření lze uvést, že uskutečněná kola privatizace bytového fondu v Jaroměři proběhla v převážné většině případů poklidně a ku

spokojenosti občanů, kteří si tímto způsobem bytovou jednotku odkoupili. Také na základě velkého počtu vrácených dotazníků lze usuzovat, že toto je téma, které se přímo dotýká samotných občanů obce, a rádi k tomuto vysloví svůj názor.

5 POZNATKY A JEJICH VYHODNOCENÍ

Město Jaroměř postupovalo v jednotlivých kolech v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb.. Privatizace bytového fondu byla realizována již ve čtyřech kolech, přičemž první etapa byla zahájena v roce 1996. Poslední, tedy čtvrtá etapa probíhá od roku 2006 a trvá dodnes. Se 13 000 obyvateli se jedná o menší město, jehož bytový fond byl na počátku privatizace v rozsahu 1352 bytových jednotek, do dnešního dne jich bylo prodáno 1193 a dalších 28 bytových jednotek je schváleno k prodeji. Znamená to, že bytový fond obce Jaroměř se k 31. 12. 2010 oproti roku 1996 sníží téměř o 91%, což by mohlo mít v budoucnu několik negativních dopadů. Odprodejem větší části bytového fondu zůstane městu pouze několik málo bytových jednotek, a to konkrétně 131. To by mohlo zapříčinit výraznější nárůst případných sociálních problémů občanů, kteří by z nějakých důvodů nezvládli novou životní situaci a ocitli se bez domova. S takovýmto malým bytovým fondem nebude město schopno se o tímto způsobem postižené občany postarat a zajistit jim alespoň z části šanci na plnohodnotný a kvalitní život. Ruku v ruce s takto masivní privatizací bytového fondu by měla být výstavba nových sociálních bytů. Město by se zbavilo starého chátrajícího a přebytečného majetku a mělo by sice malý, ale finančně nenáročný bytový fond, který by nezatěžoval městský rozpočet a byl by využíván efektivně. Z toho vyplývá, že města by nemusela mít tak velký aparát pracovníků zabývajících se správou a údržbou bytového fondu, což by přineslo značné úspory. Na druhé straně se pak obcím a městům zvýší příjmy z daní z nemovitostí.

Z uskutečněného dotazníkové šetření a zejména z vrácených odpovědí je zřejmé, že většina občanů - respondentů, kterých se privatizace přímo týkala, byla s jejím průběhem spokojena, ať už kupovali byt v první etapě nebo až v té poslední.

Je samozřejmostí, že všechny začátky jsou složité a rozpačité, a ne jinak je tomu i u privatizace bytového fondu, a na mnoho nedostatků se přichází v průběhu realizace, protože pouze praxe může některé nedostatky odhalit. Pravděpodobně jedním z největších

nedostatků zrealizovaných kol bytové privatizace v Jaroměři bylo, že mnoho obyvatel města přišlo touto cestou velmi levně k majetku, a to ne ledajakému. Tímto, pro většinu z nich, velmi jednoduchým způsobem měli vyřešenou jednu ze základních životních potřeb, a to bydlení. I když v průběhu let docházelo ke změnám v Zásadách města a ke změnám ve výpočtech kupních cen, za jaké byly bytové jednotky stávajícím nájemníkům nabízeny, přesto Jaroměř patřila mezi nejlevnější města v době privatizace. Dle mého názoru mohlo město Jaroměř získat do svého rozpočtu mnohem více peněz, a to jen tím, že by byla stanovena vyšší kupní cena. Samozřejmě, že by nebylo vhodné prodávat za cenu tržní, i když dnes na tuto možnost některá města přecházejí. Přestože složení občanů, kteří měli, nebo mají možnost využít nabídky k odkoupení bytu je různé, jsem přesvědčena, že cena ve výši 30 % tržní ceny by byla adekvátní a přijatelná pro obě strany. Banky na nákup bytů půjčovaly, hlavně do doby ekonomické krize, většinou 100 % kupní ceny, což znamená, že i výše splátek by byly přijatelné a řešitelné.

