

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Bytová politika v právní teorii a praxi

(v podmínkách města Mohelnice)

Autor:

Bc. Jana Manethová

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Ing. Pavel Pikola, Ph.D.

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jana Manethová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Bytové politika v právní teorii a praxi (v podmínkách města Mohelnice)

Název anglicky

Housing politics in the legal theory and the practise (in condition of city Mohelnice)

Cíle práce

- posouzení zákonné úpravy bytové politiky
- nastínění vývoje bytové politiky měst a obcí ČR
- zmapování základních zákonů vztahujících se k oblasti bydlení
- zhodnocení transformace hospodářství a privatizace bytového fondu
- přiblížení veřejných podpor ze strany státu do oblasti bydlení
- zpřehlednění Koncepce sociálního rozvoje bydlení v České republice pro roky 2015-2025
- vymezení předkládaného zákona o sociálním bydlení
- zmapování bytové politiky města Mohelnice a činnosti jejího odboru správy majetku, posouzení strategie města do budoucnosti
- vytvoření návrhu řešení dalšího směřování odboru správy majetku v Mohelnici
- přiblížení cenové relace v nájemním bydlení v Mohelnici

Metodika

1. prostudování odborné literatury a legislativy
2. získání a prostudování materiálů
3. sběr dat a analýza místních podmínek
4. vyhodnocení získaných poznatků a dat
5. návrhy řešení

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

bytová politika, bydlení, privatizace, transformace, bytová výstavba, nájem, obec, hospodářská činnost, sociální byt, veřejná podpora

Doporučené zdroje informací

- CHVALOVÁ, J., Minislovník ekonomických výrazů. Dostupné na http://ost-store.cmkos.cz/CZ/Z_tisku/bulletin/09_2002/members_minislovník.html
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2015. Dostupné na http://mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf
- KUČERA, R., Omyly české transformace (politické analýzy z let 1993-1998), Praha, 1998, Institut pro středoevropskou kulturu a politiku, 181 s. ISBN 80-86130-03-7
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T., Bytová politika, teorie a inovace pro praxi. Sociologické nakladatelství (SLON), Praha, 2011, ISBN 978-80-7419-205-4
- POLÁKOVÁ, O., Bydlení a bytová politika, Nakladatelství Ekopress s. r. o., Praha, 2006, ISBN 80-86929-03-5
- REKTORÍK, J., ŠELECHOVSKÝ, J., a kol. Příručka pro zastupitele měst a obcí. Územní samospráva v ČR, SR a Rakousku. Brno, 1999, 169 s. ISBN 80-210-2254-X
- TARABA, M., Rádce nájemníka bytu, Praha, 2008, Grada Publishing, a. s., 271 s. ISBN 978-80-247-2592-5
- TUČEK, M., Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí. Praha, SLON, 2003, 428 s. ISBN 80-86429-22-9
- VEČERNÍK, J., MATĚJU, P., Zpráva o vývoji české společnosti 1989-1998. Praha, 1998, Akademia nakladatelství, Akademie věd, vydání 1. 363 s., ISBN 80-200-0703-2
- Zákon č. 427/1990 Sb. o převodu státního vlastnictví a některých dalších věcí právníckým a fyzickým osobám ve znění pozdějších předpisů
-

Předběžný termín obhajoby
2017/18 ZS – PEF (únor 2018)

Vedoucí práce

Ing. JUDr. Pavel Píkola, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 1. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.
Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 1. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.
Děkan

V Praze dne 11. 11. 2017

Čestné prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Bytová politika v právní teorii a praxi (v podmínkách města Mohelnice)“ vypracovala samostatně na základě studia a použití publikačních a jiných zdrojů uvedených v seznamu na konci práce.

V Praze dne 21. 11. 2017

.....

Jana Manethová

Poděkování:

Chtěla bych poděkovat JUDr. Ing. Pavlu Pikolovi, Ph.D. za ochotu, podporu, vstřícnost, trpělivost, odborný dohled i metodické vedení při vypracování této diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině, která mě celou dobu morálně podporovala.

V Praze 21. 11. 2017

.....

Jana Manethová

Souhrn

Cílem diplomové práce je analýza bytové politiky města Mohelnice.

V úvodu práce se věnuji vymezení základních pojmů v oblasti bytové politiky. Práce je rozdělena do dvou kapitol, teoretické části a praktické části. Teoretická část se věnuje historii bydlení od roku 1918 do současnosti, dále se zaměřuje na roli státu v oblasti bytové politiky a sociální politiky. Věnuje se představení právních předpisů a zákonů pro bytovou politiku.

V praktické části hodnotím situaci bydlení v Mohelnici, zaměřuji se na hodnocení privatizace, analyzuji práci odboru správy majetku.

Poslední část je více analytická, hodnotí správu a hospodaření s bytovým fondem v Mohelnici, její hospodářskou činnost odboru. Ukazuje další směřování bytové politiky města, ukazuje návrhy řešení.

Klíčová slova: bytová politika, bydlení, privatizace, transformace, bytová výstavba, nájem, obec, hospodářská činnost, sociální byt, veřejná podpora

Anotation

The aim of the diploma thesis is the analysis of housing politics the town Mohelnice. In the beginning of the work deals with the definition of basic concepts in the fiels of housing politics. The work is subdivided into two section – teoretical and practical.

The teoretic part explains the history of housing from year 1918 to the present day, futhermore, focusing on the role of the state in areas of housing politic and social politic.

I deal with the description of the legal regulations and law of housing politics.

The practical part of my work deals with the evaluation of the housing in Mohelnice.

I the rent of municipal dwelling and the privatization of municipal housing stock.

The last sections is analytic, it contains analysises and evaluated administration and management with housing fund, of hers economic activity.

I show heading of housing politics of town, it show the proposal solving.

Key words: housing politics, housing, privatisation, transformation, housing policy, rent, municipality, economic activity, social apartment, public support

Seznam zkratk a symbolů

HČ	Hospodářská činnost
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
EU	Evropská unie
ETHOS	Evropská typologie bezdomovectví
NZÚ	Nová zelená úsporám
IROP	Integrační regionální operační program
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
ČSOB	Československá obchodní banka
ZM	Zastupitelstvo města
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
OSM	Odbor správy majetku
RM	Rada města

OBSAH:

1. Úvod.....	11
2. Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika práce.....	13
3. Teoretická východiska	14
3.1 Základní pojmy	14
3.2 Bytová politika	16
3.2.1 Typy bytové politiky.....	17
3.2.2 Cíle bytové politiky	18
3.2.3 Nástroje bytové politiky.....	19
3.2.4 Financování bytové politiky a bydlení.....	20
3.3 Historie bydlení.....	21
3.3.1 Historie bydlení do roku 1918	21
3.3.2 Historie bydlení do roku 1938	22
3.3.3 Historie bydlení po roce 1945.....	23
3.3.4 Historie bydlení 1948-1970	24
3.3.5 Historie bydlení 1970-1989	24
3.3.6 Historie bydlení po roce 1989.....	25
3.4 Bytový fond v České republice	27
3.4.1 Nájemní bydlení.....	28
3.4.2 Vlastnické bydlení	29
3.4.3 Družstevní vlastnictví	29
3.5 Legislativní rámec bytové politiky.....	30
3.5.1 Všeobecná deklarace lidských práv	31
3.5.2 Evropská sociální charta	31
3.5.3 Ústava České republiky	32
3.5.4 Obecné zákony.....	33
3.5.5 Občanský zákoník.....	33
3.5.6 Další zákony upravující oblast bydlení.....	34
3.5.7 Zákony upravující daňové předpisy.....	34

3.5.8	Zákony upravující podporu bydlení.....	35
3.6	Transformace a privatizace	35
3.6.1	Transformace hospodářství.....	35
3.6.2	Transformace bydlení	36
3.6.3	Restituce.....	36
3.6.4	Bezúplatný převod bytového fondu obcím.....	37
3.6.5	Privatizace.....	37
3.6.6	Veřejná podpora při privatizaci bytů	39
3.6.7	Deregulace nájemného.....	40
3.6.8	Další transformační opatření.....	41
3.7	Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025.....	42
3.7.1	Sociální problémy v oblasti bydlení	42
3.7.2	Sociální bydlení a návrh zákona o sociálním bydlení.....	45
3.7.3	Podpora bydlení v letech 2011 až 2015	45
3.8	Návrh zákona o sociálním bydlení.....	46
3.9	Státní podpory bydlení	50
3.9.1	Vývoj státních programů bydlení	50
3.10	Podpora nájemního bydlení.....	51
3.10.1	Hypotéka.....	51
3.10.2	Stavební spoření.....	53
3.10.3	Bytová výstavba.....	54
3.10.4	Podpora revitalizace bytových domů.....	56
4.	Praktická část	57
4.1	Město Mohelnice.....	57
4.2	Město Mohelnice jako samosprávný celek	59
4.2.1	Domov pro seniory a pečovatelská služba Mohelnice.....	61
4.2.2	Obchodní společnosti města Mohelnice:	63
4.3	Organizační struktura městského úřadu Mohelnice.....	65
4.3.1	Oblast působnosti všech odborů města	67
4.3.2	Hospodářská činnost města.....	68
4.3.3	Hospodářská činnost Odboru správy majetku	70
4.4	Byty dle vlastnické struktury v Mohelnici	74

4.4.1	Byty nájemní - malometrážní	75
4.4.2	Byty Za Penzionem 1-10	81
4.4.3	Byty ve staré části města a na sídlišti	83
4.4.4	Byty v bytovém družstvu MONAD Mohelnice.....	86
4.5	Privatizace bytů v Mohelnici	88
4.6	Správa nemovitostí.....	92
4.6.1	Rozpočet odboru	94
4.6.2	Účetnictví odboru	97
5.	Výsledky a šetření.....	99
5.1	Problémy bydlení v běžné praxi odboru	99
5.2	Přidělování nájemních bytů.....	100
5.3	Prodeje bytů do osobního vlastnictví	101
5.4	Situace v soukromém sektoru	103
5.5	SWOT analýza současného stavu odboru OSM	103
5.6	SWOT analýza bytové problematiky města	105
5.7	Návrhy řešení stávající situace.....	107
5.8	Bytová politika města ve strategických dokumentech	110
6.	Závěr	111
	Seznam použitých zdrojů:.....	114

1. Úvod

Nezadatelným právem člověka – občana – je právo na bydlení. Žít kvalitně svůj život, pracovat, mít své zázemí, svůj domov, kam se rád vrací, kde je zakotven. Kde cítí jistotu a má pocit, že někam patří.

Bydlení je především odpovědností jedince, stát se však své odpovědnosti vzdát nemůže. Nezanedbatelnou součástí komunální politiky je bytová politika. V zákoně o obcích je uspokojování bytových potřeb na prvním místě. Výstavba nových a cenově dostupných bytů stagnuje.

Stát zavedl sociální podporu v oblasti bydlení pro ty, kdo nejsou schopni vyřešit a udržet svou bytovou situaci. Podpora státu ve formě sociálních dávek na bydlení ukázala, že výdaje neúnosně rostou. Existují občané, kteří bez podpory státu nejsou schopni své bydlení vyřešit. Jde o seniory, samoživitelky, zdravotně postižené občany. Sociální podpora státu má fungovat jako záchranná síť, která má každému občanu napomoci vrátit se k normálnímu životu.

Ve své práci popisuji historii bydlení v České republice. Po roce 1989 byl stav bytového fondu republiky ve značně zchátralém stavu. A to díky tzv. regulovanému nájemnému. Proto nestačily finanční prostředky na velké opravy bytového fondu, ten se jen provizorně opravoval a udržoval.

Na základě poznání, že soukromý vlastník se o svůj majetek stará lépe než stát, se většina nájemných bytů zprivatizovala, čili prodala – ať už současným nájemcům bytů, nebo soukromým osobám. Jen málo měst si ponechalo dostatečné množství bytů pro své občany. Uvolnil se tedy trh s byty. Zároveň se ceny bytů a nájemného výrazně posunuly nahoru.

V současné době se živě diskutuje o navrhovaném zákonu o sociálním bydlení. Vyvolává mnoho negativních reakcí a odmítání ze strany měst a obcí.

V teoretické části své práce definuji základní pojmy, které se v práci vyskytují a ukazují rozdělení bytů na byty nájemní, družstevní, byty ve vlastnictví fyzických osob, byty sociální. Odkazuji na právní normy, které jsou pro tuto oblast specifické. Věnuji se také transformaci a privatizaci obecních (městských) bytů. Analyzuji návrh zákona o sociálním bydlení v České republice, uvádím podpory ze strany státu, které je možné využít

při výstavbě tzv. sociálních bytů.

Ve své praktické části práce popisují činnost hospodářské činnosti města Mohelnice, odboru správy majetku, dříve samostatného odboru bytového. Analyzují rozpočet odboru, přibližují její činnost a náplň.

V současné době není utvořena koncepce pro bytovou problematiku města, ani není nijak specifikována ve strategickém plánu města. Má v rámci města specifické postavení a je nutno stanovit další směřování odboru. Nastiňují tedy možnosti, jak tuto problematiku řešit, porovnávají jednotlivé varianty řešení. Navrhují vytvořit koncepci bytové politiky a začlenit ji do strategického plánu města pro další období.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Obecným cílem diplomové práce je posouzení úpravy bytové politiky v podmínkách měst a obcí, zmapování základních zákonů, které se vztahují k oblasti bydlení v České republice. Dílčími cíli práce jsou nastínění vývoje a historie bytové politiky v ČR, zhodnocení procesu transformace hospodářství po roce 1989, zhodnocení privatizace bytového fondu. V práci přiblížíme veřejné podpory ze strany státu do oblasti bydlení a výstavby v ČR. Koncepce sociálního rozvoje bydlení v České republice pro roky 2015-2025 je zřehledněna do jedné kapitoly práce. Dalšími cíli jsou vymezení předkládaného zákona o sociálním bydlení a reakce obcí na jeho návrh, zmapování bytové politiky města Mohelnice a činnosti jejího odboru správy majetku, posouzení strategie města Mohelnice do budoucna. V konečné fázi práce bude cílem přiblížit cenové relace v nájemním bydlení v Mohelnici a vytvoření návrhu řešení pro další směřování odboru správy majetku v rámci města Mohelnice.

2.2 Metodika práce

Diplomová práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy, se kterými se můžeme v oblasti bytové politiky měst setkat. Bydlení je základní potřebou člověka a pojem bydlení je součástí bytové politiky obce. Nastíníme typy bytové politiky, její nástroje a cíle. Historie bydlení je popsána v několika časových obdobích. Objasníme, co tvoří bytový fond ČR. Legislativní rámec bytové politiky popisuje nejdůležitější zákony z oblasti bydlení. Tyto poznatky byly dosaženy vyhledáváním dostupných informací a nastudováním literatury a zákonů.

Praktická část práce je tvořena sběrem dat, informací z domácích zdrojů, předpisů, nařízení města Mohelnice, smluv, předpisů a vyhlášek. V této části jsou praktické poznatky z hospodářské činnosti města, odboru správy majetku, dříve odboru bytového. Analyzujeme vnější podmínky města, vnitřní podmínky odboru, definujeme hospodářskou činnost odboru, zpracujeme ucelený přehled o činnosti správy domů a bytů. Získané výsledky použijeme pro přípravu koncepce bydlení města a nastíníme další směřování činnosti odboru.

3. Teoretická východiska

3.1 Základní pojmy

Bydlení – je obydlí, prostor, kde člověk tráví mnoho času rodinným životem, hygienou, odpočinkem, zajišťováním výživy a ovlivňuje činnost, kterou vykonává člověk mimo své obydlí. Je důležité pro ekonomický, sociální a kulturní vývoj společnosti. Ztráta bydlení může znamenat pro člověka zánik „všeho“, co dosud vlastnil a znal.

(Poláková, 2006, s. 11)

Lux a Kostecký uvádí: „Bydlení je zvláštním zbožím a podobně zvláštní je i trh, na kterém se bydlení nabízí a prodává.“ (Lux, Kostecký, 2011, s. 7)

Bytová politika

Podle Luxe a Kosteckého bytová politika v české republice postrádá argumentaci a ukotvení. Dodnes se nemůže vymanit z představ socialismu o bydlení a přizpůsobit se tržnímu hospodářství. Je tvořena nekonceptně, zmateně, neudržitelně. Provází ji zájmy nejrozličnějších zájmových skupin. (Lux, Kostecký, 2011, s. 8)

Bytová politika v širším kontextu je definována jako: „koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“ (Analytická studie, zaměřená na rozdělení kompetencí v oblasti bytové politiky mezi centrální úroveň veřejné správy, kraji a obcemi, MMR, 2005)

Poláková uvádí: „Reáliím České republiky je patrně nejbližší korporativistický model bytové politiky, který vychází z podmínky vlastní participace občanů při zajišťování svého bydlení, ale zároveň ponechává silné vládní intervence do trhu s byty.“ (Poláková, 2006, s. 29)

Veřejná podpora

„Pod pojmem veřejná podpora se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoliv veřejného rozpočtu, včetně krajských a obecních. Pod pojem veřejná podpora spadají všechny formy – tj. nejrozličnější dotace, půjčky s výhodným úročením nebo příspěvky na úhradu úroků, záruky za úvěry, osvobození od daně, snížení příspěvků na sociální zabezpečení, pronájem nemovitosti ve vlastnictví státu, kraje či obce za sníženou cenu apod. V případě veřejné podpory se tedy nejedná pouze o finanční prostředky přímo poskytnuté ze státního, resp. Obecního nebo krajského rozpočtu, ale jde

i o prostředky, které příjemce „ušetří“ v důsledku poskytnuté výhody.“ (Koncepce bytové politiky, MMR, 2005, s. 2)

Privatizace

„Nízké nájemné z počátku devadesátých let neposkytovalo prostředky k řádné opravě a údržbě bytového fondu. To přímo nutilo obce se tohoto majetku zbavovat privatizací. Zákon č. 72/1994 Sb., o prodeji bytů byl však od samého počátku pochybený. Privatizace byla spíše živelná, než promyšlená. (Docenit význam nájemního bydlení, 2000, dostupné na internetu)

Hospodářská činnost města

„Hospodářská činnost obcí se často nesprávně zaměřuje s podnikáním – neboli pokud určitá činnost vykazuje znaky podnikání (včetně dosahování zisku), považuje se za činnost hospodářskou, pokud tomu tak není, je vykazována jako činnost hlavní.“ (Typové problémy při přezkoumávání hospodářské činnosti, 2007, dostupné na internetu)

„Organizace se v rámci hospodářské činnosti chovají jako podnikatelské subjekty. Z toho vyplývá, že podléhají odvodu daně z příjmů. Sledování hospodářské činnosti musí být oddělené od hlavní činnosti a v účetnictví je to třeba zajistit v analytické evidenci nákladů a výnosů. Hospodářská činnost nesmí být provozována na úkor hlavní činnosti, to znamená, že výkony hlavní činnosti nesmí být omezovány nebo převáděny z charakteru veřejných statků do výdělečné činnosti. Důležitou podmínkou hospodářské činnosti je skutečnost, že její výsledky, tj. zisk slouží ke zkvalitnění a ve prospěch hlavní činnosti. Podmínky pro provozování hospodářské činnosti upravuje organizacím zřizovatel – tj. obec.“ (Hospodářská – podnikatelská činnost veřejné správy a samosprávy, dostupné na internetu)

Sociální bydlení

Dle Koncepce sociálního bydlení je definováno takto: „Jedná se o službu ve veřejném zájmu, kterou poskytuje stát potřebným občanům na základě právní úpravy a soustavy nástrojů bytové a sociální politiky. Tuto veřejnou službu stát realizuje prostřednictvím obce. (Koncepce sociálního bydlení, 2015, s. 148)

Sociální byt

Sociální byt je zkolaudovaný prostor, který je určen k trvalému bydlení. Od tzv. „dostupného bytu“ se liší vybavením, rozměry bytu. Je určen především osobám, které nemají dostatečné kompetence bydlet bez podpory. Bydlet v něm může i osoba, která má dluhy na nájemném. (Koncepce sociálního bydlení, 2015, s. 149)

3.2 Bytová politika

Bydlení je základní potřebou člověka. Jako bytová politika se označuje činnost státu v oblasti bydlení. Mezi nejdůležitější subjekty, které působí na trhu s byty, jsou obce a města. Naplňují na komunální úrovni cíle státní politiky na poli bydlení. Mají tuto povinnost i ze zákona. Obce mají zajišťovat spokojenost svých obyvatel, sociální, hospodářský a kulturní rozvoj, ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí.