V prvních dvou kolech nebylo ani nijak podmíněno další nakládání nových vlastníků s právě nabytým majetkem. Občané, kteří si tuto jejich výhodu uvědomovali, obratem této situace využili a bez jakýchkoli postihů dobře zpeněžili poměrně snadno a za přijatelných cen nabytý majetek, což ve městě a okolí poměrně výrazně akcelerovalo soukromou výstavbu rodinných domků. Ve třetím a čtvrtém kole již byla ustanovena podmínka a do jednotlivých kupních smluv bylo zapisováno předkupní právo pro město Jaroměř s tříletou lhůtou. Toto omezení převodu vlastnických práv však nijak zvlášť neovlivnilo již rozjetý trh s byty, pouze došlo k jakémusi přibrzdění a přípravu na prodej po tříleté lhůtě.

Myslím si, že privatizace bytového fondu se podařila a velkou měrou přispěla ke změně pohledu na vlastnictví soukromé, vlastnictví společné a zásadním způsobem ovlivnila životní postoje většiny z nás. Tato skutečnost se netýká pouze Jaroměře a občanů žijících v tomto městě, ale jistě si ji plošně uvědomují občané celé České republiky a způsob, jakým privatizace bytového fondu proběhla v tom nebo onom městě tuto skutečnost nijak neovlivňuje.

6 ZÁVĚR

Od roku 1996 začala v jednotlivých městech České republiky probíhat Privatizace bytového fondu, kdy jsou jednotlivé bytové a nebytové jednotky převáděny z vlastnictví obce do osobního vlastnictví. Bytové a nebytové jednotky jsou převáděny na základě kupních smluv a za stanovenou kupní cenu, a to přednostně stávajícím a oprávněným nájemníkům. Bytové jednotky, o které neprojeví stávající nájemníci zájem, nebo jsou již v době privatizace volné, mohou být později nabídnuty k prodeji formou obálkové metody, což je způsob, kdy je předmětný byt prodán zájemci za nejvýše položenou nabídku.

Postup privatizace se může v jednotlivých obcích České republiky lišit, avšak musí být v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb..

Konkrétně v Jaroměři, což je obec s cca 13.000 obyvateli ležící na trati Hradec Králové – Náchod, proběhla dosud privatizace ve čtyřech vlnách, přičemž poslední stále pokračuje, i když už ne tak masivně. Největší gró bytových jednotek bylo prodáno v první vlně privatizace. Pro každé jednotlivé vlny musí být vždy vytvořeny Zásady pro prodej domů a bytů z vlastnictví města. Lépe řečeno, pro první kolo privatizace byly vytvořeny Zásady, které se pro každé další kolo doplňují a upravují, tak aby byl brán zřetel na aktuální situaci a samozřejmě na základě zkušeností z předešlých kol privatizace. Jedná se prakticky o závazná pravidla, podle kterých musí obec, respektive oprávněný odbor, což je pro město Jaroměř Odbor správy a majetku města, v jednotlivých vlnách postupovat. Kromě obecných podmínek stanovují tyto Zásady také postup pro výpočet kupní ceny, za kterou se jednotlivé bytové jednotky nabízejí.

Na počátku první vlny privatizace, tedy v roce 1996 měla obec Jaroměř ve svém vlastnictví 1352 bytových jednotek. Do roku 2010 bylo prodáno 1193 bytů a dalších 28 je již schváleno k prodeji. Na konci roku 2010 by tedy měl stav bytového fondu obce být o velikosti 131 bytů.