Rektořík (1999) ve své příručce uvádí: „Cílem obecní bytové politiky je zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení:

- podpora nové bytové výstavby a tím nasycení bytové potřeby obyvatel a dosažení rovnovážného stavu na místním trhu s byty
- péče o bytový fond, jeho včasnou a kvalitní údržbu, modernizaci
- jeho optimální využití a řešení souvisejících otázek finančních, sociálních atd.“

(Rektořík, Šelešovský, 1999, s. 55)

Realizace těchto cílů není povinností obcí. Obec především podporuje a koordinuje činnosti jiných subjektů zaváděním vlastních opatření. Obecní bytová politika (komunální) naplňuje státní programy a koncepce, jako je Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Každá obec by si měla zpracovat svoji koncepci bytové politiky a začlenit ji do programu rozvoje územního obvodu obce.

Dle Polákové (2006): „Role státu je v současné době založena na tzv. umožňovacím principu. Na rozdíl od minulosti, kdy stát zastával roli přímého účastníka na trhu s byty a jeho úloha spočívala přímo v poskytování bydlení občanům, nyní se stát považuje za umožňovatele. Tedy za subjekt, který prostřednictvím intervencí do trhu s byty umožňuje občanům, aby si byli schopni zajistit své bydlení sami. Zodpovědnost za vlastní bydlení se tak přesouvá ze státu na samotného občana. Tato funkce státu je realizována prostřednictvím bytové politiky.“ (Poláková, 2006, s. 28)

Podle Luxe a Kosteckého (2011) bytová politika v České republice postrádá argumentaci a ukotvení. Dodnes se nemůže vymanit z představ socialismu o bydlení a přizpůsobit se tržnímu hospodářství. Je tvořena nekonceptně, zmateně, neudržitelně. Provází ji zájmy nejrůznějších zájmových skupin. (Lux, Kostecký, 2011, s. 8)

Koncepce bydlení MMR uvádí: „Důstojné bydlení je základní životní potřebou,

ale zároveň mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin. Stát a obce proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným, zejména mladým rodinám. Starší generaci pak musí poskytnout záruku, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o střechu nad hlavou. Bude proto dávat přednost uspokojování bytových potřeb občanů z příjmově slabších a sociálně a společensky potřebných vrstev obyvatelstva.“

(Koncepte bydlení, MMR, 2005, s. 3)

Bytová politika v širším kontextu je definována jako: „koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“

(Koncepte bytové politiky, MMR, 2005)

Koncepte sociálního bydlení ČR 2015-2025 uvádí: „Bytová politika musí být prováděna ve vzájemné součinnosti na úrovni státu a územních samosprávných celků, jinak nemůže být efektivní. Stát totiž musí zajistit jednak funkční právní prostředí, koordinaci bytové politiky na celostátní úrovni, příp. zajistit např. dávkovou agendu. Stát však nemůže zajišťovat konkrétní úkoly bytové politiky v daném místě dle potřeb obyvatel obce (města, regionu), neboť k tomu nemá vhodné nástroje a specifickým místním podmínkám je vzdálen.“ (Koncepte sociálního bydlení ČR, 2015, s. 63)

3.2.1 Typy bytové politiky

Bytová politika je v různých státech jinak specifická. Podle rozsahu intervence státu na trhu s byty dělíme bytovou politiku na dva typy:

A. Doplnkovou bytovou politiku

B. Komplexní bytovou politiku

Doplnková bytová politika spoléhá plně na tržní mechanismus. Pomoc ze strany státu je pouze ve formě adresné pomoci, vytvoření sociálně záchranné sítě pro znevýhodněné jedince.

Komplexní bytová politika se věnuje celé problematice bydlení. Intervence neslouží jen nízkopříjmovým a znevýhodněným jedincům, ale je zaměřena na celou společnost.

Dalším dělením bytové politiky je dělení podle sociální politiky státu: Rozlišujeme čtyři typy evropské bytové politiky:

- A) Sociálně demokratický model
- B) Korporativistický model
- C) Liberální model
- D) Rudimentární model

Sociálně demokratický model – je v současné době poněkud zastaralý a trvale neudržitelný. Bydlení je hrazeno z veřejných fondů a opírá se o společenskou solidaritu.

Ze strany státu je podporováno především nájemní a družstevní bydlení.

Korporativistický model – tento model je založen na účasti jedince na trhu s byty.

Pro zajištění bydlení se použijí soukromé finanční prostředky. Zásahy státu do bytové oblasti jsou značně rozsáhlé.

Liberální model sociálního státu – naznačuje, že každý jedinec je odpovědný za zajištění svého bydlení. Nízkopříjmoví a znevýhodnění jedinci však nejsou schopni svoji situaci vyřešit sami. Stát v tomto případě financuje a podporuje jen úzkou skupinu jedinců. Veřejné prostředky se využívají jen v minimální míře, převážně se používá prostředků soukromých.

Rudimentární model sociálního státu – stát se v oblasti bydlení angažuje jen málo, bydlení si zajišťuje každý jedinec sám a lze ho považovat za extrémní liberální přístup.

Z výše uvedených typů bytové politiky nelze stanovit univerzální model, který by fungoval všude. Demografické rozdíly jednotlivých zemí, politická situace a územní uspořádání ukazují na rozmanitost bytové politiky. Česká republika dává přednost korporativistickému modelu. (Poláková, 2006, s. 28-29)

3.2.2 Cíle bytové politiky

Kromě modelů bytové politiky jsou velmi důležité cíle bytové politiky. Stát stanoví přesné a konkrétní cíle a zajistí nástroje k jejich dosažení. Cíl je obecně dosažení ideálního stavu v oblasti bytové politiky. Vzhledem k tomu, že některé oblasti nelze měřit (kvalita bydlení), jsou cíle stanovovány více v obecné formě. Hlavním cílem bytové politiky je dosažení co možná nejspokojivější úroveň bydlení. Dle Polákové: „ Základní cíl bytové politiky je formulován takto: vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru a ceny.“ (Poláková, 2006, s. 30)

Dalším cílem je finanční dostupnost. Domácnosti nemají dostatečné příjmy, aby si své bytové potřeby financovali sami. Kromě těchto hlavních cílů jsou stanoveny také vedlejší, doplňkové cíle. K nim patří dle Polákové tyto cíle:

- zvýšení objemu bytové výstavby
- podpora vlastnického bydlení
- podpora nájemního bydlení
- podpora nízkopříjmových a znevýhodněných domácností
- podpora výstavby sociálního bydlení
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využití

Bytová politika by měla být transparentní a podpora státu by měla směřovat k podpoře jedince a domácností, které si nemohou sami zajistit vlastní bydlení.

(Poláková, 2006, s. 30-32)

3.2.3 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky slouží k uspokojování cílů. Formou makroekonomických opatření mohou ovlivňovat situaci v oblasti bydlení v celé ekonomice (cenová regulace, zdanění, rozpočtové výdaje, úrokové sazby), ale také opatřeními jen v oblasti bydlení.

Pro trh s byty máme čtyři skupiny nástrojů:

- regulace
- podpora výzkumu a poskytování informací
- posilování konkurence
- subvencování

Regulace se týká výše cen nájemného a zisku pronajímatele. Pokud spekulativně stoupá výše nájemného nad obvyklou úroveň, dochází k regulaci ze strany státu formou zákazu dalšího zvyšování nájemného. Do této kategorie spadá i dřívější přidělování nájemních bytů, které se přidělovaly podle určitých pravidel.

Další nástroj - podpora výzkumu a poskytování informací je důležité z hlediska shromažďování dat (situace na trhu, ceny bydlení). Domácnosti by pak lépe hledaly vhodné bydlení a snížily by se jim transakční náklady.

Posilování konkurence jako další nástroj využívají obce k ovlivnění cen na trhu. Nabízejí obecní pozemky na výstavbu, poskytují nájemné za výhodnější ceny než na trhu. Cílem je snížení cen bydlení na území obce.

Formou subvencování stát podporuje stranu nabídkovou i stranu poptávkovou. Stranu nabídkovou ovlivňuje formou podporování investorů, kteří jsou zaměřeni na střední a nízkopříjmovou skupinu obyvatel (výstavba bytů). Stranu poptávkovou podporuje formou subvencí pro domácnosti (daňové úlevy, příspěvky na bydlení).

Stát tedy nejen kontroluje a ovlivňuje bytovou politiku, ale je nucen vytvořit také legislativní rámec pro všechny oblasti jak soukromé, tak veřejné (územní plánování, financování bytové výstavby, dotační tituly, sociální systém, bydlení). Na úrovni státu dochází k vytyčování cílů, předkládání koncepcí, rozhodování o dotacích). Na úrovni obcí a měst probíhá praktická stránka – realizace a prosazování vytyčených cílů. (Poláková, 2006, s. 39-48)

3.2.4 Financování bytové politiky a bydlení

Důležitou otázkou pro bytovou politiku a oblast bydlení je financování. Zdroje pro financování bytové politiky lze rozdělit do tří skupin:

- vlastní zdroje
- tržní zdroje
- rozpočtové zdroje

Vlastní zdroje jsou takové, které produkuje jedinec pro úhradu svého bydlení. Tyto zdroje tvoří příjmy z pracovní činnosti, příjmy ze svého prodaného majetku, vlastní úspory. Vzhledem k tomu, že vyřeší bydlení je finančně náročná položka, většinou tyto prostředky k zajištění bydlení nestačí, jedinec se tedy obrací na druhou skupinu, a to jsou tržní zdroje. Finanční prostředky jsou dostupné na trhu. Jsou to různé druhy úvěrů a dlouhodobých půjček na bydlení. Formou prostředníků, kterými jsou hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny, jsou poskytovány finanční prostředky jednotlivcům (úvěry na bydlení). Splátka jakéhokoliv úvěru se skládá z uhrazení jistiny a úroku. Třetí skupinou, která poskytuje finanční zdroje, jsou rozpočtové zdroje. Poskytují se ze státního rozpočtu, rozpočtu obcí a krajů, ze státních fondů (subvence a dotace). (Poláková, 2006, s. 35-38)

3.3 Historie bydlení

3.3.1 Historie bydlení do roku 1918

19. století je století vyznačující se průmyslovou revolucí, stěhování se za prací z venkova do měst, vznikají průmyslová centra. Dělníci, drobní řemeslníci a nejnižší úředníci pocítují nedostatek bytů, které jsou dostupné pro nejnižší skupiny obyvatel. Vzniká „bytový problém“ či „bytová otázka“. Prudce se zvyšuje poptávka po levných bytech. S tím souvisí zvyšování nájemného. Chudí a nižší střední vrstvy se uchylují na periferie a odlehlé čtvrtě měst. Byty jsou přeplněné a hygienicky nevyhovující. Zdravotní stav dětí i dospělých se zhoršil. Národohospodáři, lékařské komory, politici i zákonodárci začínají poukazovat na tento stav a začíná se hovořit o úloze státu v tzv. „bytové péči“. (Poláková, 2006, s. 243)

Rakousko-Uhersko patřilo z hlediska zájmu státu o bydlení chudých domácností mezi státy spíše zaostalé. Už od počátku 19. století se projevoval nedostatek levných bytů. První právní norma, která byla vydána v roce 1852, zákon č. 253/1852 ř. z., dále č. 70/1873 ř. z., vedla k zakládání svépomocných bytových družstev.

V Berlíně v roce 1890 se konalo jednání Mezinárodní konference o ochraně práce, která se věnovala bytovým a životním podmínkám nemajetných domácností. Jednalo se o zdravotním a důchodovém pojištění, o pracovních a bytových otázkách. Jednání se zúčastnili zástupci většiny evropských států. Výsledky a doporučení z tohoto setkání se postupně převáděly do praxe.

V důsledku této konference byla v roce 1892 zákonem č. 37/1892 ř. z. legislativně zakotvena podpora výstavby dělnických bytů. Tato výstavba byla daňově zvýhodněná, na 24 let byly od domovní daně osvobozeny domy, kde byty nepřesahovaly 75m². Zákon č. 37/1892 nahradil v roce 1902 zákon č. 144/1902, který zavedl usměrňované nájemné v těchto bytech prostřednictvím omezení ročního výnosu z investovaného kapitálu maximálně na pět procent.

V roce 1908 byl založen Fond Františka Josefa I. Bytovým družstvům státních zaměstnanců byl poskytován 3 % úrok a 0,5 % úmor zápůjčky na stavbu nebo koupi obytných domů. (Poláková, 2006, s. 244)

Státní fond pro péči o malé byty, který byl založen zákonem č. 242/1910 ř. z., přejímal záruky za hypoteční úvěry stavebníků, poskytoval úvěry na stavby bytových domů

s malými byty. Byty na nevýdělečném základě začaly stavět obce a obecně prospěšná bytová sdružení. Podíl obcí na výstavbě byl však velmi nízký. Na základě zákona č. 123/1908 ř. z. se „péče o obydlí“ zařadila mezi instituce ministerstva veřejných prací jako odbor bytové péče.

V důsledku válečných událostí a s tím související poptávce po pracovních silách pro válečný průmysl, se zvyšovala poptávka po bytech v průmyslových centrech. Nová bytová výstavba prudce klesala a zvyšovalo se nájemné. Ochrana nájemníků prostřednictvím regulace nájemného se uskutečnila až po válce nařízením vlády č. 34/1917 ř. z. v obcích, kde se od počátku války mimořádně zvýšilo nájemné.

(Poláková, 2006, s. 245)

3.3.2 Historie bydlení do roku 1938

Období roku 1919 až 1924 je provázeno národohospodářskými výkyvy, období 1925 až 1929 je relativně stabilní. V tomto období dochází ke snižování kvantitativního nedostatku bytů. V letech 1930-1938 nastupuje světová hospodářská krize. Způsobila pokles kvality bydlení, poruchy v bytovém hospodářství v činnosti obecně prospěšných stavebníků. Bytová politika se přizpůsobovala krátkodobému charakteru vývoje ekonomických podmínek a neměla jednotný dlouhodobý program.

Opatření bytové politiky lze rozdělit do tří oblastí:

- ochrana nájemníků
- regulace trhu s byty
- podpora bytové výstavby

Ochrana nájemníků spočívala v ochraně před bezdůvodnými výpověďmi, ale také v regulaci nájemného. Ochrana nájemníků byla stanovena zákonem č. 275 Sbírkou zákonů z roku 1920. Nájemné bylo možné zvýšit jen o tolik, o kolik stouply pravidelné roční výdaje na správu a udržování domu. Byty, které byly postaveny za státní podpory ve formě státní záruky, měly stanoveny maximální nájemné. Nájemní smlouvy se mohly vypovědět jen se svolením soudu a jen z důvodů, které byly stanoveny v zákoně. Ochrany nepožívaly osoby, které přiznaly jmění podle zákona o dávce z majetku alespoň ve výši jednoho milionu Kč. Dále byly z ochrany vyňaty podnájemy v domech postavených po květnu 1920

v obcích do 2000 obyvatel, byty v domech právnických osob a byty v obcích, kde nebyl více než třetinový podíl pronajímaných bytů na celkovém bytovém fondu v obcích s méně než 2000 obyvatel. S růstem bytového fondu bylo umožněno postupné snižování ochrany nájemníků. (Poláková, 2006, s. 245-247)

Po ukončení války docházelo k vysokému nárůstu sňatečnosti, která byla odkládána v době války. V souvislosti s chátráním domů vzhledem k nedostatečné údržbě a opravám zesílil kvantitativní nedostatek bytů Zákonem č. 281/Sb. z roku 1919 (zákon o stavebním ruchu) došlo k budování nových bytových jednotek, o rozvoj bytové výstavby však zpočátku nebyl dostatečný zájem. Věřitelé byli nedůvěřiví při poskytování úvěrů, stavební náklady neúměrně rostly, stát nemohl zvládnout poválečnou inflaci. Stejná situace byla ve všech evropských státech.

Zákon o stavebním ruchu z roku 1927 vyvolal prudký nárůst stavební činnosti. Novým stavbám, i těm vybudovaným v letech 1925-1926, přiznával daňové a poplatkové úlevy. Nedostatek bytů klesal. Tzv. nouzové byty, sklepní byty a společné byty pro více domácností byly nevyhovující.

Rok 1937 přinesl mezinárodně-politickou a hospodářskou nestabilitu. V roce 1938 byla podepsána Mnichovská dohoda, naše území přišlo o jednu třetinu své rozlohy, průmysl byl převáděn na zbrojní průmysl, schylovalo se k druhé světové válce. (Poláková, 2006, s. 248-251)

Zvyšovaly se stavební náklady, prodávaly se ve zvýšené míře stavební pozemky, hotové budovy, nájemné zůstávalo víceméně na stejné úrovni. Z pohraničí se přesunulo do vnitrozemí cca 320 000 osob z obavy před válkou. Stavební činnost ustávala, v roce 1941 došlo k úplnému zákazu staveb. (Poláková, 2006, s. 251)

3.3.3 Historie bydlení po roce 1945

Po roce 1945 byl absolutní nedostatek bytů, který se zmenšil odsunem německého obyvatelstva. Sčítání bytů bylo provedeno v roce 1946 za účelem zjištění bytové potřeby obyvatel. Přestože ze začátku chybělo 29 111 bytů, po započítání bytů uvolněných odsunem z pohraničí, bylo zjištěno o 351 100 bytů více než domácností.

Většina neobsazených bytů byla rozmístěna v pohraničí, po dosídlení pohraničí stále ve vnitrozemí scházelo asi 142 557 bytů. Nejvíce bytů chybělo v Praze, kde naléhavá potřeba byla 26 269 bytů, v Brně 5300 bytů. V roce 1948 došlo ke znárodnění stavebních firem

a ke vzniku státního podniku Československé stavební závody. Byly vytvořeny národohospodářské plány, podle nichž docházelo k vyvlastňování pozemků, regulaci nájemného, regulaci trhu s byty, zabírání budov pro veřejné účely. (Poláková, 2006, s. 252)

3.3.4 Historie bydlení 1948-1970

Bydlení a bytová politika pro domácnosti byla považována za velmi důležitou oblast. Při přidělování bytů byly preferovány rodiny s dětmi, existovalo nízké nájemné, které bylo dotováno ze státního rozpočtu. Výstavba bytů se rozšířila o výstavbu podnikových bytů. Byla to činnost vysoce ztrátová. Proto došlo k zavedení spoluúčasti obyvatelstva obnovením družstevní bytové výstavby zákonem č. 27/1959 Sb. o Družstevní bytové výstavbě. Hospodářství bylo řízeno za pomoci centrálního plánování, bytová výstavba byla součástí centrálního plánu stavebnictví.

Výstavba od poloviny 50. let probíhala formou panelové, železobetonové prefabrikace. Výstavba se zlevnila, problémem byla ale nízká kvalita nových bytů. Občanská vybavenost sídlišť (infrastruktura) nebyla dokončena. Nová bytová výstavba odčerpávala velký objem státních a podnikových prostředků, provoz bytového hospodářství byl ztrátový. (Poláková, 2006, s. 253)

3.3.5 Historie bydlení 1970-1989

Jedním z priorit hospodářských plánů se v 70. letech stalo řešení bytového problému. Nejvíce bytů (614 tisíc) bylo dokončeno v období 1971-1974. S výstavbou vznikl problém občanské vybavenosti. Bylo nutné postavit jesle, školy, školky. Ve všech domech, kromě družstevních, bylo v roce 1964 sjednoceno nájemné. Bydlení v těchto bytech však užívaly i domácnosti s vyššími příjmy, které si mohly bydlení zajistit jinou formou. Uživatelé státních bytů dostávali větší veřejnou spotřebu než vlastníci družstevních bytů nebo bytů v osobním vlastnictví, či vlastníci rodinných domů. Zákonem č. 30/1978 Sb. o osobním vlastnictví bytů bylo možné získat od obcí do vlastnictví státní byt. Tuto možnost však měla jen úzká skupina lidí. Úhrada za užívání komunálních bytů v 80. letech však pokrývala jen 50,4 % celkových nákladů na údržbu a opravy. Byly sestavovány poradníky národních výborů o přidělení bytu. Byty bylo možné přidělit i mimo pořadí především z politických důvodů. (Poláková, 2006, s. 255)

Družstevní byty byly přidělovány dle vzorových stanov Svazu bytových družstev, byty podnikové, byty ministerstva vnitra a obrany, byty v domech Lidových bytových družstev byly přidělovány prostřednictvím pořadníků.

Poláková dále uvádí: „Financování bydlení bylo možné rozdělit na financování výstavby bytů a základního technického a občanského vybavení, včetně přípravy pozemků, a na financování bytového hospodářství, které představovalo provoz, správu a údržbu bytového fondu. Tyto činnosti byly uvedeny v plánu rozvoje, který byl součástí pětiletých plánů rozvoje národního hospodářství ČSSR i obou republik.“

Nájemné od roku 1964 zůstávalo na stejné úrovni až do roku 1989. Docházelo k dlouhodobému zanedbávání a nerealizování údržby a oprav bytů a domů.

Údržbu a správu bytového fondu vykonávaly organizace a orgány podle formy vlastnictví. Družstevní výstavba byla v lepším stavu, protože údržba byla kryta z vlastních zdrojů a svépomocí členů družstev.

Výstavba bytů dvoupokojových, která převládala v období 1960-1964 vystřídala výstavba bytů třípokojových s větší vybaveností, především vybavením ústředním topením, dodávkami teplé vody a dodávkami plynu. V Československu v letech 1960-1989 probíhala tedy intenzivní bytová výstavba, zvyšoval se počet bytů, klesl jeho nedostatek, zvyšovala se kvalita bytů, zlepšovala se vybavenost. V porovnání se západoevropskými státy ale bytové standardy a vývoj bytového fondu byl nedostatečný. (Poláková, 2006, s. 256-262)

3.3.6 Historie bydlení po roce 1989

Konec roku 1989 nastartoval změny v oblasti ekonomické, sociální i politické. Součástí změn byly také změny demografické. Týkaly se oblastí v reprodukčním chování obyvatel, v rodinném i sňatkovém chování. Změny byly natolik výrazné, že se hovoří o kvalitativní změně. Trend, který u nás nastoupil, byl již mnoho let zaznamenáván ve vyspělých zemích. České země se přiblížily k evropským standardům v ohledu zakládání rodin, rození i umírání.

Trendem v oblasti spojené se zakládáním rodin se po roce 1989 stalo ubývání sňatků a rodí se méně dětí. Tento trend ovlivnila nouze na trhu s byty. Dochází k odkládání založení nových rodin a k posunutí věkového období pro první dítě. Lze předpokládat, že tento

trend (snížení porodnosti a odkládání sňatečnosti), se bude nadále udržovat. (Večerník, Matějů, 1998, s. 92)

V socialistických zemích ještě v sedmdesátých letech probíhala tzv. propopulační opatření, kdy se počty dětí zvyšovaly. V některých zemích socialistického bloku probíhala opatření typu zákazu přerušování těhotenství (Rumunsko), naopak v Číně probíhala politika jednoho dítěte. V českých zemích je nejvýznamnější doba sedmdesátých let, kdy se rodily silné populační ročníky. Za vlády Gustáva Husáka se porodnost zvedla o 30%, což činilo asi 200.000 nově narozených dětí. Těmto dětem se dodnes říká Husákovy děti. Mezi propopulační výhody patřilo zvýhodnění mateřských dávek a prodloužení mateřské dovolené. V roce 1980 došlo k největšímu poklesu porodnosti poté, co vláda snížila ceny dotace dětského oblečení z úsporných důvodů, a do mateřského věku se dostaly slabší ročníky potencionálních matek.

V sociálním prostoru, kde se odehrává hledání partnera, docházelo v devadesátých letech k nerovnoměrnému vývoji vzhledem k různě silným populačním ročníkům. Pokud je v sociálním prostoru zhruba stejně žen jako mužů, dochází k vyrovnání poptávky a nabídky. V okamžiku, kdy na sňatkový trh vstupují ročníky narozené na vzestupu populační vlny, dochází ke sňatkové tísní. V evropské kultuře je zvykem, že nevěsta je mladší než ženich, zhruba o 5 a více let. V naší společnosti je věkový rozdíl 2-3 roky. Dochází tedy k tomu, že žena hledá ženicha s tímto věkovým rozdílem, tedy v ročnících, kdy porodnost byla nižší. Vzniká tíseň na sňatkovém trhu, tedy relativní nedostatek potencionálních partnerů. V osmdesátých letech jsme v českých zemích měli jednu z největších sňatečností v Evropě, mužů nad 25 let (nezadaných), bylo na trhu jen velmi málo.

Sňatek s mladším partnerem byl vzhledem k nízké věkové hranici žen (u nás 22let), uvažujících o sňatku, vyloučen. (Večerník, Matějů, 1998, s. 92-98)

Po roce 1989 se mladým lidem otevřely možnosti jako studovat, cestovat či podnikat. Podnikatelé získali v devadesátých letech konkurenční výhody, které později nebyly. V tomto období také, (dle tisku) vznikl největší počet multimilionářů do třiceti let, kteří shromáždili ohromné majetky.

Studiu na českých vysokých školách se v roce 1989/1990 věnovalo 113 tisíc studentů. Do roku 1995 narostl počet studentů o 23%. (Večerník, Matějů, 1998, s. 99)

Před rokem 1989 se český stát snažil deformovat i demografický vývoj. Podporoval sňatečnost i porodnost – čím dříve uzavřou mladí lidé sňatek, tím dříve budou mít děti. (Večerník, Matějů, 1998, s. 101)

Stát se obával negativního vlivu na ekonomiku země. Předpokládalo se, že zestárne pracovní síla, poklesne zaměstnanecká mobilita, sníží se produktivita práce. Tato nerovnováha bude, dle zahraničních zkušeností, ale vyvážena vyšší vzdělaností a vyšší výkonností. (Večerník, Matějů, 1998, s. 103)

V knize se dále uvádí: „Rozhodující úlohu ve všech těchto proměnách sehrál výrazný sociální a ekonomický vzestup žen. Jejich vyšší vzdělanost a větší participace na trhu práce vedla k jejich nebývalé nezávislosti na sňatku a manželovi a také k zásadní změně ženské role v rodině. Také zvyšující se důraz na autonomii jednotlivce, na jeho svobodu a rovné partnerství ve vztahu dvou osob zákonitě vedl k novým reprodukčním a partnerským strategiím: všeobecnému rozšíření nesezdaného soužití, vyššímu počtu dětí narozených mimo manželství, k rodinám s jediným rodičem, zvýšení obvyklého věku prvního mateřství až na 27 let, legitimně chtěné bezdětnosti a celkovému omezování počtu dětí.“ (Večerník, Matějů, 1998, s. 107)

V roce 1991-1992 došlo k deregulaci cen, které doprovázel růst mezd. Přesto většina mladých lidí není schopna shromáždit peněžní prostředky na malý dvoupokojový byt, který stál v té době kolem půl milionu korun, ve větších městech i dvojnásobnou částku. Byty jsou nuceni obývat dvě i více domácností, jak ukázalo sčítání lidu v roce 1991. V menších městech a obcích je situace trochu jiná, ovšem dostatek bytů je jen tam, kde není dostatek pracovních příležitostí. (Večerník, Matějů, 1998, s. 105)

Závěrem autor zdůrazňuje: „Každá sociální změna nebo transformace přináší určité náklady a výnosy. Do nákladů přechodu, jež platí naše společnost za nastolení svobodného politického a ekonomického systému, budeme muset v každém případě započítat také pokles úhrnné plodnosti, možná i pod míru obvyklou ve vyspělých zemích, a nevyhnutelně i další zářez ve věkové pyramidě.“ (Večerník, Matějů, 1998, s. 109)

3.4 Bytový fond v České republice

Bydlení je jednou ze základních potřeb každého člověka. Je také ukazatelem životní úrovně, které člověk za svého života dosáhl. Je místem, kde jedinec stráví většinu svého života, vychovává děti, je spojeno s pocitem bezpečí a svobody. Investice do bydlení

je investicí na velmi dlouhou dobu.

Bydlení – je obydlí, prostor, kde člověk tráví mnoho času rodinným životem, hygienou, odpočinkem, zajišťováním výživy a ovlivňuje činnost, kterou vykonává člověk mimo své obydlí. Je důležité pro ekonomický, sociální a kulturní vývoj společnosti. Ztráta bydlení může znamenat pro člověka zánik „všeho“, co dosud vlastnil a znal. (Poláková, 2006, s. 11)

Bytový fond tvoří celkový počet všech bytů v domech, bytových domech, byty používané pro jiné účely než pro bydlení, byty neobydlené. Byt je dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. definován takto: „bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří bytový prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ (Občanský zákoník)

Byty podle formy vlastnictví lze rozdělit na:

- byty nájemní
- byty vlastnické

(Poláková, 2006)

3.4.1 Nájemní bydlení

Tradičním bydlením v České republice je nájemní bydlení. Stejnou tradici má i ochrana nájemníků a regulace nájemného. Bydlení tohoto typu představuje téměř 29 % bytového fondu ČR. Nájemní byty soukromých podnikatelů tvoří 12 %, 17 % představují nájemní byty ve vlastnictví obcí (odhad MMR, přesné údaje nejsou k dispozici). Soukromý sektor nájemního bydlení je provozován fyzickými a právnickými osobami a potýká se se zanedbaností vícepodlažních bytů. Celá oblast nájemního bydlení byla dlouho podkapitalizovaná. Většina bytů byla postavena v 80. letech minulého století. Vlastník (pronajímatel) pronajímá svoji nemovitost nájemníkům za předem stanovených podmínek. K nájemnímu vztahu je uzavřena nájemní smlouva. Jde o základní formu bydlení. Využívají ji především domácnosti se středními a nízkými příjmy. Domácnosti s nízkými příjmy by rády našly levné bydlení, ale nabídka na trhu je nedostatečná. Vzhledem k regulaci nájemného a zákona na ochranu nájemníků se tento druh bydlení stal málo atraktivním. Veřejný nájemní sektor provozují většinou obce, které jsou vlastníky. Obce mají tendenci převést byty do vlastnictví neziskových organizací. (Poláková, 2006, s. 73)

Nájemné v bytech obcí a místně příslušné nájemné se značně liší. Prudší zvyšování nájemného by uvolnilo nabídku bytů, ale stalo by se nedostupným pro mnoho domácností. Stát proto využívá adresné dávky, nazvané příspěvek na bydlení. (Poláková, 2006, s. 84)

3.4.2 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení v České republice tvoří 47 % bytového fondu. Patří sem byty ve vlastnictví fyzických osob a rodinné domy ve městech i na venkově. Vlastnické byty vznikly privatizací původních obecních nájemních bytů do vlastnictví nájemců, u družstevních bytů převáděním bytů do osobního vlastnictví. V období privatizace se nájemní byty prodávaly nájemcům za nepatrné ceny, ceny nově postavených bytů jsou velmi nákladné. Využívají je domácnosti se středními a vyššími příjmy. K pořízení takových bytů bylo možno využít úvěrů ze stavebního spoření nebo hypotečních úvěrů. Splátka hypotečního úvěru byla mnohdy na úrovni měsíčního nájemného.

Bydlení ve vlastnických domech má dlouhodobou tradici. Charakterizuje je nákladnější bydlení, větší náklady při výstavbě domu, vyšší náklady na vytápění a údržbu. Zákonem č. 52/1966 Sb. bylo umožněno také vlastnictví bytů. V důsledku privatizace obecních nájemních bytů a bytů stavebních bytových družstev došlo k rychlému nárůstu vlastnictví bytů. Vlastník bytu je také spoluvlastníkem pozemku a společných prostor domu. Ze zákona také vzniká prohlášením vlastníka společenství vlastníků. Byty zprivatizované bylo možné prodávat, staly se zbožím. Trh s byty se otevřel. (Poláková, 2006, s. 87-94)

3.4.3 Družstevní vlastnictví

Čáp uvádí: „V případě družstevního bytu je člen bytového družstva nájemcem družstevního bytu. (nikoli jeho vlastníkem). Jde tedy o byt v budově ve vlastnictví bytového družstva, který je pronajat členovi družstva za podmínek určených stanovami bytového družstva. Z hlediska občanského zákoníku jde sice o nájem, avšak o zvláštní druh nájmu se specifickými rysy především v tom smyslu, že nájem družstevního bytu je vždy spojen s členstvím v bytovém družstvu a s majetkovou účastí člena v družstvu. Člen bytového družstva – nájemce družstevního bytu je oprávněn převést na jiného své členství (členská práva a povinnosti) dohodou, čímž nabyvateli vznikne právo na uzavření

nájemní smlouvy k předmětnému družstevnímu bytu a dosavadnímu členovi bytového družstva – převodci zanikne členství v družstvu i nájem družstevního bytu. (Čáp, 2012)

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Mezi další povinné orgány patří představenstvo a kontrolní komise. Členská schůze je zastoupena všemi členy družstva. Schází se minimálně jedenkrát ročně, svolání schůze je stanoveno ve stanovách družstva. Výkonným orgánem družstva je představenstvo, které řídí činnost družstva a ve všech záležitostech zastupuje družstvo navenek. Kontrolní komise dohlíží na veškerou činnost družstva, je odpovědná jen členské schůzi. Činnost družstva se řídí základním předpisem družstva – stanovami. (Poláková, 2006)

3.5 Legislativní rámec bytové politiky

Právo na bydlení je označováno jako právo na přiměřenou životní úroveň. Životní úroveň lze definovat z několika pohledů – jako uspokojování tužeb a potřeb jednotlivce materiální i nemateriální formou nebo jako požadavek na určitou kvalitu života, ať už v oblasti zdravotní péče, vzdělání, kvality výživy, kvality života či úroveň životního prostředí a prostoru. (Tuček, 2003)

Jindra Chvalová uvádí: „životní úroveň je v ekonomickém pojetí materiálního blahobytu jednotlivce nebo domácnosti. Měří se obvykle množstvím spotřebovaných statků a služeb. Není totožná s ekonomickou úrovní země, je však na ní těsně závislá. Růst životní úrovně je z větší části dán ekonomickým růstem země.“ (Chvalová, Minislovník ekonomických výrazů)

Životní úroveň je také vysvětlována ve Všeobecné deklaraci lidských práv. Koncepce sociálního bydlení konstatuje: „ Právo na bydlení je jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní. Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, starými osobami atp.