Také díky privatizaci bytového fondu dochází v mnoha obcích České republiky, ani Jaroměř není výjimkou, k razantním změnám vzhledu a obce se stávají atraktivnějšími, kdy jsou jednotlivé domy, někde již celá sídliště revitalizovány. Z nájemníků se stali vlastníci, což ve většině případů značně ovlivnilo jejich vztah a chování nejen k jejich vlastnímu bytu, ale i k samotnému domu a jeho okolí. V jednotlivých domech jsou zakládána společenství vlastníků, kde všichni majitelé bytů jsou současně podílovými spoluvlastníky společných částí domu a každý má právo vyslovit svůj názor, který musí být brán v úvahu a měl by být projednán. Všichni také mají právo rozhodovat nebo hlasovat o jednotlivých opravách domů a o výši poplatků. Samozřejmostí je, že i společenství vlastníků se musí řídit nějakými pravidly, a to nejen proto, že se jedná o právnické osoby. Musí být stanoveny vnitřní stanovy a musí být vedeno účetnictví, přičemž mají všichni vlastníci jednotlivých bytů právo do stavu účetnictví nahlédnout.

Zákon č. 72/1994 Sb. umožnil převod městských bytů do osobního vlastnictví, čímž jednotlivé obce zúžily svůj bytový fond o domy, které byly z hlediska efektivity nadbytečné a ve většině obcí nebyl dostatek financí na jejich údržbu. Správa takovýchto domů byla neefektivní, což se, bohužel, odráželo na stavu a vzhledu jednotlivých domů. Privatizací se tudíž změnil nejen vlastník domu, resp. jednotlivých bytů, ale vztah lidí ke svému okolí – svému domovu, kteří přestali být lhostejní k místu, ve kterém žijí a začali si domů vážit, udržovat je v čistotě, renovovat, což už je v dnešní době viditelné. Při procházce městem se už nemusíme dívat na staré špinavé neudržované domy, ale obdivujeme krásné barvy, upravená parkoviště a okolí domů. Toto vše vdechlo nový život těmto dříve beztvarym a bezejmenným šedým „krabicím“.

7 SEZNAM LITERATURY

Odborná literatura:

- [1] Nováková, H. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. Praha: Nakladatelství Polygon 1997. 1. vydání. 256 s. ISBN 80-85967-59-6
- [2] Olivová, K., Kuba, B., Vávrová, M. *Byty a katastr nemovitostí*. 4. Aktualizované a podstatně pozměněné vydání k 1.1.2001. Praha: Nakladatelství Linde-Praha, a.s. 2001. 435 s. ISBN 80-7201-267-3
- [3] Úplné znění zákona č. 72/1994 Sb., jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb. a zákonem č. 103/2000 Sb.
- [4] Horák, M., Nováková, H. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. Praha: Nakladatelství Polygon 2002, 2., doplněné vydání. 272 s., ISBN 80-7273-058-4
- [5] Oehm, J., Oehm, P. *Soubor předpisů bytového práva*. Díl II. Praha: Nakladatelství ARCH 2002. 556 s.
- [6] C.H.Beck. Katz, *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. Praha: Nakladatelství C.H.Beck Praha, 1995. 136 s. ISBN 80-7179-013-3. ISBN 80-7049-119-1. ISBN 3-406-39609-7
- [7] archiv společnosti REX Jaroměř s.r.o.
- [8] archiv Městského úřadu Jaroměř
- [9] statistika Městského úřadu Jaroměř

Právní předpisy:

- [10] Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí
- [11] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [12] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

Internetové odkazy:

[13] Koncepce bytové politiky

[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-\(1\)/Zakladni-vychodiska-koncepce-bytove-politiky](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-(1)/Zakladni-vychodiska-koncepce-bytove-politiky)

[14] Zpráva Ministerstva pro místní rozvoj – Koncepce bytové politiky

<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>

[15] Změny v obecním bytovém fondu ve vybraných městech

<http://www.uur.cz/default.asp?ID=3446>

[16] Wikipedia

http://cs.wikipedia.org/wiki/Fond_n%C3%A1rodn%C3%ADho_majetku

[17] Koncepce bydlení – město Havířov

<http://www.havirov-city.cz/HTML/bydleni/opatreni11.htm>

[18] Zákon o vlastnictví bytů

<http://business.center.cz/BUSINESS/PRAVO/ZAKONY/obcenzak/cast1.aspx>

[19] Občanský zákoník

<http://business.center.cz/BUSINESS/PRAVO/ZAKONY/obcenzak/cast1.aspx>

8 PŘÍLOHY

- **Příloha 1** - Nabídka k převodu bytové či nebytové jednotky nájemníkům
- **Příloha 2** - Splátkový kalendář
- **Příloha 3** - Zpráva pro městské zastupitelstvo
- **Příloha 4** - Výpočet kupní ceny bytu
- **Příloha 5** - Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostor z majetku města
- **Příloha 6** - Dotazník