Zároveň nemůže být vykládáno jako povinnost státu zajistit každému přiměřenou životní úroveň, včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je „pouze“ vytvořit takové podmínky, které umožní maximální možnou realizaci tohoto práva. V rámci budoucí právní úpravy vznikne osobám, které splní podmínky cílové skupiny, právo na pomoc státu pro vyřešení své bytové nouze. Toto právo bude v praxi realizováno pomocí nástrojů

sociální politiky (sociální služby, sociální práce a sociální dávky) a nástrojů politiky bytové (dvou forem sociálního bydlení: sociální a dostupné byty).“

(Koncept sociálního bydlení, 2015, s. 15)

3.5.1 Všeobecná deklarace lidských práv

V Helsinkách byla schválena 10. 12. 1948 všeobecná deklarace lidských práv. Jde o nezávazný dokument, schválený Valným shromážděním OSN, které podepsalo 48 států (Československo se zdrželo hlasování), ale toto prohlášení nabylo závaznosti jako „právní obyčej“. V textu uvozuje deklaraci toto prohlášení: „Valné shromáždění vyhláší tuto Všeobecnou deklaraci lidských práv jakožto společný cíl pro všechny národy a všechny státy za tím účelem, aby se každý jedinec a každý orgán společnosti, mající tuto deklaraci stále na mysli, snažil vyučováním a výchovou rozšířit úctu k těmto právům a svobodám a zajistit postupnými opatřeními vnitrostátními i mezinárodními jejich všeobecné a účinné uznávání a zachovávání jak mezi lidem členských států samých, tak i mezi lidem území, jež jsou pod jejich pravomocí.“ (Všeobecná deklarace lidských práv)

V článku č. 25 této deklarace se uvádí: „Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření.“

Jednotlivé články deklarace byly implementovány do mezinárodních i národních zákonů a ústav jako standardy lidských práv.

3.5.2 Evropská sociální charta

V roce 1961 v Turíně byla přijata Evropská sociální charta, která vstoupila v platnost 26. února 1965 a byla ratifikovaná členskými státy Rady Evropy.

Jde o závazný dokument, mezinárodní smlouvu o sociálních a hospodářských právech. Jde o základní dokument, který zaručuje ochranu lidských práv v členských zemích EU.

Má tedy evropskou úroveň. Obsahem je 19 zásad, které popisují jednotlivá sociální a hospodářská práva.

Mezi nejvýznamnější zásady patří tyto:

- právo na práci
- právo na sociální zabezpečení
- právo na sociální a lékařskou péči
- právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu
- právo matek a dětí na sociální a hospodářskou ochranu
- právo na ochranu zdraví
- právo na práci

Pravidelně je podávána zpráva o plnění stanovených závazků generálnímu tajemníkovi Rady Evropy, následně dochází k jejich prošetření. Rada Evropy prostřednictvím Výboru ministrů předkládá kritické připomínky jednotlivým státům. Při další zprávě o plnění Evropské sociální charty pak státy poskytují informace, jakým způsobem nedostatky odčinily. (Evropská sociální charta)

3.5.3 Ústava České republiky

Základním dokumentem České republiky je Ústava České republiky. Byla přijata jako ústavní zákon Českou národní radou 16. 12. 1992 a publikována ve Sbírce zákonů pod číslem 1/1993 Sb.

Po vzniku československé federace v roce 1968 vznikla 1. 1. 1969 Česká socialistická republika. Předpokládalo se, že bude následovat vznik jednotlivých republikových ústav. Situace však nebyla řešena až do roku 1989, kdy byly zahájeny přípravné práce na jednotlivých ústavách. Ústava ruší dosavadní federativní ustanovení a vyjmenovává československé i české ústavní zákony, které nadále platí, a připojuje ty zákony, které Česká národní rada přijala po 6. Červnu 1992.

Spolu s listinou základních lidských práv a svobod jsou součástí tzv. ústavního pořádku České republiky. Součástí Ústavy je preambule, 8 hlav, které zahrnují základní ustanovení, moc zákonodárnou, soudní moc, moc výkonnou, Českou národní banku, územní

samosprávu, Nejvyšší kontrolní úřad. Obsahuje také přechodná a závěrečná ustanovení. Ústava nepodléhá časté úpravě, přesto byla do roku 2013 již osmkrát novelizována.

Pro českou ústavu je charakteristické, že je stabilní a reálně neměnná. Listina základních práv a svobod je součástí hlavy první, základní ustanovení. Ústava je psaným dokumentem a je zachycena ve Sbírce zákonů.

Od roku 1997 doznala několika výrazných změn. Zákonem č. 347/1997 Sb. o vytvoření vyšších územních samosprávných celků došlo k vytvoření vyšších územních samosprávných celků. V roce 2000 v souvislosti s přijetím České republiky do NATO byla provedena další změna zákonem č. 300/2000 Sb., který upravoval otázky, které souvisejí s pobytem spojeneckých sil na území České republiky, s vysíláním ozbrojených sil, a s rozdělením pravomocí mezi vládu a parlament České republiky.

Další změnou byl v roce 2001 zákonem č. 395/2001 Sb. doplnění do článku 1, že republika dodržuje závazky, které pro ni vyplývají z mezinárodního práva. Do ústavy byla také v roce zákonem č. 515/2002 Sb. zakomponována možnost samorozpuštění Poslanecké sněmovny. Poslaneckou sněmovnou i Senátem byla přijata v roce 2011 další změna, která se týkala přímé volby prezidenta republiky. Došlo k tomu zákonem č. 71/2012 Sb.

Poslední změnou ústavy bylo omezení imunity poslanců, senátorů a soudců Ústavního soudu jen na dobu jejich mandátu, a to zákonem č. 98/2013 Sb. (Ústava české republiky)

3.5.4 Obecné zákony

- zákon č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění

3.5.5 Občanský zákoník

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. vstoupil v platnost, s účinností od 1. 1. 2014,

a nahradil dosavadní občanský zákoník č. 40/1964 Sb. Součástí zákona jsou obecná ustanovení, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva

a ustanovení společná, přechodná a závěrečná. Obecná ustanovení upravují osobní stav osob, chrání důstojnost a svobodu člověka. Platí pro osoby fyzické i právnické. Stanovuje osoby blízké v řadě přímé, třetí osoby, věnuje se korporacím, spolkům, nadacím.

Součástí zákona je také počítání času, promlčecí lhůty. V části rodinného práva se věnuje rodině, manželství, vzniku a zániku manželství, právům a povinnostem, vypořádání manželství a také rozvodu. Bydlení manželů je ošetřeno v §743-750, §766-770. Zákon také řeší bytové spoluvlastnictví, výstavbu domu, práva a povinnosti vlastníků, spoluvlastnictví, správu domu či pozemku. Nájemnému se věnuje v §2201-2331. Vyjmenovává pojmy jako je nájem, předmět nájmu, pronajímatel, nájemce, podnájem, řeší povinnosti a práva nájemců, vznik a skončení nájmu. Součástí zákona je i dědické právo, smlouvy a jejich smluvní vztahy, pacht, pozemky a stavby. Zákon zapracovává příslušné právní předpisy Evropské unie. (Občanský zákoník)

3.5.6 Další zákony upravující oblast bydlení

- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění nájemného obvyklého v daném místě

-nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

3.5.7 Zákony upravující daňové předpisy

- zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

3.5.8 Zákony upravující podporu bydlení

- zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů
 - zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů
 - zákon č. 110/2006 Sb., o existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů
 - zákon č. 111/2006 o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů
 - zákon č. 329/2011 Sb. o poskytování dávek osobám se zdravotním znevýhodněním, ve znění pozdějších předpisů
 - zákon č. 108/2006 o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů
- (Koncepce sociálního bydlení, 2015, s. 13-14)

3.6 Transformace a privatizace

3.6.1 Transformace hospodářství

Transformace české ekonomiky je tématem posledních dvaceti pěti let. Jejím hlavním cílem byl přechod od centrálně plánované ekonomiky k ekonomice tržní, kapitalistické. S odstupem let byly zhodnoceny její klady a zápory. Sami aktéři, kteří se procesu transformace aktivně zúčastnili, dnes hodnotí situaci jinak – někteří kriticky, někteří kladně. Tehdejší Československo mělo mnoho poradců i z ciziny, které nevyslyšelo a šlo svou tzv. českou cestou. Bylo to období chaosu, převratů, nedorozumění, nepochopení, prosazování si svých ambicí a cílů. Neoddiskutovatelný je fakt, že transformací si Československo muselo projít. Připravovali ji lidé, kteří nejsou neomylní.

Dnes je v mezinárodním měřítku Česká republika vnímána jako jedna z vyspělých ekonomik a zlepšila si své mezinárodní postavení.

Ekonomická transformace v České republice probíhala po Sametové revoluci mezi roky 1990-1995. Její hlavní myšlenkou bylo vytvoření svobody obchodování a soukromého sektoru, přechod od centrálně plánované ekonomiky k ekonomice tržní. Hlavními

součástími procesu byla malá a velká privatizace a kupónová privatizace, ale i otevření zahraničního trhu orientovaného na západ. (Ekonomická transformace, dostupné na internetu)

3.6.2 Transformace bydlení

Poláková uvádí: „ Celý proces transformace bydlení a bytové politiky v České republice, který není zdaleka ukončen, znamenal v prvé řadě obnovení základních funkcí trhu s byty, s dlouhodobým cílem dosáhnout fungujícího trhu bytů, který je v podstatě množinou místních parciálních trhů. Domovní a bytový fond je pak předmětem všech druhů vlastnictví (obecního, družstevního, soukromého a osobního) a každému druhu vlastnictví odpovídá specifický proces formování poptávky i specifické způsoby dosahování rovnováhy s nabídkou. Pro budoucí rámec bytové politiky bylo možné již na počátku devadesátých let vyvodit ze zkušeností a praxe západoevropských zemí zejména následující závěry: Pokud existují na bytovém trhu normální podmínky, platí u bytů v soukromém vlastnictví zákon poptávky a nabídky (s řadou omezení vůči majiteli), u bytů ve veřejném vlastnictví v zásadě princip úhrady nákladů (analogie tzv. ekonomického nájemného), a to s případnými dotacemi. Systém právních norem upravující zejména nájemní smlouvy, možnou úpravu nájemného a podmínky výpovědi nájemní smlouvy, je velmi výrazně podřízen zajištění ochrany nájemce.“ (Poláková, 2006, s. 59)

Proces transformace bydlení lze možno rozdělit do dvou etap. První etapa je již ukončena, druhá trvá dodnes. Odstraňování administrativně přidělového systému bylo uskutečňováno v letech 1991-1995. Nedoprovázely ho však nová opatření bytové politiky. Podobu nájemního bydlení ovlivnily především restituce.

3.6.3 Restituce

Postup restituce je vlastně navrácení majetku původním majitelům, kteří byli vlastníky před tím, než jim stát majetek nepravomocným způsobem vzal. Tento proces s sebou nesl řadu názorů a také velké množství odpůrců. Restituci zavrhovali především ti, kteří zastávali názor minulého režimu, dále ekonomové a také ředitelé podniků.(Kučera, 1998)

Restituce probíhaly v období 1991-1993, kdy byly většinou uspokojeny nároky původních majitelů nebo jejich dědiců, či přímých příbuzných, pokud byli občany ČSFR

s trvalým pobytem na jejím území. Nejvíce domů (70-75 %) se vrátilo původním majitelům v Praze. Bytový fond, který byl restituovaný, mohl být okamžitě pronajat za „tržních“ podmínek. Došlo k vytvoření skupiny soukromých majitelů domů a vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení. Nájemní bydlení bylo stále v režimu tzv. regulovaného nájemného, soukromí majitelé se snažili o pronájem na volném trhu a dosažení úrovně nákladového bydlení. Z mnoha bytů byly vytvořeny kancelářské a komerční prostory. (Poláková, 2006, s. 61)

Restituce církevního majetku však ještě provedeny nebyly. Současně s restitucemi byly zahájeny převody bytového fondu z majetku státu do majetku obcí.

3.6.4 Bezúplatný převod bytového fondu obcím

Bezúplatný převod bytového fondu obcím vyplynul z potřeby decentralizace státní moci hned po vytvoření územních samospráv. Obce byly nuceny spravovat převedený majetek, tvořit lokální bytovou politiku, opravovat a udržovat bytový fond. Vzhledem k tomu, že obce neměly žádná pravidla, jak s bytovým fondem nakládat, obecní rozpočty neposkytovaly dostatek finančních prostředků na běžnou údržbu a opravy, pro obce se tyto byty staly neúměrnou zátěží. Počítalo se s tím, že alespoň část bytového fondu obce zprivatizují. Nebyla ovšem stanovena žádná pravidla, či doporučení, co se týče cen, za které by obec měla prodávat svůj majetek, či počtů privatizovaných bytů. Bylo v pravomoci každé obce, jak se svým majetkem naloží. (Poláková, 2006, s. 61)

3.6.5 Privatizace

Privatizace započala v roce 1991. Do majetku obcí byl převáděn ze strany státu značně zdevastovaný bytový fond. Na jeho opravy, údržbu a správu neměly obce dostatečné finanční prostředky. Zákonem č. 72/1994 Sb. byly nastaveny podmínky, podle kterých bylo možné převádět jednotlivé byty do osobního vlastnictví nájemníků. Privatizovány byly celé domy nebo jednotlivé byty. (Poláková, 2006, s. 62)

Poláková hodnotí také družstevní bydlení: „Privatizace bytového fondu se negativně promítla i v oblasti družstevního bydlení, chápaného na počátku 90. let jako pozůstatek minulého režimu. Veškerá přijatá opatření byla zaměřena nikoliv na odstranění deformací

vnesených do bytových družstev předlistopadovým režimem, ale spíše na likvidaci družstev vůbec. Snaha o privatizaci co největší části bytového fondu se odrazila také v téměř úplné likvidaci sektoru podnikových bytů, které tvořily již od dob válečného Československa důležitou část nabídky bytů.“ (Poláková, 2006, s. 62)

Zákonem č. 72/1994 Sb. bylo stanoveno, kdo může zprivatizovat, tedy odkoupit byt do osobního vlastnictví. Základní podmínkou bylo vlastnit „dekret“ – tedy nájemní smlouvu k dotyčnému bytu. Další podmínkou bylo, že se o dům nepřihlásil původní majitel domu a zároveň byl dům a jednotlivé byty určeny zastupitelstvem obce k odprodeji. Ceny za tyto byty byly nepatrné. V Brně se prodávalo za 20 % jejich tržní ceny, v Praze za 10 %. Bytový fond v České republice měl původně 1,5 milionu nájemních bytů. Privatizací prošlo asi 600.000 bytů. V Brně byl jeden byt prodán průměrně asi za 276 tisíc korun. Prodáno za tehdejší ceny bylo asi 18.840 bytových jednotek. Paradoxem je, že dalších 5.225 bytů Brno plánuje prodat jejich nájemcům, ale zároveň chce investovat do výstavby „sociálních“ bytů. Cena takového „sociálního“ bytu je stanovena asi na 2 miliony korun za jeden byt. (Zámečník, Při privatizaci bytů lidé přišli o stamiliardy korun)

Laurent Bazac-Billaud ve své práci odkazuje: „Privatizace se v rámci obecného pojetí ekonomické reformy v České republice chápe jako první cíl hospodářské politiky. Vnucuje se tedy otázka: proč privatizovat? Ve většině případů je to jasné, odpověď se nabízí sama: protože stát nebo obec je špatný majitel. Privatizace v širokém slova smyslu, tj. přechod od režimu státního vlastnictví k vlastnictví převážně soukromému, by měla ve svém důsledku vést k vytvoření hospodářského systému ovládaného svobodným pohybem trhu. Stát převedl svá práva na nižší stupně státní správy a dal možnost obcím, aby prodaly část svého obecního bytového fondu podle takových pravidel, která si samy stanoví. Ostatně odpovědní činitelé bez okolků přiznávají, že jeden z cílů privatizace je výchovný: jde o to vytvořit pocit zodpovědnosti, přimět obyvatele, aby si uvědomili svoje povinnosti vůči sobě samotným i vůči svému bytu, aby pouze nevyužívali svá práva. Jde o privatizaci a vytvoření trhu a to je vše. Koupě bytu však vede spíše ke zmrazení situace na dobu 10 let, možná i více, než k vytvoření dynamického trhu.“ (Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13)

JUDr. Bohuslav Švamberk ve svém článku popisuje, jakým způsobem by měly obce privatizovat svůj majetek: „Pokud má obec zpracovanou koncepci bytové politiky, je rozhodování snadnější a zejména efektivnější. Obec bude vědět kolik a jakých bytů si ponechá, a kolik a jakých uvolní pro privatizaci.“ Dále nastiňuje možnosti, kterými se dá bytový fond privatizovat:

Způsob prodeje bytového fondu:

- a) Prodej celých bytových domů jedné právnické osobě (např. bytovému družstvu)
- b) Prodej po jednotlivých bytových jednotkách (do společenství vlastníků)
- c) Prodej do podílového spoluvlastnictví.

Prodej celých bytových domů – je pro obce nejjednodušší a nejrychlejší. Odpovědnost za dům definitivně převezme nový vlastník.

Prodej po jednotlivých bytových jednotkách – je zdlouhavější proces. Často nastává situace, že obci zůstane podíl na bytovém domě, protože se některé jednotky nepodaří prodat. Vzniká společenství vlastníků jako právnická osoba. Výrazně stoupají režijní náklady spojené se správou tohoto zůstatku bytů.

Prodej do podílového spoluvlastnictví – komplikuje vztahy v domě takovým způsobem, že prodej jednotlivých bytů (ideálních podílů na domě) se stává oříškem i pro právníky. (Švamberk, Komunální bytová politika)

3.6.6 Veřejná podpora při privatizaci bytů

Náměstek Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) JUDR. Ivan Příkryl v roce 2005 upozorňuje: „Pokud obec prodává byt za cenu nižší než obvyklou, vystavuje se v některých případech postihu za porušování veřejné soutěže. Přestože bytová politika nepatří, podle principu subsidiarity, do agendy Evropské unie, mají některé evropské předpisy dopad i na oblast bydlení a bytové politiky jak státu, tak obcí. Komunitární právo, které má přednost před právem českým, obsahuje, mimo jiného, úpravu veřejné podpory. Poskytování veřejné podpory je komunitárním právem, až na vymezené výjimky, obecně zakázáno. Pod pojmem veřejná podpora se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoliv veřejného rozpočtu, včetně rozpočtů krajských a obecních. Pod pojmem

veřejná podpora tudíž spadají všechny formy – tj. dotace, úvěry s výhodným úročením nebo příspěvky na úhradu úroků, záruky za úvěry, osvobození od daně, snížení příspěvků na sociální zabezpečení, pronájem či prodej nemovitosti ve vlastnictví státu nebo kraje či obce za cenu nižší než tržní apod. Podle právního stanoviska Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže hrozí v některých případech privatizace obecního bytového fondu, že obce poskytují protiprávní veřejnou podporu. V případě prodeje obecních domů za cenu nižší než tržní právnické osobě vytvořené nájemci bytů (např. bytovému družstvu nebo spol. s r. o.) by se však o veřejnou podporu jednat mohlo, a to z důvodu, že na bytová družstva je Evropskou komisí nahlíženo jako na podnikatele v oblasti bydlení a uvedeným způsobem by jim, tak byla poskytnuta výhoda oproti jiným soutěžitelům (účastníkům s byty).“ (Příkryl, Náměstek MMR varuje před chybami při privatizaci bytů)

3.6.7 Deregulace nájemného

Stát si u věcí a služeb, které považuje za důležité, ponechává možnost regulovat ceny. U bydlení tomu nebylo jinak.