PŘÍLOHA Č. 1 – Nabídka k převodu bytové či nebytové jednotky nájemníkům

NABÍDKA BYTU

Realitní kancelář REX, v zastoupení vlastníka Města Jaroměř, Vám jako nájemci - Josefu Bendákovi podle § 22 zákona č. 72/1994 Sb.

n a b í z í

ke koupí byt číslo 274/1 v domě čp. 274 ulice Mánesova v Jaroměři.

Cena bytu spolu s podílem na společných částech domu a stp. -1708 v kat.území Jaroměř zjištěná znaleckým posudkem dle vyhl.č. 178/94 Sb. ve znění vyhl.č. 295/95 Sb. činí 109.340,-Kč.

Vlastník nabízí byt, spolu s podílem společných prostor a pozemků za těchto podmínek :

- 1) Kupní cena bytu činí 32.805,- Kč a za tuto cenu prodá město Jaroměř v případě, že se rozhodnete uzavřít kupní smlouvu do 6 měsíců od dne doručení této nabídky a budou byty kupovat současně všichni nájemníci v domě.
- 2) Kupní cena bytu činí 38.272,- Kč a za tuto cenu prodá město Jaroměř v případě, že se rozhodnete uzavřít kupní smlouvu do 6 měsíců od dne doručení této nabídky a nebudou byty kupovat současně všichni nájemníci v domě.
Po uplynutí této šestiměsíční lhůty bude město Jaroměř nabízet byt k prodeji za cenu tržní.

1. Kupní cena je splatná :

- a/ Při podpisu kupní smlouvy. V takovém případě Vám město Jaroměř poskytne slevu ve výši 20 % kupní ceny a 3 % za sníženou kvalitu bytu - celkem tedy o 23 %, takže kupující zaplatí pouze 26.518,- Kč v případě, že byt kupují současně všichni nájemníci, nebo 30.728,- Kč pokud byt nekupují všichni nájemníci současně.
- b/ ve splátkách tak, že kupující uhradí při podpisu kupní smlouvy 30 % kupní ceny uvedené v bodě 1 a 2 této nabídky snížené o 10 % a 3 % za sníženou kvalitu bytu - celkem tedy o 13 %, tedy 8.775,- Kč, resp. 10.202,- Kč a zbytek budete platit v 8 pravidelných po sobě jdoucích čtvrtletních splátkách navýšených o úrok základní referenční sazby Komerční banky platné v den této nabídky, což je 11.25 %, z dosud nezplacené části kupní ceny.

Způsob platby, který si vyberete bude ujednáán v kupní smlouvě.

- 2) V kupní smlouvě bude pro případ pozdního zaplacení splátek ujednána smluvní pokuta ve výši 0.25 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení a možnost prodávajícího odstoupit od smlouvy.
- 3) Kupní smlouvu budete uzavírat s realitní kanceláří REX v dohodnutém termínu. K podpisu kupní smlouvy přinesete

kolek v hodnotě 500,- Kč /nebo 500,- Kč/ jako poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. O vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí požádá prodávající město Jaroměř po zaplacení kupní ceny, nebo první splátky kupní ceny.

Pokud máte o koupi bytu za shora uvedených podmínek zájem, sdělte jej písemně /doporučeně/ na adresu :

REX - realitní kancelář
náměstí ČSA 52
551 01 Jaroměř

tak, aby smlouva mohla být uzavřena nejpozději ve lhůtě stanovené v bodě 1.

Ke své žádosti prosím napište jména a rodná čísla nabyvatelů (u manželů nutno obou) a stav (rozvedený, svobodný, vdovec). Současně prosím připište způsob platby, který jste si vybrali a přiložte čestné prohlášení o tom, že nejste nájemcem jiného privatizovaného bytu.