Nájemné bytů v roce 1991 odpovídalo cenám z roku 1964. K první deregulaci nájemného došlo k 1. 1. 1992, kdy byly zrušeny sociální slevy z nájemného a deregulovány ceny za služby spojené s bydlením ve státních bytech. V polovině roku, od 1. července 1992, došlo ve státních bytech k celoplošnému zvýšení čistého nájemného o 100 %. Nájemné bylo deregulováno dle vyhlášky č. 176/1993 Sb., kterou vydalo ministerstvo financí ČR, kde byl stanoven způsob určení maximální ceny výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby). Počínaje rokem 1995 byla stanovena novela této vyhlášky, která stanovila dlouhodobé pravidlo každoročního zvyšování nájemného vždy k 1. 7. podle uvedeného vzorce. Byl stanoven horní strop možnosti zvýšit nájemné, který nemohl být překročen. Také obcím dával možnost toto zvýšení nepoužít. Ceny nájemného se tedy začaly lišit. Nejvíce rostlo nájemné ve velkých městech. Vyhláška č. 274/1995 Sb. byla další novelou původní vyhlášky a začala platit od 1. 1. 1996. Uvolnilo se nájemné u bytů, které byly postaveny s finanční účastí státu, věcně usměrňované nájemné se zvýšilo z dvojnásobku na trojnásobek.

Další úprava nájemného se dostavila s novelou vyhlášky č. 41/1999 Sb., která zpomalila deregulaci nájemného a vyloučila obce z možnosti ovlivňovat výši maximálního nájemného na základě poptávky a nabídky bydlení. (Poláková, 2006, s. 66)

Ústavní soud v červnu 2002 rozhodl, že vyhláška bude k 31. 12. 2001 zrušena z důvodu její nezákonnosti. Na nový zákon si nájemníci a především pronajímatelé museli počkat několik let. Nájemné v průběhu trvání nájemního vztahu mohlo být zvýšeno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu č. 107/2006 Sb., nabyl účinnosti koncem března 2006. Pronajímatel může zvýšit nájemné kdykoli v době čtyř let a to od ledna 2007 do konce roku 2010.

Postup zvyšování nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. se netýkal všech nájemních bytů. Bytů bytových družstev, postavených po roce 1958 za finanční účasti státu (dříve lidové bytová družstva), u kterých se uplatňuje věcně usměrňované nájemné a bytů postavených po roce 1993, u kterých byla poskytnuta dotace na výstavbu nájemních bytů, se jednostranné zvyšování nájemného netýkalo. Nájemné je možné zvýšit pronajímatelem dle zákona jedenkrát ročně, nejdříve od 1. 1. 2007. Přednost dostává dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Oznámení o zvýšení nájemného musí být doručeno nájemci nejpozději tři měsíce před očekávaným zvýšením nájmu, musí mít také písemnou formu. Nájemce může podat žalobu o neplatnosti zvýšení nájemného k soudu. (Regulované nájemné, dostupné na internetu))

3.6.8 Další transformační opatření

Oblast bydlení byla význačná svou nekoncepčností. Došlo k liberalizaci cen, která také nebyla zcela koordinovaná. Ceny služeb (vodné, stočné, odpad) a energií (plyn, elektřina) byly upřednostňovány před rychlejší regulací nájmu a rostly rychleji.

Mezi další transformační kroky proto patřila tato opatření:

- Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou
- Transformační zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- Příspěvek na hrubé nájemné – nová sociální dávka
- Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.
- Poskytování hypotečních úvěrů
- Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury
- Zákon o Státní sociální podpoře č. 117/1995 Sb.

- Novela zákona o daních z příjmů – odepisování úroků z hypotečních úvěrů
- Koncepce bytové politiky
- Zákon o Státním fondu rozvoje bydlení č. 211/2000 Sb.
- Novela zákona o stavebním spoření
(Poláková, 2006, s. 69-72)

3.7 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025

Usnesením vlády České republiky ze dne 12. Března 2014 bylo Ministerstvo práce a sociálních věcí pověřeno sestavením návrhu koncepčního řešení problematiky sociálního bydlení v České republice. Výsledkem práce je Koncepce bydlení v České republice pro roky 2015 až 2025. Příručka doplňuje a reviduje původní koncepci pro roky 2015-2020. Každá koncepce bytové politiky pro město či obec se musí skládat z analytické části, části strategické a vlastní části projektů.

3.7.1 Sociální problémy v oblasti bydlení

Koncepce bydlení identifikovala do roku 2020 pro Českou republiku tyto sociální problémy:

- Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení
- Neefektivnost a následná roztříštěnost jednotlivých veřejných transferů
- Nedostatečné hodnocení účinnosti nástrojů bytové politiky
- Nedostatečné vymezení povinnosti jednotlivých aktérů v oblasti sociálního bydlení
- Růst cen energie, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby
- Vysoké náklady na bydlení, nájemné a platby za služby nadměrně zatěžují rozpočty některých domácností. Část domácností, které bydlení hledají, nemá dostatek financí na kauci
- Diskriminace některých cílových skupin v přístupu k důstojnému a dostupnému bydlení
- Rostoucí počet lidí bez domova nebo osob ohrožených ztrátou bydlení
- Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace
- Nedostatečné naplnění redistribuční role státu v oblasti spotřeby bydlení

- Nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace
- Absence preventivních nástrojů bránících vzniku sociální a prostorové segregace
- Omezené veřejné prostředky

(Koncepce bydlení v ČR 2015-2025, s. 8)

Nejvíce jsou ohroženi lidé na začátku a na konci profesní kariéry, mladiství a mladí, opouštějící pěstounskou nebo ústavní východu, samoživitelé, senioři, lidé se zdravotním postižením, nízkopříjmové domácnosti. Problémem rodin, které bydlení mají, je také výše nákladů na bydlení, ať už nájemného či vysoká cena služeb. Vysoké náklady na bydlení a služby jsou problémem především v jednočlenných domácnostech. Typické pro tyto rodiny je to, že zařízení domácnosti je zastaralé a rodiny nemají prakticky žádné finanční rezervy na nenadálé opravy domácnosti. Do finančních problémů se dostávají také rodiny, ve kterých jeden z rodiny ztratí zaměstnání, vážně onemocní nebo se dostane do dluhové pasti. Dá se předpokládat, že vlivem těchto dlouhodobějších změn se jim nepodaří si bydlení na stávající úrovni udržet. Zvláštní skupinou jsou osoby dlouhodobě týrané, vystavené domácímu násilí. Pro tyto osoby je možnost zajištění náhradního bydlení značně omezena. Samostatnou kapitolu tvoří lidé bez domova, bez bydlení, kteří buď o bydlení z nějakých důvodů přišli, nebo se stali bezdomovci z vlastní vůle.

Koncepce bydlení dále uvádí: „Definice cílové skupiny osob, které mají/budou mít nárok na vstup do systému sociálního bydlení vychází z Evropské typologie bezdomovectví (ETHOS), resp. osob v bytové nouzi. Vstup do systému sociálního bydlení nelze vnímat jako automatický nárok na přidělení sociálního nebo dostupného bytu. Protože cílová skupina je širší, než umožňuje definice ETHOS, jsou do této skupiny zařazeni i osoby, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %.“ Součástí sociální a bytové politiky státu je poskytování dávek (státní sociální podpora, dávky v hmotné nouzi). Výdaje na příspěvek na bydlení v roce 2013 dosáhl výše 7,4 mld. Kč, výdaje na doplatek na bydlení činil 2,8 mld. Kč. (Koncepce bydlení v ČR 2015-2025, s. 16, s. 32)

V této příručce je uveden základní rámec, o který se koncepce opírá, jsou zde popisovány hlavní problémy, které se bytové politiky týkají. V analytické části koncepce nastiňuje sociální bydlení v zemích EU, analyzuje náklady domácností na bydlení v ČR, analýzy životních nákladů a spotřebitelské ceny. Popisuje sociální situaci seniorů, osob se zdravotním postižením a osob bez domova. Rozebírá financování a oblast sociální práce

za podpory státu. Porovnává roli soukromých i neziskových poskytovatelů. (Koncepte bydlení v ČR, s. 10-13) Další částí koncepce je část strategická. V této části jsou představeny vize Koncepte sociálního bydlení, tj. vytvoření nového systému opatření a zásahů ze strany státu, krajů a obcí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek, který navazuje na systém předchozí. V kapitole základní teze je uvedeno: „Systém sociálního bydlení má tři formy. Zahrnuje sociální službu krizové bydlení a sociální a dostupné byty. Při zajištění krizového bydlení jako nové sociální služby nebude narušena samospráva kraje při tvorbě sítí sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. Systém sociálního bydlení není nastaven rigidně, vždy bude posuzována individuální situace člověka na základě sociálního šetření.

Na smlouvu o užívání sociálního nebo dostupného bytu se nepoužijí obecná ustanovení o nájmu bytu. Oproti obecné úpravě nájmu bytu bude platit zafixování horní hranice platby za užívání sociálního bytu, a to tak, aby včetně dalších nákladů na bydlení (energie) nepřesáhla stanovenou mez a současně nebyla vyšší než stanovené normativní náklady na bydlení. Sociální byt je standardní, zkolaudovaný byt určený pro trvalé bydlení.“ (Koncepte sociálního bydlení v ČR 2015-2025, s. 120)

Kapitola dále pokračuje shrnutím návrhu systému sociálního bydlení a navrhuje systém pro jeho financování. Stanoví také tyto cíle:

- Cíl koncepce sociálního bydlení
- Cíl I: Legislativní příprava zajištění práva na sociální bydlení
- Cíl II: Podpora sociální práce na obcích souvisejících se systémem sociálního bydlení
- Cíl III: Provázání sociální práce s dalšími nástroji sociální a bytové politiky, které zajistí efektivní pomoc cílové skupině sociálního bydlení
- Cíl IV: Úprava dávkové podpory zaměřené na bydlení v souladu se zákonem o sociálním bydlení
- Cíl V: Úprava standardů pro sociální bydlení
- Cíl VI: Zvýšení a rozšíření účinnosti investiční a neinvestiční podpory sociálního bydlení
- Cíl VII: Zajištění evaluace a aktualizace konceptu sociálního bydlení

3.7.2 Sociální bydlení a návrh zákona o sociálním bydlení

V naší společnosti jsou lidé, kteří pomoc ostatních potřebují. Do tíživé situace se může dostat kdokoli z nás. Petr Zámečník ve svém článku tvrdí: „Důležité je, aby sociální síť fungovala. Sociální byty, jejichž výstavbu spolufinancuje stát, obce a mnohdy Evropská unie, ovšem nefungují. „Sociálních bytů“, tedy bytů, v nichž obec nevybírá tržní nájemné, ale nájemné „sociálně únosné“, je a nutně bude vždy nedostatek. Je o ně totiž nebývalý zájem. Ostatně, kdo by nechtěl bydlet v luxusním sociálním bytě za zlomek tržní ceny? Nedostatek sociálních bytů znamená, že se nedostanou na všechny. To ovšem znamená, že se nedostanou především na ty, co pomoc s bydlením skutečně potřebují. Ti nemají potřebné konexe, nemají peníze na úplatky a ani mnohdy nevědí, kam by se se žádostí o sociální bydlení měli obrátit. A tak velká část „sociálních bytů“ končí v rukou lidí šikovných, kteří ovšem pomoc rozhodně nepotřebují.“ (Zámečník, Při privatizaci bytů přišli lidé o stamiliardy korun)

V Konceptu sociálního bydlení JUDr. Ivo Pospíšil vyzdvihuje povinnosti samospráv: „Předně je třeba vyjít z toho, že územní samosprávné celky jsou Ústavou definovány jako územní společenství občanů. Na to navazuje i zákon o obcích, který v §2 odst. 2 stanoví, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Územní samospráva není založena toliko na existenci práv a priori existujících před státní mocí, ale je založena i na existenci veřejnoprávní korporace, nadané veřejnou mocí vůči občanům, která má naopak též odpovědnost a povinnosti vůči občanům obce.“ (Koncepte sociálního bydlení, 2015, s. 146)

3.7.3 Podpora bydlení v letech 2011 až 2015

Dle Koncepte bydlení pro období 2011 -2015 bylo konstatováno:

- po roce 2014 došlo k obnovení hospodářského růstu HDP
- procento nezaměstnanosti je na nízké úrovni, rostou peněžní příjmy domácností
- bytový fond ČR v porovnání s EU je spíše starší s menšími plochami bytů
- nájemní bydlení v ČR dosahuje asi 22,4 % z celkového bytového fondu

- cenová dostupnost nových i starších bytů se zvýšila
- na bydlení vydaly průměrné domácnosti v roce 2015 asi 16,2 % svých čistých příjmů
- senioři a neúplné rodiny s dětmi pocítují největší zátěž náklady na bydlení
- v roce 2015 byl přiznán příspěvek na bydlení pro 222.173 domácností
- náklady domácností na bydlení jsou vyšší než normativní náklady v 1/3 domácností
- v rámci EU nevydává ČR mimořádně vysoké náklady na bydlení formou sociálních dávek

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, s. 32)

Dále bylo konstatováno, že finanční dostupnost pro velkou část domácností se nezhoršila. Některé skupiny obyvatel byly více zatíženy vysokými náklady na bydlení, u některých docházelo k sociálnímu vyloučení. Státní intervence se hodlá přesunout z poskytování dávek na bydlení do oblasti poskytování sníženého nájemného pro definovanou cílovou skupinu obyvatel. Předpokládané zvýšení cen energií nebylo tak vysoké. Cena energií se zvýšila pouze o 5 %, největší nárůst ceny zaznamenala cena tepla a teplé vody o 15 %. Příznivý vývoj cen byl způsoben konkurencí na trhu s energiemi a cenami na světových trzích. Koncepce uvádí: „Nadále platí, že bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, role státu je však nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.“ (Koncepce bydlení ČR do roku 2020)

3.8 Návrh zákona o sociálním bydlení

„Za sociální bydlení se považuje především státem dotované bydlení, zahrnuje se i bydlení družstevní, bydlení zajištěné politickými a neziskovými organizacemi či pronájem vypočítaný dle příjmů.“ (Sociální bydlení v EU, dostupné na internetu)

Jsou stanoveny tři základní charakteristiky sociálního bydlení:

- bydlení je pořízeno a je provozováno za využití veřejných prostředků
- výše nájemného je omezena na nižší než tržní úroveň

- přidělení bydlení závisí na úřadech a na splnění určitých sociálních kritérií

(Co je sociální bydlení? Dostupné na internetu)

Sociální bydlení, které patří do sektoru neziskového (veřejného) existuje po celé Evropě. Hlavním cílem neziskového sektoru je uspokojení bytových potřeb skupiny populace. Sociální bydlení lze rozdělit na dva základy sociálního bydlení:

- 1) Model masového sociálního bydlení, který využívá programy sociálního nájemního bydlení pro široké vrstvy populace.
- 2) Model reziduální je zaměřen na populaci s nižšími příjmy

V popisu článku o sociálním bydlení v Evropě se uvádí: „ Vlastníky a provozovateli sociálního nájemního bydlení jsou nejčastěji subjekty, které si mohou dovolit podnikat na trhu s byty neziskově a které svou činnost chápou spíše jako sociální službu než podnikání v nejvlastnějším slova smyslu. Patří sem především obce, jakožto veřejnosprávní subjekty, které poskytují nájemní bydlení v rámci své bytové politiky, čímž napomáhají řešit na svém území bytové problémy.“ (Sociální bydlení v Evropě. Dostupné na internetu)/

Potřeba nového zákona o sociálním bydlení si vyžádala praxe. Bylo konstatováno, že zákon je nutné zavést z těchto důvodů:

- ze strany politických stran roste požadavek na snížení státních výdajů na dávky na bydlení
- počet lidí bez domova neustále roste (jde o skupinu asi 200.000 lidí)
- dochází k diskriminaci některých skupin domácností (Romové, vícečetné domácnosti)
- finanční příspěvky státu jsou určeny jen pro jednotlivce, kteří jsou v nájemním vztahu, osoby bez domova nemají na příspěvky nárok
- nájemné a platby za služby zatěžují domácnosti stále větším procentem, na kauci, kterou vyžaduje pronajímatel v soukromém sektoru, nemají tyto domácnosti dostatek finančních prostředků

(Poziční dokument Platformy pro sociální bydlení, dostupné na internetu)

Dle Platformy pro sociální bydlení bylo hlavním cílem systému sociálního bydlení zvýšit dostupnost bydlení domácnostem, které žijí v nevyhovujících podmínkách nebo jsou bez domova. Dále by se měl snížit počet lidí ubytovaných na předražených ubytovnách. Nový zákon o sociálním bydlení by měl ukládat obcím za povinnost zajistit dostatečné množství

dostupných a levných bytů. Na pořízení bytů by stát měl zajistit pro obce dostatek finančních prostředků na výstavbu bytů, koupi bytů, rekonstrukce stávajících bytů i na jejich provoz.

Důležitým bodem zákona o sociálním bydlení je vyřešení bezdomovectví. V Platformě je konstatováno: „ Páteří řešení bezdomovectví a vyloučení z bydlení je zajištění dostatečného počtu kvalitních, nesegregovaných a finančně dostupných bytů a také návazných služeb, které budou domácnostem k dispozici podle jejich potřeb a preferencí. Hlavním kritériem pro přidělování sociálních bytů by měla být naléhavost bytové potřeby žadatele. Sociální bydlení by nemělo být za každou cenu koncipováno jako dočasné.“ (Poziční dokument Platformy pro sociální bydlení)

Pozice státu, neziskových organizací je dána tak, že stát financuje a vymezuje rámec sociálního bydlení. Na druhé straně by obce odpovídaly za zajišťování potřebnosti sociálních bytů ve svém správním obvodu a zajišťovaly dostatečný počet těchto bytů. Forma tzv. dočasného bydlení na ubytovnách by měla skončit, protože ubytování na ubytovnách neposkytuje ani kvalitní službu, ani kvalitní bydlení. Nahradit toto ubytování by měla pobytová krizová zařízení, ta bude plnit tyto funkce: motivační, bezpečnostní, odborně poradenskou, psychosociální.

Tlak na omezení dávek na bydlení skýtá další problémy. Lze předpokládat, že dojde k růstu předluženosti domácností, ztrátě bydlení a bezdomovectví. Mezi cíli sociálního bydlení je několik bodů, které si zaslouží naší pozornosti.