V Jaroměři 22. prosince 1996

Za realitní kancelář REX
Bohumil Vašíček

PŘÍLOHA Č. 2 – Splátkový kalendář

Splátkový kalendář pro : **Hrdina 141/5**

Zbývá splatit : **24 888 Kč** splátka : 3 111 Kč à 8 čtvrtletí
roční úrok : 11,25% p.a.
první splátka dne : **10. 7. 1997**

den	měsíc	rok	splátka		navýšení	=	CELKEM	Zůstatek
10.	7.	1997	3111	+	700	=	3 811 Kč	21777
10.	10.		3111	+	612	=	3 723 Kč	18666
10.	1.	1998	3111	+	525	=	3 636 Kč	15555
10.	4.		3111	+	437	=	3 548 Kč	12444
10.	7.		3111	+	350	=	3 461 Kč	9333
10.	10.		3111	+	262	=	3 373 Kč	6222
10.	1.	1999	3111	+	175	=	3 286 Kč	3111
10.	4.		3111	+	87	=	3 198 Kč	0
Celkem :			24888	Kč				

Zdroj: archiv REX Jaroměř s.r.o.

PŘÍLOHA Č. 3 – Zpráva pro městské zastupitelstvo

Privatizace

bytového fondu města Jaroměře - zpráva pro MZ

Privatizace bytového fondu se dle předpokladů rozběhla poměrně rychle. Zájem občanů o zakoupení bytů - celkem 612 žádostí, z domů určených k odprodeji. RK REX informovala formou letáček uživatele bytů o způsobu prodeje určeným zásadami města. Na vyžádání byly k tomuto uskutečněny schůzky v domech pro lepší vysvětlení.

Zájem o koupi domů a bytů - stav ke dni 11.9.1996 :

- 100 % zájem 302 b.j. (tedy 37 % z celkového počtu navržených bytů) - všechny jsou k dnešnímu dni v určitém stádiu rozpracovanosti
 - 28 b.j. prodáno - 6 b.j. dle zásad 6a) (413)
 - 5 b.j. dle zásad 6b) (77)
 - 17 b.j. dle zásad 6c)
 - 74 b.j. zaslány nabídky
 - 24 b.j. ve stádiu vyhotovení znal.posudku
 - 176 b.j. (tedy 21 %) - nelze realizovat z dosud nevyjasněných majetkových vztahů /nejsou zapsány na LV města, není zajištěn přístup do domu/
- 297 b.j. předložena ke schválení dle 6c) zásad dnes

Důvody, které zpomalují proces privatizace :

- 1) dosud nevyřešené majetkové vztahy - nejsou zapsány budovy, pozemky, nezajištěný přístup do domu
- 2) znovu schvalování bytů dle 6c) zásad, kde poslední MZ bylo v červnu - tedy 3 měsíce
- 3) v letních měsících nepřítomnost nájemníků v bytě - tudíž nemožnost vyhotovení znaleckého ocenění - nutno všechny byty, půdy a sklepy měřit, neboť evidenční listy k bytům neodpovídají skutečnosti (značné rozdíly ve výměře podlahové plochy)
- 4) kolize zásad - bodů 10d) a 10e) - předně v jejich výkladu a jejich následné použití
 - ...10d) koeficient 0.25 - v případě realizace tohoto bodu dogmaticky s doslovným vyjádřením "současně" dojdeme k závěru, že toto nelze realizovat prakticky vůbec
 - ...v praxi to znamená, že nájemníci ač si podali žádost o koupi bytu, MZ schválilo, obdrželi nabídku, ve smyslu nabídky požádali o koupi, musí čekat na posledního nájemníka, neboť autorský výklad žádá o koupi současně. Tím se stane, že město mohlo mít již od srpna-září peníze např. za prodej bytů v domě čp. Nábřeží 17.list. 808, 809, 810 (prodej 36 b.j.) v současné výši cca 2 mil.Kč, postupně do ledna 97 nárůstem do konečné částky 2.713.000,- Kč. Výsledek - rozdíl pouze v tom, že město fyzicky prodá a obdrží peníze o 5 až 6 měsíců později.
 - ...argumentace o tom, že při postupném prodeji nevíme, zda skutečně všichni byt o který si požádali koupí má sice svoji logiku, ale i při "současném" prodeji v jeden den nevíme, zda ti poslední byt opravdu koupí.