- Prevence vzniku sociálně vyloučených lokalit
- Vyloučení situací, kdy rodina s dětmi nemůže žít společně z bytových důvodů
- Omezení situací, kdy lidé se zdravotním postižením musí žít v domovech pro zdravotně postižené, v domovech se zvláštním režimem či v psychiatrických léčebnách
- Omezení počtu domácností, které mají nepřiměřeně vysoké náklady na bydlení

Fenomén posledních pěti let, bydlení na ubytovnách, si zaslouží více rozvést a popsat. Na ubytovnách nežijí lidé proto, že by tam chtěli dobrovolně bydlet. Většinou už jinou možnost dalšího bydlení nemají. Své nájemní bydlení opustili z důvodu neplacení nájemného a služeb. K dispozici na těchto ubytovnách nemají vlastní sociální zařízení, ani kuchyň, jsou součástí společných prostor pro celé patro, či ubytovnu. Prostory nejsou

vhodné pro život rodiny s dětmi. Předmětem nájmu je většinou jedna místnost, kterou obývá několik dospělých a dětí. Děti nemají klid na přípravu do školy, ani prostor ke hraní. Platby jsou vyžadovány většinou ne na jednotku, ale na osobu, které zde bydlí. Bezpečí žen a dětí není zajištěno. Nájemní smlouva bývá uzavřena většinou na dobu určitou, zpravidla na tři měsíce. Výpovědní doba z nájmu není sjednána. Bydlení nevyhovuje hygienickým pravidlům, problémem bývají i štěnice.

Největším nedostatkem je ovšem vysoký náklad na zmíněné bydlení, potažmo vysoké náklady pro státní sociální podporu. Cena jedné místnosti na ubytovně je stejná, jako cena za pronájem prostorného bytu za tzv. „tržní nájemné“. Doplatky na bydlení v horentních cenách bývají zasílány většinou přímo na bankovní účet pronajímatele.

Diskuze o sociálním bydlení začaly již v roce 2009, kdy Ministerstvo pro místní rozvoj navrhlo několik variant řešení situace.

- 1) Sociální bydlení budou zajišťovat obce (či jiné subjekty) dobrovolně. Budou motivovány finanční podporou
- 2) Sociální bydlení budou zajišťovat obce povinně (dáno zákonem)
- 3) Sociální bydlení bude zajišťováno přímo státem

Je zdůrazňována přenesená působnost státní správy a tím i povinnost obcí zajistit dostatek bytů pro sociální bydlení. V roce 2015 (12. října 2015) byl schválen zákon, na který se dlouho čekalo a který měl platit od roku 2017.

Bydlení je rozděleno na tři stupně:

- 1) Krizové bydlení – jde o sociální službu, těm, kteří byt nutně potřebují, bude zajištěna střecha nad hlavou po dobu nejvíce na 6 měsíců
 - 2) Sociální byt – je klasický byt, který poskytne obec k trvalému bydlení
 - 3) Dostupný byt – nájemník uzavře s obcí nájemní smlouvu na dobu dvou let. Pokud se příjem rodiny dostane nad stanovenou hranici příjmu, byt musí rodina opustit.
- (Sociální bydlení má mít tři stupně podle situace lidí, dostupné na internetu)

Obce i občané proti tomuto zákonu protestovali. Poukazovali na to, že na jedné straně některé obce dosud privatizují majetek za nízké ceny, na straně druhé by měly za tržní ceny stavět a kupovat byty nové pro sociálně vyloučené občany. Většina měst svoje byty

zprivatizovala a ponechala si jen nezbytné množství bytů. Nyní jim stát nařizuje, kolik bytů musí pro sociální byty ve svém majetku mít.

Zákon neprošel a v Poslanecké sněmovně byl zablokován. Nedostal se tedy do druhého čtení. Je jisté, že jeho znění v konečné verzi bude řešit až nově zvolená sněmovna.

Svaz měst a obcí reagoval na zákon o sociálním bydlení: „Představa, že obce bude motivovat desetiprocentní státní příspěvek, kdy 90 procent nákladů na bytovou výstavbu zaplatí z vlastního rozpočtu, je nereálná.“

(Obce mají zajistit byty všem. Dostupné na internetu)

Na semináři 9. 11. 2016, který byl na půdě Poslanecké sněmovny svolán poslancem Adolfem Beznoskou, k výše uvedenému zákonu zaznělo:

„Návrh zákona o sociálním bydlení, který připravilo ministerstvo práce a sociálních věcí, je nebezpečným projevem sociálního inženýrství, které ve svých důsledcích poškozují jak sociálně potřebné, tak stát: omezuje svobody například seniorů, motivuje k životu z dávek a je dražší než současný systém podpor. Návrh vychází z domněnky, že lidé v sociálních bytech začnou pracovat, sníží se nezaměstnanost a stát tím uspoří na sociálních dávkách. Ministerstvo přitom samo připouští, že vysoká nezaměstnanost je u lidí v bytové nouzi zapříčiněna mnoha dalšími faktory než jen chybějícím vhodným bydlením.“

(Návrh zákona o sociálním bydlení neprošel odborným seminářem ve Sněmovně. Dostupné na internetu)

3.9 Státní podpory bydlení

3.9.1 Vývoj státních programů bydlení

Pořízení bydlení je investicí na celý život. Stát umožňuje od roku 1991 využívat státních podpor bydlení. V letech 1991-1995 docházelo ze strany státu k financování komplexní bytové výstavby. Nově byla zavedena podpora stavebního spoření a podpora úvěrování formou hypotéky. Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou byl také zahájen v roce 1991. (Poláková, 2006, s. 172)

Rok 1996 je rokem, kdy byl poprvé zaveden příspěvek na bydlení. Byl přímou sociální podporou bydlení ve všech typech bydlení. Po povodních v roce 1997 byla poskytnuta pomoc postiženým formou nenávratného příspěvku ve výši 150.000 Kč na jeden zničený byt. Stát také poskytl půjčky těmto postiženým občanům ve výši 850.000Kč, obcím

poskytl na vybudování nájemních bytů dotaci ve výši 500.000 Kč na jeden byt. Poláková dále uvádí: „ V průběhu dalších let byla státní podpora bydlení dále rozšiřována o další programy, např. v roce 1998 se jednalo o podporu vlastníků domů při zateplování objektů, v roce 1999 o venkovské bydlení, v roce 2001 o regeneraci panelových sídlišť či v roce 2002 o podporu mladých. Některé formy podpory ukončily svou platnost, jako např. v roce 2000 sociální příspěvky na vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a zvýšení nájemného. Tyto dvě podpory byly totiž koncipovány jako dočasné. V roce 2001 byla dokonce jedna forma podpory – státní bezúročná půjčka – zrušena.“ (Poláková, 2006, s. 173)

Povodně přišly znovu v roce 2002, vláda proto přistoupila k mimořádným podporám jak pro jednotlivce, tak i pro obce. Šlo např. o dotace na opravu bytu, poskytnutí úvěru s nízkým úrokem na výstavbu domu či bytu, sanování nákladů obcím za poskytnuté ubytování. Pro podporu znevýhodněným a zranitelným osobám byl v roce 2003 zaveden Program výstavby podporovaných bytů. Šlo o tzv. byt na půl cesty, chráněný byt a vstupní byt. Financování zmíněných podpor probíhalo v gesci státního rozpočtu, z kapitol ministerstva financí, ministerstva pro místní rozvoj a ministerstva práce a sociálních věcí. (Poláková, 2006, s. 173)

3.10 Podpora nájemního bydlení

3.10.1 Hypotéka

Hypoteční úvěr je jednou z možností, jak dosáhnout na vlastní bydlení. Úvěr se poskytuje fyzickým i právnickým osobám. Slouží k nákupu nemovitosti, výstavbě nemovitosti, modernizaci, opravu nemovitosti, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání dědických a spoluvlastnických nároků, a je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území ČR. V zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. je definováno: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ (Zákon 190/2004 Sb.)

Žadatel musí prokázat dostatečnou výši svých příjmů, aby byl schopen úvěr platit. Své příjmy dokládá potvrzením ze zaměstnání, daňovým přiznáním fyzických osob, potvrzením o důchodu nebo rodičovském příspěvku. Banky většinou u podnikajících osob vyžadují potvrzení o bezdlužnosti od Finančního úřadu, České správy sociálního

zabezpečení a zdravotní pojišťovny žadatele. Banka žadatele také prověří v registru dlužníků. Až do letošního roku platilo, že banky poskytovaly hypoteční úvěry až do výše 100 % ceny nemovitosti. Opatřením České národní banky lze nyní poskytovat úvěry jen do výše 80 – 90 % ceny nemovitosti. Doba splácení hypotečního úvěru je zpravidla 5 – 30 let. Úvěr je splácen v měsíčních splátkách, tzv. anuitních splátkách. Splácí se zároveň částka úvěru a úrok z úvěru. Výška úrokových sazeb se v průběhu let mění dle rozhodnutí jednotlivých bank. Při poskytnutí hypotečního úvěru se stanoví doba tzv. fixace. Je to doba, po kterou zůstává sazba úroku z hypotečního úvěru stejná. Tato doba může být jeden rok, 5 let, 10 let, 20 i 30 let.

Pro splácení hypotečního úvěru lze zvolit jeden ze tří způsobů splácení:

- anuitní – žadatel platí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční částky. Poměr mezi splátkou úroku a jistiny se mění
 - progresivní – žadatel zpočátku platí nižší částku, která se postupně zvyšuje
 - degresivní – opačný případ, žadatel platí zpočátku vyšší částku, která se potom snižuje
- (Hypoteční úvěr, dostupné na internetu)

Jednou z podpor státu pro snadnější přístup k hypotečním úvěrům je daňové zvýhodnění. V zákoně 586/1992 Sb. o daních z příjmů se uvádí: „Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.“ (Zákon 586/1992 Sb.)

Maximální výše uplatněných úroků z hypotečního úvěru je částka 300.000 Kč za zdaňovací období. Podmínkou je, že po celou část zdaňovacího období byl předmět úvěru využíván k bydlení poplatníka. Pokud jsou úroky placeny jen po část roku, nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

S hypotečním trhem zahýbala měnová politika České národní banky. V roce 2013 zahájila tzv. intervenční režim. Způsobil to, že došlo ke stlačení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a tím tedy došlo ke zvýšení poptávky po nemovitostech. (Nemovitosti v Česku dál zdražují nejrychleji z celé EU, dostupné na internetu)

S růstem poptávky po nemovitostech je provázán růst cen nemovitostí. Ceny se zvýšily v průměru o 20 %. V Praze se v roce 2016 prodalo 6.650 bytů, ve všech ostatních regionech dalších 5 tisíc.

Společnost Central Group ústy Dušana Kunovského prohlašuje: „Developeři nejsou schopni v důsledku pomalého povolování staveb doplňovat nabídku nových bytů a to tlačí ceny nahoru. Výsledkem je, že se nové bydlení v Praze postupně stává dostupné jen pro velmi úzkou skupinu lidí.“ (Úbytek nových bytů tlačí ceny nahoru, dostupné na internetu)

3.10.2 Stavební spoření

Poláková uvádí: „Stavební spoření je uzavřený systém, který vytváří finanční zdroje pro poskytování účelových úvěrů. Mezi vklady a úvěry je přímá souvislost, k poskytnutí úvěru je potřeba, aby v systému stavebního spoření bylo zapojeno více účastníků, neboť ti, kteří zatím pouze spoří, vytvářejí zdroje pro poskytování výhodných úvěrů.“

(Poláková, 2006, s. 122)

Podmínky stavebního spoření upravuje zákon č. 96/1993 Sb. o stavební spoření a státní podpoře stavebního spoření. Hned po jeho zavedení si stavební spoření pořídilo mnoho lidí. K jeho popularitě přispělo i to, že ke spoření se přidala státní podpora. Zhodnocení úspor činí asi 3,5 %. Maximální výše podpory byla zpočátku 4.500 Kč ročně, nyní se ustálila na částce 2.000 Kč ročně. Stavební spoření vzniká podepsáním smlouvy. Může ji uzavřít fyzická i právnická osoba s trvalým pobytem v ČR, občan EU, který má uděleno povolení k pobytu na území ČR. Při uzavření smlouvy si klient stanoví cílovou částku, kterou bude potřebovat na vyřešení svých bytových potřeb. Stavební spoření se skládá ze dvou částí. V první části klienti spoří, v části druhé čerpají úvěr ze stavebního spoření. První část musí trvat alespoň 60 měsíců a klient musí mít naspořeno alespoň 40 nebo 50 % cílové částky. Po uplynutí pětiletého období má klient právo požádat o úvěr ze stavebního spoření, které je určeno pro řešení bytových potřeb. Po uplynutí tzv. vázací doby (6 let) buď požádá o úvěr ze stavebního spoření, nebo je mu vyplaceno vše, co si za tuto dobu naspořil včetně státní podpory.

Pokud požádá klient o poskytnutí úvěru, musí úvěr použít pouze na účely stanovené zákonem. Pokud klient potřebuje svoji bytovou situaci řešit před tím, než má nárok na úvěr, poskytuje mu stavební spořitelna tzv. překlenovací úvěr. V průběhu jeho trvání klient splácí pouze úrok a dále pravidelně spoří. V okamžiku, kdy dosáhne na úvěr ze stavebního spoření, jednorázově splatí překlenovací úvěr. Od tohoto okamžiku splácí i jistinu úvěru. (zákon 96/1993 Sb.)

3.10.3 Bytová výstavba

Podpora nové bytové výstavby započala v roce 1995, kdy byly stavěny nájemní byty a technická infrastruktura.

„ Potřeba nové bytové výstavby představuje určitý normativní konstrukt reflektující sociální, právní, ekonomické i kulturní podmínky státu. Základními faktory určujícími výši poptávky po bydlení jsou příjmy domácností a demografické faktory. Vliv mají ceny nemovitostí, reálné úrokové sazby nových úvěrů na nemovitosti, nabídka bydlení (počet rozestavěných a dokončených bytů) a fiskální politika státu.

Počet bytů, jejichž výstavba by měla být podpořena z veřejných prostředků nelze objektivně kvantifikovat bez široké společenské shody na definici cílové skupiny (viz Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, schválená usnesením vlády č. 810/2015), znalostech měnící se sociální situace domácností a bez zohlednění existujících nástrojů sociální politiky, zejména dávkového systému a systému sociálních služeb.“
(Koncepce bydlení do roku 2020, revidovaná)

Nástroje, kterých využívá stát při hledání pomoci pro skupinu znevýhodněných či těch, kteří si nedokáží zajistit a udržet bydlení, zahrnují sociální dávky na bydlení, podporu výstavby bytů a opatření sociální politiky. Nástroje bytové politiky přispívají ke snížení výdajů na bydlení. Výstavba dostupného bydlení je hrazena z ministerstva pro místní rozvoj, ze státního fondu rozvoje bydlení.

Bytová výstavba vykazuje značné rozdíly mezi jednotlivými regiony. Velkoměsta a obce, které se nacházejí poblíž velkých měst, ukazují nejvyšší intenzitu bytové výstavby. V Praze se počet nově vybudovaných bytů ztrojnásobil, nejpomalejší růst nově postavených bytů je v Karlovarském kraji, Zlínském kraji, Královéhradeckém kraji. Za nimi následuje kraj Ústecký a Moravskoslezský. Poslední dva jmenované kraje provází vysoká nezaměstnanost a strukturální změny. V minulosti zde bylo postaveno velké množství bytů, dnes lidé odcházejí z daného kraje, a proto nabídka bytů převyšuje

poptávku po bytech. Velký útlum zaznamenala bytová výstavba po roce 1990. Vzrostl počet bytů vybudovaných v rodinných domech, komunální a družstevní výstavba zaznamenala výrazný pokles. (Poláková, 2006, s. 241-241)

JUDr. Wagner, ředitel Státního fondu rozvoje a bydlení prohlašuje: „ Snad každý je přesvědčen, že zná recept na úspěšnou bytovou politiku. Mýtus č. 1: Není třeba stavět nové byty. Máme jich v republice dost. To je ale jen statistický pohled. Když pomineme zásadní problém v místní a velikostní struktuře a v nezbytnosti zvyšovat standard bydlení, jen pouhá prostá reprodukce stávajícího bytového fondu by vyžadovala dokončit nejméně 43 000 bytů ročně. Mýtus č. 2: Stačí odstranit regulaci nájemného a trh bydlení se rozjede sám. Ve skutečnosti je uvolnění nájemného pro rozvoj trhu podmínkou nezbytnou, ale nikoliv postačující. Mýtus č. 3: Nájemní bydlení je určeno k zániku a vlastnictví bytů je nahradí. Ve skutečnosti mají obě formy svoji funkci. Nájemní bydlení podporuje mobilitu pracovní síly a na rozdíl od vlastnických forem je relativně dostupnější. Navíc může poskytovat i vysoký standard bydlení pro domácnosti, které mu dají přednost před starostmi o správu nemovitosti.“ (web Státní fond rozvoje bydlení, dostupné na internetu)

Výstavba bytů od roku 2011 - dle Koncepce bydlení do roku 2020 bylo dokončeno v roce 2011 přesně 28 630 bytů, 29 467 bytů v roce 2012, 25 238 bytů v roce 2013, 23 954 bytů v roce 2014 a 25 094 bytů v roce 2015. Od roku 2011 se průměrná doba výstavby pohybuje na stejné úrovni, což je 42 měsíců.

Tabulka č. 1 Výstavba bytů do roku 2015

Výstavba bytů do roku 2015

Rok	Počet dokončených bytů
2011	28 630
2012	29 467
2013	25 238
2014	23 954
2015	25 094

Zdroj: Koncepce bydlení do roku 2020

Z hlediska výstavby stoupá výstavba dřevostaveb. Při výstavbě převažují stavby bytů se dvěma pokoji. Byt v bytovém domě měl pořizovací hodnotu 1,9 milionu Kč (v ceně není zahrnuta cena pozemku), byt v rodinném domě měl pořizovací hodnotu 3,25 milionu Kč.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020)

3.10.4 Podpora revitalizace bytových domů

Poptávka po stavebních pracích, které snižují energetickou náročnost budov a staveb, roste. Roste také poptávka po zdrojích financování. Pro úspěšné realizování stavebních projektů je zajištění finančních prostředků zásadní. Investiční akce, které přinášejí úspory, začal stát podporovat formou přímých dotací. Poslední dva roky se i úroky z úvěrů drží na nízké úrovni. Nejvíce úspěšné byly programy Panel a Zelená úsporám. Zájem o tyto programy byl enormní. Využívat státních dotačních programů mohou opět vlastníci bytových domů využívat od roku 2016. Program Nová zelená úsporám (NZÚ) je připraven pro území Prahy, pro zbytek republiky je k dispozici Integrovaný regionální operační program (IROP). Program může zlevnit investici až o 30 %. Program NZÚ bude poskytovat podpory až do roku 2021, Programy z IROP přijímají žádosti jen do listopadu 2017.