Dále pak argumentace o složitosti postupného vyřazování bytů a komplikovaností v placení nájmu a příspěvků do společného fondu je zde opět lichá, neboť je naprosto jednoduchá realizace - při prodeji první b.j. dojde k vyřazení celého domu, správu domu převezme určený správce, který založí účet domu a bude vybírat od nových vlastníků jimi určený příspěvek do spol.fondu domu, od nájemníků vybere nájemné, z tohoto nájemného uhradí příspěvek do fondu a zbytek poukáže na účet města - jednoduché a v praxi ověřené.

- ...autorský výklad, že návrhy na vklad do katastru nemovitostí budou podány až po prodeji poslední b.j. v domě v sobě skýtá několik nebezpečí - kdo bude hradit případné nutné opravy v domě - kde část bytů bude prodána a část dosud ne, když nebude vytvořen fond oprav ? Jak bude zdůvodněno případným dědicům, že zůstavitel uzavřel kupní smlouvu, zaplatil, ale vlastnická práva nebyla převedena.
- ...při prodeji bytů použitím odst.10e) - koeficientu 0.3 již není žádný důvod při žádostech o koupi toto zdržovat až do koupi poslední b.j. v domě.
- ...Jak má naše RK REX vysvětlit občanům, kteří chtějí byt koupit na úvěr od peněžního ústavu, či od stavební spořitelny, že s nimi uzavřeme kupní smlouvu až za 6 měsíců podle - kdy už příslib úvěru může být minulostí.
- ...Stavební spořitelny nabízí v současné době výhodné úvěry, ale požadují rychlou realizaci. Jaká bude situace za 1/2 roku nikdo neví

Myšlenka použití koeficientů - viz bod 10d) a 10e) zásad byla míněna dobře, ale její realizace v praxi je těžko použitelná. Dovolujeme si tímto podat návrh k řešení :

- 10d) zásad 1) jako podklad pro využití koeficientu 0.25 vzít písemné žádosti o koupi bytu na základě "nabídky bytu" a pak začíst s postupným prodejem
- 2) termín současného prodeje časově omezit na dobu max. 2 měsíců, ve zbytku zákonné lhůty již za použití koeficientu 0.3.

Žádáme o rozhodnutí jakou formou postupovat při prodeji neobsazených - volných bytů /dražba, obálková metoda, jiný způsob/.

Rozhodnutí městské rady o podávání návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí u katastrálního úřadu v Náchodě - podávat hromadně po prodeji poslední bytové jednotky v domě - sebou nese složitá právní rizika, která byla výše rozvedena, žádáme MZ, aby v případě potvrzení rozhodnutí rady pověřilo MÚ k vypracování dodatku ke zprávkovatelské smlouvě v tomto duchu.

Spolupráce s MÚ - konkrétně majetkovým odborem je dobrá a problémy jsou řešeny průběžně, největší problém v majetkové nejasnosti pozemků brání rychlejšímu postupu při privatizaci a pracovnice maj.odboru sl.Švábová se těmto problémům trvale věnuje.

PŘÍLOHA Č. 5 – Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostor z majetku města

MĚSTO JAROMĚŘ

Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostor z majetku města

Vnitřní předpis č. 11/2004

1. Neprodané byty a nebytové prostory v privatizovaných domech z I. kola privatizace bytového fondu města budou nabídnuty stávajícím nájemcům za 30 % odhadní ceny + poplatky spojené s převodem bytu či prostoru.

Nájemci neprodaného bytu, který má u města evidován dluh, bude prodej podmíněn splacením dluhu.

Volné byty a nebytové prostory budou nabídnuty k prodeji formou obálkové metody.

V případě nezájmu o odkoupení bytu stávajícím nájemcem v zákonné lhůtě, bude byt nabídnut třetím osobám užívajícím jiný městský byt, které se zaváží směřit tento městský byt se stávajícím nájemcem. Nájemce přecházející do městského bytu uzavře před podpisem kupní smlouvy na jim dosud užívaný byt novou nájemní smlouvu s městem Jaroměř na dobu určitou.

Prodejní cena prodáváného bytu bude činit 30 % odhadní ceny + poplatky spojené s převodem vlastnictví bytu.

Směna nebude odsouhlasena v případě, že jedna ze stran směny má vůči městu jakýkoliv dluh.

2. Druhá etapa privatizace bytového fondu města bude probíhat zásadně tak, že město bude prodávat celý dům najednou. Prodej celých domů se řídí zákonem č. 40/1960 Sb., občanským zákonem, v platném znění.

V případě prodeje dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, proběhne prodej všech bytových jednotek najednou, tj. žádost o vklad vlastnického práva k těmto bytům bude na Katastrální úřad Náchod podána za všechny bytové jednotky v domě současně.

Výjimku z tohoto ustanovení tvoří pouze neobsazené bytové jednotky a jakékoliv nebytové prostory.

Žadatelem o koupi domu či bytové jednotky v domě může být kterýkoliv občan ČR, který prokáže městu svoji možnost zaplatit kupní cenu.

3. V případě projevení zájmu o koupi domu zašle město dopis všem nájemníkům domu s informací o zamýšleném prodeji a o možné právní pomoci, týkající se budoucího nájemního vztahu s novým vlastníkem prodáváného domu (právní pomoc na MěÚ).

Volné domy a bytové jednotky v majetku města budou prodány obálkovou metodou.

Žádost o vklad vlastnického práva k prodávánému domu na Katastrální úřad v Náchodě může být odeslána až v okamžiku, kdy všichni nájemníci domu, kteří nejsou kupujícími, prokazatelným způsobem obdrží výše uvedený dopis.

Stávajícím nájemníkům, kteří neodkupují byt či dům z majetku města do osobního vlastnictví, budou upraveny nájemní smlouvy ve smyslu prodloužení doby platnosti na dobu neurčitou. Tato úprava se netýká těch nájemníků, kteří si řádně neplní své zákonné povinnosti vyplývající z nájmu bytu či domu.

Město Jaroměř požádá o registraci kupní smlouvy katastrálním úřadem nejpozději do 14 dnů od zaplacení celé kupní ceny všemi kupujícími. Jakákoliv výjimka z tohoto usnesení musí být předem odsouhlasena zastupitelstvem města.

4. Záměry prodeje budou zveřejňovány dle zákona:

- na úředních deskách MěÚ v Jaroměři, ve zpravodaji, na internetu, na úředních deskách, ve zpravodaji okolních obcí a v kabelové televizi.

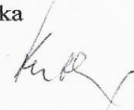
Tyto zásady byly schváleny na jednání zastupitelstva města dne 9.12.1999 a nabývají platnosti dnem 1.1.2000. Upraveny byly na jednání zastupitelstva města dne 29.5.2003 a tyto změny nabyly platnosti dnem 1.6.2003 a na jednání zastupitelstva města dne 12.5.2004, usnesení čl. II.4.7 a tyto změny nabyly platnosti dnem 1.6.2004.

Tento předpis ruší platnost předpisu č. 6/2003.

Ing. Vratislav Čermák
starosta města



Ilona Kubková
místostarostka



Zdroj: archiv REX Jaroměř s.r.o.

PŘÍLOHA Č. 6 – Dotazník

Dotazníkové šetření – Spokojenost občanů s privatizací bytového fondu v obci Jaroměř

Dobrý den,

Dovoluji si Vás oslovit s žádostí o vyplnění přiloženého Dotazníku týkající se „Privatizace bytového fondu“, která proběhla ve Vašem městě – obci Jaroměř.


Cílem dotazníku je zmapovat spokojenost občanů města s proběhlou privatizací bytového fondu.