Dalším programem zejména pro postižené občany, kteří potřebují speciální stavební úpravy bytů a domů je program, který vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Program má název „Bytové domy bez bariér“. Za pomoci tohoto programu se budovaly především výtahy v domech, kde dosud nebyly. Program byl velmi brzy ukončen, pro jeho podporu bylo nachystáno jen 35 milionů Kč. Pro rok 2017 byl vyhlášen stejný druh programu. Předpokládá se, že o něj bude velký zájem. Dalším programem, který je určen pro obce, je program Bezbariérová obec. Skládá se z podprogramu Odstraňování bariér v budovách domů s pečovatelskou službou, budovách obecních a městských úřadů a podprogramu Euroklíč. (14 milionů z MMR putuje na bezbariérové přístupy, časopis Praktik 5/2017)

Lze také využít programu Panel 2013+, který poskytuje úrokově zvýhodněné úvěry. Lze dosáhnout úrokové sazby 0,75 % za předpokladu, že úvěr bude splacen do deseti let. Pro tento úvěr se lze obrátit na Státní fond rozvoje bydlení (SFRB).

Finanční podpory pro bytová družstva a společenství vlastníků nejsou tak hojně využívány. Situace v těchto bytových domech je jiná. Většina domů již nějakou revitalizací a opravami prošla. Administrativní vyřízení žádosti je velmi složité, před podáním žádosti nesmí být uděláno výběrové řízení na dodavatele, nesmí být uzavřena smlouva o dílo ani zahájeny stavební práce. Výběrové řízení na dodavatele stavebních prací musí být v souladu se zákonem. Proplacení dotace je uskutečněno následně po realizaci investice a po splnění projektových parametrů. Do doby, než je proplacena dotace využívají bytová družstva a společenství vlastníků úvěry od bank. Pro úvěry jsou stanoveny fixní úroky a není zde v případě předčasného splacení úvěru uplatňována sankce. Pokud investiční akce přinese energetickou úsporu, některé banky, např. ČSOB, poskytují dotaci 1 % z poskytnutého úvěru. V této souvislosti ČOB vyplatila 1,3 miliardy Kč pro 347 úvěrů.

(Revitalizace bytových domů podporuje stát i banky, časopis Praktik 4/20)

4. Praktická část

4.1 Město Mohelnice

Město Mohelnice najdeme na severní Moravě, v olomouckém kraji, v bývalém okrese Šumperk. První poznatky o osídlení pochází z doby před 8 000 lety, první písemná zmínka pochází z roku 1131. Město bylo během své historie několikrát vydrancováno, vypáleno a postiženo dvěma morovými nákazami. Průmysl se ve městě poprvé objevuje kolem roku 1713, kdy ve městě začala výroba sukna.

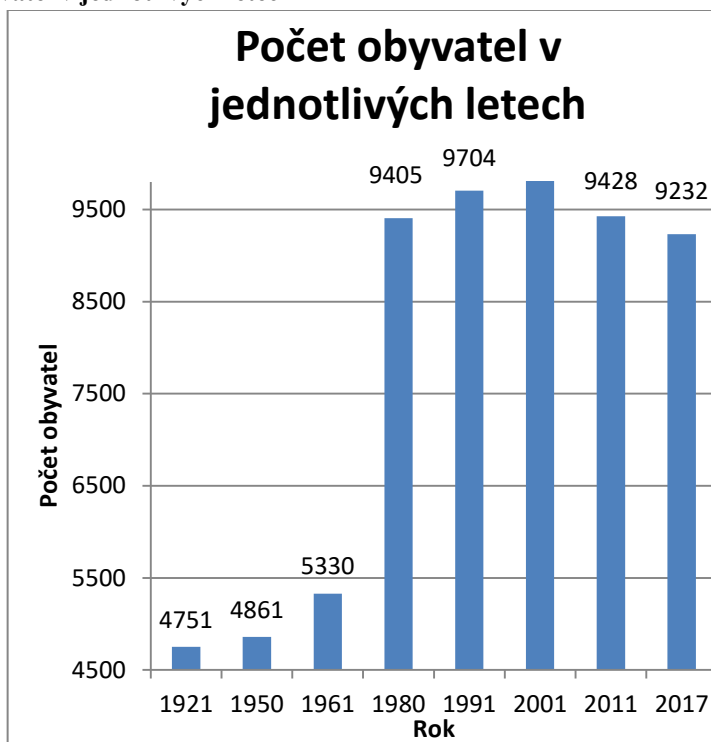
Obyvatelstvo Mohelnice bylo tvořeno většinou německým obyvatelstvem. V roce 1938 bylo připojeno k Říši, stejně jako většina Sudet. Po roce 1945 byla většina německého obyvatelstva donucena opustit území, které bylo následně dosídleno českým obyvatelstvem.

V okrese Šumperk patří Mohelnice k jednomu z větších měst. Leží v tzv. Mohelnické brázdě, obklopené Hrubým Jeseníkem a Zábřežskou vrchovinou. Středem údolí protéká řeka Morava. Město patřilo k centrům obchodu a vzdělání. K 1. 1. 2017 mělo dle statistického úřadu město 9 232 obyvatel. Počet obyvatel v minulých letech znázorňuje přiložená tabulka:

Tabulka č. 2 Počet obyvatel v jednotlivých letech – Mohelnice

Rok	1921	1950	1961	1980	1991	2001	2011	2017
Počet obyvatel	4751	4861	5330	9405	9704	9847	9428	9232

Graf č. 1 Počet obyvatel v jednotlivých letech



Město tvoří důležitý dopravní uzel z Čech na Moravu a do Polska. Trasa z Hradce Králové dále pokračuje dálnicí D35 směrem na Olomouc a silnice I/44 směrem na Jeseník. V nejbližším okolí do 35 km najdeme města Šumperk, Loštice, Zábřeh, Olomouc, Moravská Třebová. Kromě dálniční sítě je tento kraj bohatě pokryt železniční a autobusovou dopravou.

Město má mnoho historických památek – farní kostel sv. Tomáše Becketa, městskou věž, morový sloup, památník děkana Lautnera, upáleného během čarodějnických procesů, které probíhaly ve Velkých Losinách, městské muzeum, kostel sv. Stanislava. V blízkém okolí jsou tři významné stavby. Hrad Mírov, který je znám jako věznice, hrad Bouzov,

který byl ve vlastnictví Řádu německých rytířů a zámek Úsov, který je prezentován jako lovecko-lesnické muzeum.

Město žije bohatým kulturním a sportovním životem. V místním kulturním centru je provozováno městské kino, nedávno nově zdigitalizované, pořádají se zde plesy, kulturní akce pro děti a mládež, taneční zábavy, na hřišti za místní sokolovnou je provozováno letní kino. Významné úspěchy zaznamenávají místní oddíly juda. Velkou dominantou je místní plavecký bazén, který hodlá zastupitelstvo rozšířit o letní koupaliště a odpočinkovou zónu. K bazénu přiléhají také tenisové kurty a místní fotbalový stadion. Do těchto staveb během posledních let město investovalo nemalé prostředky. V městském parku se rozkládá kemp, volně přístupné je i nově postavené venkovní koupaliště. Nedaleko Mohelnice probíhají každoročně závody nákladních aut Extrem Truck Trial. Každý rok se v místním městském parku koná známá kulturní akce Mohelnický dostavník, folkový a country festival, dalším festivalem pro příznivce hudby je open air festival Fingers up. Mezi památky města patří také Brusův dům a Brusův šenk. (oficiální web města, dostupné na internetu)

4.2 Město Mohelnice jako samosprávný celek

Webové stránky města Mohelnice uvádí:

„ Město Mohelnice vzniklo jako územní samosprávný celek v souladu s § 1 a § 2 zákona č. 367/1990 Sb. O obcích, v platném znění ke dni 23. 11. 1990. Dle § 1 a § 2 zákona č. 128/2000 Sb. O obcích (obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů, je město Mohelnice základním územním samosprávným společenstvím občanů, tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území města. Město Mohelnice je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, hospodaří podle vlastního rozpočtu, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Město Mohelnice je právnickou osobou ve smyslu § 18 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to právnickou osobou s plnou právní subjektivitou.“ (Oficiální web Město Mohelnice)

Město Mohelnice dále popisuje důvod a způsob založení: „ Posláním města je zajištění veřejné správy na svém území (hlava VII Ústavy ČR, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů). Město Mohelnice spravuje své záležitosti samostatně („samostatná působnost“). Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem. Státní správu, jejíž výkon byl zákonem svěřen orgánu města Mohelnice, vykonává tento orgán jako svou přenesenou působnost. Při výkonu samostatné působnosti se město řídí jen zákony a jinými právními předpisy vydanými na základě zákona. Město

vykonává státní správu („přenesená působnost“) v rozsahu stanoveném zvláštními zákony. Při výkonu přenesené působnosti se město řídí zákony a jinými právními předpisy, dále pak usneseními vlády a směrnicemi ústředních správních úřadů, návrhy opatření, popř. rozhodnutími krajského úřadu, učiněnými v rámci kontroly výkonu přenesené působnosti.“ (oficiální web města Mohelnice)

Město Mohelnice je spravováno zastupitelstvem obce (dle § 5 ods. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů). Zastupitelstvo města je nejvyšším orgánem města v oblasti samostatné působnosti, má 21 členů, kteří se schází nejméně 4 x ročně. Jejich zasedání je veřejné.

V posledních volbách pro leta 2014 – 2018 bylo zvoleno následující složení zastupitelstva:

Tabulka č. 3 Složení zastupitelstva pro volební období 2014 – 2018

Volební strana	Počet členů	Počet hlasů
Nezávislí	3	6661
ANO 2011	3	5939
TOP 09	2	5717
Křesťanská a demokratická unie-Československá strana lidová	2	4202
Komunistická strana Čech a Moravy	2	4883
Mohelnická demokracie	9	18210

zdroj: www.mohelnice.cz (vlastní zpracování)

Orgány města jsou rada města, starosta, městský úřad. Rada města má 7 členů a její činnost a pravomoc je vymezena v zákoně o obcích č. 128/2000 Sb. Radu města tvoří starosta, místostarostka a členové rady. Zasedání rady města je stanoveno na 1 x každých čtrnáct dnů. Zasedání rady města je neveřejné.

Zastupitelstvem města jsou zřízeny iniciativní a kontrolní orgány města – finanční a kontrolní výbor, který je ze zákona o obcích zřízen povinně. Město Mohelnice má při radě města zřízeny komise rady: kulturní komise, sociální komise, sportovní komise

a komise pro životní prostředí a nakládání s odpady. Jednání zastupitelstva i rady města se řídí jednacím řádem Rady města Mohelnice a Jednacím řádem ZM Mohelnice.

K městu Mohelnice patří přidružené obce – Křemačov, Libivá, Podolí, Studená Loučka, Újezd, Řepová, Květín. Pro tyto obce byly zřízeny jednotlivé osadní výbory.

Město Mohelnice je plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Město má zřízeny příspěvkové organizace a obchodní společnosti.

Mezi příspěvkové organizace patří:

- Mateřská škola Mohelnice, Hálkova 12
- Mateřská škola Mohelnice, Na Zámečku 10
- Základní škola Mohelnice, Mlýnská 1
- Základní škola Mohelnice, Vodní 27
- Domov pro seniory a pečovatelská služba Mohelnice

4.2.1 Domov pro seniory a pečovatelská služba Mohelnice

Z výše zmíněných příspěvkových organizací nás bude zajímat Domov pro seniory.

Péče o obyvatele starší než 65 let, nemocné a invalidní občany vyžaduje specifické požadavky. V Mohelnici jsou k dispozici domov pro seniory a pečovatelská služba na ulici Medkově, Domov pro seniory na ulici Lidická, dům s pečovatelskou službou na ulici Lékárnické a na ulici Třebovské. Jde o příspěvkové organizace města, zřizovatelem je Město Mohelnice.

Kapacita ovšem nedostačuje, v seznamu žádostí o umístění do těchto zařízení eviduje sociální odbor asi 400 žádostí. Ve strategickém plánu města Mohelnice je hlavním cílem pro sociální oblast uvedena dostavba, respektive přestavba léta nevyužívané budovy školky na další domov pro seniory. Kapacita zařízení se zvedne o 21 míst.

Domov pro seniory a pečovatelská služba v Mohelnici – ulice Medkova

Domov pro seniory a pečovatelská služba v Mohelnici je příspěvkovou organizací města. Péče o seniory probíhá v několika budovách města, které jsou rozmístěny na celém území města. Dům s pečovatelskou službou na ulici Medkova je hlavním sídlem příspěvkové

organizace. Je určen pro občany, kteří jsou plně invalidní a potřebují pomoc při zajištění základních životních potřeb formou pečovatelské služby. V bytovém domě je 46 jednopokojových a 16 dvoupokojových bytů. V současné době je v této budově umístěno celkem 78 občanů města Mohelnice. Potřebnost jednotlivých zájemců posuzuje sociální odbor Městského úřadu Mohelnice.

Ubytování má charakter ubytování jako v nájemních bytech města. Nájemci mají nájemní smlouvy, platí nájemné a zálohy na služby, úhrady za úklid, osvětlení, vytápění společných prostor, odvoz odpadků a výtah. Každý jednotlivý byt je osazen elektroměrem a vodoměrem. Každoročně je provedeno jednotlivým nájemcům vyúčtování služeb za předchozí rok.

Domov pro seniory – ulice Lidická

Další budovou, kterou příspěvková organizace disponuje je Domov pro seniory na ulici Lidická. Základním cílem Domova pro seniory je poskytovat péči pro osoby ve fázi, kdy jsou odkázáni na pomoc jiné osoby. Provoz domova je financován z prostředků zřizovatele a formou dotací ze státního rozpočtu. Domov je určen pro osoby, které:

- jsou ve věkové skupině nad 65 let, mají přiznán starobní nebo invalidní důchod
- jsou částečně nebo zcela nesoběstační při pohybu a sebeobsluze
- těm, co potřebují občasnou nebo nepřetržitou základní pečovatelskou péči.

Domov byl otevřen 1. 7. 2004 jako I. Etapa výstavby. K dispozici je 21 míst – 4 x dvoulůžkový pokoj, 4 x třílůžkový pokoj a 1 x jednolůžkový pokoj. Druhá etapa výstavby bude následovat zhruba do pěti let. Předpokládaná kapacita dostavby bude asi 40 míst.

Domov pro seniory s pečovatelskou službou – ulice Třebovská a Lékárnická

Domovy tohoto typu jsou v Mohelnici dva – na ulici Lékárnická a na ulici Třebovská.

Je určen pro osoby plně invalidní, kteří potřebují pomoc při základních úkonech formou pečovatelské služby. K dispozici jsou jim pracovníce přímé obslužné péče, pro každý dům jedna pracovníce. V domě na ulici Lékárnická je 11 bytových jednotek, na ulici Třebovská také 11 bytových jednotek. Úhrada probíhá formou nájemného, stanoveného dle platných předpisů. Kromě nájemného obyvatelé hradí zálohové částky za opotřebení vybavení bytu a položka za základní péče, což jsou úhrady za vytápění, vodné a stočné, úklid, osvětlení a vytápění společných prostor, odvoz odpadků a za užívání výtahu.

Dle vyjádření odboru sociálních věcí se připravuje dostavba Domova pro seniory na Lidické ulici a přestavba budovy bývalé mateřské školy na penzion pro důchodce. V současné době má podanou žádost na umístění do domova 414 seniorů, z toho je 70 vedeno v seznamu aktuálních zájemců. Na svém zasedání dne 15. září 2014 Rada města schválila ve svém usnesení Pravidla pro přidělování bytů v domech s pečovatelskou službou v Mohelnici. O uzavření nájemní smlouvy k bytu v domě s pečovatelskou službou bude rozhodovat Rada města Mohelnice na základě doporučení odboru sociálních věcí a vyjádření lékaře o vhodnosti umístění žadatele. V pravidlech je mimo jiné uveden i postup, který sleduje přidělení bytu v domě s pečovatelskou službou od podání žádosti až po přidělení bytu. Žádost se podává na předepsaném tiskopise, který je k dispozici v tištěné formě na odboru sociálních věcí či domovech s pečovatelskou službou nebo na webových stránkách. Pokud žadatel splňuje podmínky, které jsou dané pravidly, žádost je pronajímatelem zaevidována a zařazena do Seznamu žadatelů o přidělení bytu. Žadatel obdrží písemné vyrozumění. Doba platnosti žádosti je omezena na dobu tří let od podání žádosti. Žadatel je oprávněn tuto žádost znovu prodloužit formou aktualizované žádosti. Pronajímatel nemusí žadatele upozorňovat na ukončení lhůty žádosti. Pokud není žádost po uplynutí tříleté lhůty obnovena, je ze seznamu vyřazena. Pokud bude žadateli nabídnut byt a on nabízený byt 3 x odmítne, jeho žádost bude pro nezájem také vyřazena. Po zařazení žádosti do seznamu dochází k hodnocení žádosti dle následujících ukazatelů: hodnotí se trvalý pobyt žadatele o byt, jeho sociální situace (bydlení, hygienické zařízení, topení, rodinné zázemí, soběstačnost, vzdálenost příbuzných, zdravotní stav). Dle vyjádření sociálního odboru jsou v seznamu žádostí uvedeni žadatelé, kteří svůj nástup odkládají, zařazení do seznamu mají jako druh pojistky proti zhoršení zdravotního stavu. (Vaňourek, měsíčník Mohelnicko, srpen 2015)

4.2.2 Obchodní společnosti města Mohelnice:

- Lesy města Mohelnice
- Mohelnické kulturní a sportovní centrum
- Bytové družstvo MONAD Mohelnice
- Vodohospodářská zařízení Šumperk a.s. (obchodní společnost s podílem města)

Z obchodních společností, v nichž má svoji účast i město, nás bude zajímat Bytové družstvo MONAD Mohelnice.

Bytové družstvo MONAD Mohelnice

Společnost Bytové družstvo MONAD Mohelnice je družstvem, jež tvoří 51 družstevníků, z nichž jedním je město Mohelnice. Město Mohelnice vlastní ve zmíněném družstvu 51%. Nájemní byty byly postaveny s účastí státu. Družstvo má 48 bytů pro družstevníky, 3 byty jsou byty města Mohelnice. Jsou to byty zvláštního určení.