Dotazníky nebudou dále publikovány, poslouží mi pouze jako podklad pro vypracování mé Diplomové práce vypracovávané na téma „Privatizace bytového fondu v právu a praxi ČR“.

Ráda bych Vám touto cestou poděkovala za čas, který strávíte vyplněním následujícího dotazníku. Vyplňování vám zabere cca 15 minut. Pokud nebudete znát odpověď, nebo nebudete chtít odpovědět na některou z otázek, nevadí. Podmínkou odevzdání není zodpovězení všech položených otázek. Prosím jen, o pravdivé a úplné odpovědi.

Za účast v dotazníkovém šetření a Vaši pomoc předem děkuji,

Bc. Martina Vašíčková, tel. 777 781 052,



DOTAZNÍK – Spokojenost občanů s „Privatizací bytového fondu“ v obci Jaroměř

1) Vaše pohlaví:	<input checked="" type="checkbox"/> muž ✓
	<input type="checkbox"/> žena
2) Vaše nejvyšší dosažené vzdělání v době privatizace:	<input type="checkbox"/> základní
	<input type="checkbox"/> odborné
	<input type="checkbox"/> středoškolské s maturitou
	<input type="checkbox"/> vyšší odborné
	<input checked="" type="checkbox"/> vysokoškolské ✓
3) Váš věk v době privatizace:	<input type="checkbox"/> méně než 18 let
	<input type="checkbox"/> 19 až 35 let
	<input type="checkbox"/> 36 až 50 let
	<input checked="" type="checkbox"/> 51 až 75 let ✓
	<input type="checkbox"/> 76 let a více
4) Váš stav v době privatizace:	<input type="checkbox"/> svobodný / á
	<input checked="" type="checkbox"/> ženatý / vdaná
	<input type="checkbox"/> rozvedený / á
	<input type="checkbox"/> ovdovělý / á
5) Období, kdy jste od obce odkoupil/a Vaši bytovou jednotku:	<input checked="" type="checkbox"/> do roku 1998
	<input type="checkbox"/> do roku 2004
	<input type="checkbox"/> do roku 2009
6) Zástavba domu, ve kterém je předmětná bytová jednotka:	<input type="checkbox"/> cihlová
	<input checked="" type="checkbox"/> panelová
7) Část obce, kde se nachází bytový dům:	<input type="checkbox"/> Jakubské Předměstí
	<input checked="" type="checkbox"/> Pražské Předměstí
	<input type="checkbox"/> Cihelny
	<input checked="" type="checkbox"/> Jaroměř
	<input type="checkbox"/> Josefov
8) Počet bytových jednotek v domě:	<input type="checkbox"/> méně než 6
	<input type="checkbox"/> 7 až 12
	<input type="checkbox"/> 13 až 24
	<input checked="" type="checkbox"/> 25 až 36
	<input type="checkbox"/> 37 a více

9) Velikost Vaší bytové jednotky:	garsoniéra
	1+ kk, 1+1
	2+kk, 2+1
	<input checked="" type="checkbox"/> 3+kk, 3+1
	4+kk, 4+1
	5+kk a více
10) Byl/a jste spokojen/a s průběhem privatizace?	<input checked="" type="checkbox"/> ano
	<input type="checkbox"/> částečně
	<input type="checkbox"/> ne
11) Jaké byly podle Vás nedostatky průběhu privatizace?	
	/
12) Jaké byly podle Vás pozitiva průběhu privatizace?	
	/
13) Vyhovuje Vám bydlet v bytě v osobním vlastnictví?	<input checked="" type="checkbox"/> ano
	<input type="checkbox"/> částečně
	<input type="checkbox"/> ne
14) Vyhovovalo Vám bydlení v obecním bytě?	<input checked="" type="checkbox"/> ano
	<input type="checkbox"/> částečně
	<input type="checkbox"/> ne
15) Jaké jsou podle Vás výhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví?	
	<i>o nižší poplatky a rozhodnější ceny</i>
16) Jaké jsou nevýhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví?	
	/

Zpracovala: autorka práce