Smlouva o nájmu bytu zvláštního určení

V bytových domech družstva MONAD Mohelnice má město své tři byty velikosti 1+1, s průměrnými rozměry 40,41 m², které jsou určeny jako byty upravené pro ubytování zdravotně postižených osob ve smyslu ust. § 9, odst. 1 zákona č. 102/1992 Sb. v platném znění. Nájemné je sjednáno od 1. 11. 2002 na dobu určitou jednoho roku s tím, že smlouva se obnovuje za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, přičemž doba, na kterou se obnovuje, je určena ustanovením § 676 ods. 2, poslední věta občanského zákoníku (občanský zákoník 1964). Ve smlouvě o nájmu bytu zvláštního určení je sjednáno, že nájem může být ukončen jen za těchto podmínek:

- nájemce bude dlužit na nájmemném nebo na úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- nájemce, nebo ti, kdo s ním v bytě bydlí, budou přes písemnou výstrahu hrubě porušovat dobré mravy v domě
- nájemce není zdravotně postižená osoba

Ostatní ujednání sjednaná ve smlouvě jsou stejná jako u ostatních nájemních smluv.

V závěrečných ujednáních je několik bodů jen pro tento typ smluv:

- nájemce bere na vědomí, že u pronajatého bytu nevzniká společný nájem bytu manželi a nemůže dojít k přechodu nájmu na osoby s ním v bytě bydlící
- písemné doporučení k uzavření této nájemní smlouvy bylo dle § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., v platném znění vydáno Okresním úřadem v Šumperku, referátem sociálních věcí.

(Smlouva o nájmu bytu zvláštního určení)

Smlouva o sdružení

Mezi městem a Bytovým družstvem MONAD existuje smlouva o sdružení, která byla uzavřena dne 15. 10. 2001 podle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku. V této smlouvě je uvedeno, že účastníci sdružení, tedy město Mohelnice a Bytové družstvo MONAD Mohelnice (ve smlouvě původní název družstva MONAD, družstvo nájemců bytů) se sdružují za účelem výstavby dvou bytových domů s 51 byty. Na společném bankovním účtu sdružují své peněžní prostředky, které tvoří základní členské vklady, další členské vklady a bankovní úvěr, které budou použity na výstavbu. Prostředky získané z dotací od Státního fondu rozvoje bydlení budou použity výhradně na úhradu jednotlivých faktur za stavbu. Dispoziční právo k těmto prostředkům bude mít pouze Město Mohelnice. Vybudovaný a získaný majetek se stane spoluvlastnictvím sdružení. Bytové družstvo se ve smlouvě o sdružení zavázalo, že po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevéde svůj spoluvlastnický podíl (který činí 49 %) na nikoho jiného než na Město Mohelnice a zavazuje se, že po dobu 20 let bude zajišťovat, aby všechny byty v domě byly určeny k trvalému nájemnímu bydlení. Po tuto dobu se družstvo zavazuje, že bude sjednávat nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle zvláštního předpisu. Po dobu 20 let bude mít město rozhodující vliv při hospodaření s bytovými domy, s pronajímáním bytů, tzn. rozhodující vliv při rozhodování o přijetí za člena družstva. Družstvo se také zavazuje, že byty zvláštního určení budou po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí pronajímat zásadně zdravotně postiženým osobám. Pokud město nebude evidovat žádost žádné zdravotně postižené osoby o nájem bytu, družstvo může byt pronajmout i jiné osobě, ale pouze na dobu určitou, nejdéle však na jeden rok. Po uplynutí sjednaných 20 let město převede svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech bezplatně na družstvo.

(Smlouva o sdružení)

4.3 Organizační struktura městského úřadu Mohelnice

Městský úřad v Mohelnici sídlí na adrese U Brány 916/2. Provoz úřadu probíhá ve dvou městských budovách, které stojí vedle sebe na náměstí Svobody. Pouze jedna z budov je

bezbariérová. Městský úřad tvoří starosta, místostarostka, tajemnice a zaměstnanci městského úřadu. Zaměstnance městského úřadu řídí tajemník. Počet zaměstnanců úřadu tvoří k 8. 8. 2017 celkem 72 osob. Státní správu a samosprávu vykonává v rámci přenesené působnosti obce s rozšířenou působností celkem 9 odborů úřadu:

- odbor kanceláře tajemníka
- odbor správní
- odbor ekonomický
- odbor správy majetku
- odbor sociálních věcí
- odbor životního prostředí
- odbor stavebního úřadu
- odbor rozvoje
- odbor dopravy

V zájmu občanů a města spravuje záležitosti v samostatné působnosti konkrétně vyjmenované v zákoně o obcích č. 128/2000 Sb., dále pak záležitosti, které mají vytvářet podmínky pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde o ochranu a rozvoj zdraví, uspokojování potřeb bydlení, dopravy a spojů, celkového kulturního rozvoje, ochranu veřejného pořádku, výchovy a vzdělávání.

Město Mohelnice je obcí s pověřeným obecním úřadem s rozšířenou působností a v přenesené působnosti zajišťuje:

- vydávání občanských průkazů a cestovních dokladů
- projednává přestupky
- vykonává funkci stavebního úřadu
- je silničním správním úřadem pro silnice II. A III. Třídy
- rozhoduje o místních a účelových komunikacích
- je živnostenským úřadem
- vykonává státní správu lesů
- podílí se na hospodaření s odpady, uděluje souhlas k nakládání s odpady
- zajišťuje ochranu památek
- je orgánem ochrany přírody a ovzduší
- zajišťuje ochranu zemědělského půdního fondu
- je povodňovým orgánem

- je vodoprávním orgánem a spravuje drobné toky

Oblast samosprávy na městském úřadu v Mohelnici vykonávají tyto odbory:

- odbor správy majetku (úsek majetkový a úsek bytový)
- ekonomický odbor – oddělení finanční, oddělení školství a kultury (vykonává také v oblasti místních poplatků přenesenou působnost, povoluje výherní hrací přístroje a automaty), oddělení živnostenské
- odbor rozvoje

4.3.1 Oblast působnosti všech odborů města

V příloze č. 2 k Organizačnímu řádu Městského úřadu v Mohelnici je uvedeno, co všechny odbory vykonávají ve své působnosti společně a nerozdílně:

„Všechny odbory ve své působnosti:

- sestavují návrh rozpočtu příjmů a výdajů spravovaných rozpočtových oblastí a na základě prvotních dokladů (faktur) vedou řádnou evidenci o čerpání rozpočtu, předkládají návrhy na změny rozpočtu ekonomickému odboru, odpovídají za provedené hospodářské operace, zabezpečují kontrolu čerpání rozpočtových prostředků a přidělených prostředků hospodářské činnosti, respektují zásady hospodárnosti při nakládání se svěřeným majetkem v souladu s vnitřními předpisy a připravují podklady pro inventarizaci
- zajišťují předběžnou a průběžnou kontrolu použití finančních prostředků z rozpočtu města
- podílejí se na přípravě návrhů vnitřních předpisů města v oblasti své věcné působnosti
- připravují návrhy právních předpisů města (obecné závazné vyhlášky, nařízení) v oblasti své věcné působnosti a předkládají je orgánům města ke schválení
- zajišťují plnění usnesení rady města a zastupitelstva města, směrnic a opatření nadřízených orgánů týkajících se záležitostí města
- zajišťují odborné zpracování podkladů pro jednání rady města a zastupitelstva města v oblasti své působnosti
- plní úkoly, uložené zastupitelstvem města, radou města, starostou (místostarostou) a tajemníkem, předkládané materiály projednávají s příslušným místostarostou a ve výborech zastupitelstva a komisích rady
- napomáhají činnosti výborů zastupitelstva a komisí rady města
- vyřizují stížnosti a petice v okruhu své působnosti, v souladu se schválenými pravidly

- poskytují informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu své působnosti
- vedou evidenci soudních sporů a pojistných událostí
- při výkonu přenesené působnosti provádí kontrolu a metodickou činnost ve správním obvodu a přezkoumávají stížnosti v oblasti své působnosti
- v případě, že rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje je městu svěřen výkon přenesené působnosti pro jinou obec (§ 65 a 66 zákona o obcích), přísluší výkon dané části svěřené působnosti té organizační jednotce úřadu, která je věcně příslušná na daném úseku, totéž platí v případě schválených veřejnoprávních smluv (§ 66 zákona o obcích)
- společně s informatiky odpovídají za vytváření a aktualizaci příslušných databází (agend) úřadu a jejich využívání ve stanoveném rozsahu

4.3.2 Hospodářská činnost města

Ve Vnitřní směrnici č. 2017/3 vydané na základě § 110 ods. 4 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů je uvedeno:

„Za hospodářskou činnost města Mohelnice lze považovat činnosti prováděné nad rámec toho, co je zdůvodnitelné jako plnění funkcí obcí, a to bez ohledu na to, zda z nich je či není dosahován zisk.

A) Hospodářská činnost odboru správy majetku

Jedná se o pronájem nebytových a bytových prostor v majetku města Mohelnice, poplatky za správu na základě mandátních smluv (SVJ a družstvo MONAD). Činnost je vedena na samostatném bankovním účtu města. Účetně je oddělena od hlavní činnosti a podléhá zdanění podle daňových zákonů v rámci platné daňové soustavy.

Řídí se zákonem č. 128/2000 Sb., zákonem č. 250/2000 Sb., zákonem č. 586/1992 Sb., zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V účetnictví se postupuje podle zákona č. 563/1991 Sb. a vyhlášky č. 410/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů. HČ je realizována na základě aktuálně platných živnostenských oprávnění. Při jejím realizování se vychází z Pravidel schválených zastupitelstvem města Mohelnice. Pronájem nebytových a bytových prostor je schválen příslušnými orgány města. Majetek města Mohelnice sloužící HČ se eviduje ve zvláštním okruhu hospodaření. Odpovědnost za hospodaření s majetkem má vedoucí odboru správy majetku. Příjmy a výdaje bytového odboru se nezahrnují do rozpočtu města. Uzávěrka

v hospodářské činnosti se provádí měsíčně, v rámci měsíční uzávěrky jsou zaúčtovány veškeré operace, které hospodářsky patří do příslušného měsíce. Měsíční uzávěrka navazuje na měsíční účetní uzávěrku města, tj. hlavní činnosti, kde se provádí sumarizace všech účetních zápisů. (Vnitřní směrnice č. 2017/3)

Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s provozováním HČ se účtují v účtové třídě 5 prostřednictvím analytické evidence, která je přizpůsobena ustanovením zákona o daních z příjmů. Připočitatelné a odpočitatelné položky pro zjištění základů pro výpočet daňové povinnosti se sledují odděleně. Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Při odměňování pracovníků Odboru správy majetku – bytové správy se postupuje podle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů. Všichni pracovníci bytové správy jsou odměňováni z HČ. Tyto mzdové prostředky se zahrnují do nákladů HČ. Veškeré výnosy a tržby vzniklé v souvislosti s provozováním HČ se fakturují samostatně a účtují ve třídě 6 na samostatných analytických účtech. Veškeré vystavené faktury za provedené práce a služby se účtují přímo na účet 311 s příslušnou analytikou HČ a zapisují se do knihy faktur. Veškeré přijaté faktury se zapisují do knihy faktur a účtují se prostřednictvím účtu 321, rovněž s oddělenou analytikou pro HČ.

Dlouhodobý majetek využívaný v HČ se účtuje pomocí analytických účtů. Do nákladů HČ budou zahrnuté odpisy vyjadřující opotřebení majetku. Inventarizace majetku se provádí dle vnitřního předpisu část 4. (Inventarizace majetku a závazků). Případně zjištěná manka a škody nebo přebytky musí být proúčtované do měsíce, kterého se to týkají. Nájemné zůstává v HČ, platí se z něj související opravy městských bytů a mzdy. Hospodářský výsledek se posuzuje jako rozdíl nákladů a výnosů, je předmětem daně z příjmu právnických osob. Stejně jako odečitatelné položky se uplatňují na celé daňové přiznání.

B) Hospodářská činnost města

Týká se pronájmu některých nebytových prostor, pronájmu z pozemků, pachtovné z pozemků, pachtovné z nájmu lesů, nájmu ČEZ Energetické služby, s.r.o., pronájmu plynárenského zařízení, za svoz komunálního odpadu podnikatelům, prodej bytů, domů, movitých věcí, prodej propagačního materiálu, za zajišťování represivní požární ochrany, za použití požární techniky.

Na uvedené činnosti se vztahuje povinnost daně z příjmů právnických osob. Hospodářská činnost se účtuje v účtové třídě 5 a 6. Tato HČ jde do rozpočtu města, je jeho součástí.
(Vnitřní směrnice č. 2017/3, web města)

Město Mohelnice vydalo závazný vnitřní předpis, který je v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Povinnost řídit se tímto pokynem mají všechny obory městského úřadu.

V úvodu vnitřního předpisu je uvedeno: „Město Mohelnice je účetní jednotkou tzn., že vede své vlastní účetnictví v souladu se zákonem a je právnickou osobou tzn., že je způsobilé vystupovat vlastním jménem v právních vztazích, činit právní úkony, nabývat práva a povinnosti a mít majetkovou odpovědnost. Účetnictví je vedeno prostřednictvím výpočetní techniky programem Radnice Vera, který zabezpečuje zpracování rozpočtu, údajů účetnictví a předepsaného výkaznictví dle vyhlášky MF č. 449/2009 Sb., o způsobu, termínech a rozsahu údajů předkládaných pro hodnocení plnění státního rozpočtu, rozpočtů státních fondů, rozpočtů územních samosprávných celků, rozpočtů dobrovolných svazků obcí a rozpočtů Regionálních rad regionů soudržnosti, ve znění pozdějších předpisů.“
(Vnitřní směrnice č. 2017/3, web města)

4.3.3 Hospodářská činnost Odboru správy majetku

Odbor správy majetku se skládá ze dvou úseků – úsek bytový a úsek majetkový. Dříve byl odbor bytový samostatným odborem. V roce 2011 byl sloučen s odborem majetkovým. Vedení obou odborů bylo svěřeno jedné osobě. Dříve byl pojmenován jako odbor hospodářské správy a bytové hospodářství. Na svou činnost má dva živnostenské listy. Jeden na realitní činnost, údržbu a správu nemovitostí a jeden na činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence. Hlavní činností odboru je tedy pronájem bytových a nebytových prostor a správa vlastníků.

Do oblasti působnosti odboru patří tyto činnosti:

Na úseku bytovém:

- zabezpečuje výkon správy bytového fondu a prostor sloužící k podnikání
- zabezpečuje správu městských domů, bytů a prostor sloužících k podnikání.
- vede technickou evidenci domů, bytů a prostor sloužících k podnikání

- zajišťuje uzavírání smluv o dodávkách služeb spojených s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání
- zajišťuje předávání a přebírání bytů a prostor sloužících k podnikání
- zajišťuje technické revize ve spravovaných objektech dle příslušných norem a předpisů
- zajišťuje havarijní opravy spravovaných objektů
- zajišťuje údržbu a drobné opravy společných prostor nemovitostí, bytů a prostor sloužících k podnikání v rozsahu dle příslušných zákonů
- zajišťuje větší opravy na základě poptávkového řízení
- zajišťuje a předkládá RM a ZM návrhy na velké opravy a rekonstrukce včetně poptávkového, případně výběrového řízení
- provádí předpis nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání dle platných předpisů a kontrolu jejich hrazení
- zpracovává vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání dle platných předpisů
- vede účetnictví spojené s provozem domů dle platných předpisů
- předkládá RM podklady pro rozhodnutí ve věci nájmu bytů a prostor sloužících k podnikání
- uzavírá smlouvy o nájmu bytů a prostor sloužících k podnikání dle rozhodnutí RM
- vymáhá dlužné nájemné a ostatní pohledávky související s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání formou upomínek
- připravuje podklady pro soudní vymáhání pohledávek a exekuce
- uzavírá dohody o splátkách dluhu na nájemném s lhůtou splatnosti kratší než 18 měsíců
- podává výpovědi z bytu a prostor sloužících k podnikání v případě, že nájemce dluží nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (prostor sloužících k podnikání) ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (prostor sloužících k podnikání)
- vede evidenci žadatelů o byt, prošetřuje a vyhodnocuje žádosti, předkládá RM návrhy na uzavření nájemní smlouvy
- zpracovává žádosti o poskytnutí státních dotací v oblasti bytů a prostor sloužících k podnikání
- vede evidenci odprodáných bytů
- předkládá ZM žádosti o odprodej bytu, zajišťuje plnění usnesení ZM ve věci prodeje bytů
- připravuje podklady pro přípravu smluv o koupi bytů

- zajišťuje vyúčtování poplatků spojených s prodejem bytů, zajišťuje zpracování daně z převodu bytů
- zabezpečuje svolávání prvního shromáždění společenství vlastníků domů
- zabezpečuje podklady pro zápis společenství vlastníků do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Ostravě
- zastupuje město a hlasuje za město na shromážděních společenství vlastníků v objektech s vymezenými jednotkami
- provádí správu v objektech ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek s majoritním podílem, a to jednotlivě se samostatným účetnictvím
- v případě zájmu společenství vlastníků jednotek domů provádí správu v ostatních objektech na základě jednotlivě uzavíraných smluv
- řeší případy výkonu rozhodnutí vyklizením bytu a exekuce
- sleduje a zabezpečuje správnost vyúčtování tepla pro městské byty

Na úseku majetkoprávním:

-zabezpečuje hospodaření s majetkem obce dle § 38 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění, tj.:

- a) účelné a hospodárné využití majetku
- b) péči o zachování a rozvoj majetku obce
- c) ochranu majetku před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím
- d) ochranu majetku před neoprávněnými zásahy
- e) uplatňuje náhradu škody

-připravuje návrhy na zveřejnění záměru majetek prodat, směnit, darovat, pronajmout, poskytnout jako výpůjčku

-vede evidenci veškerého nemovitého majetku

-zabezpečuje inventarizaci svěřeného nemovitého majetku (budov, pozemků)

-zabezpečuje potřebné a vyžadované informace o uvedeném majetku

-připravuje a zpracovává smlouvy kupní, darovací, směnné, nájemní, o výpůjčce a právu provést stavbu, v souladu s občanským zákoníkem a předpisy prováděcími

-vede evidenci o způsobu využití objektů ve vlastnictví obce (nájem, správa příspěvkové organizace aj.)

-zajišťuje výpisy a informace z katastru nemovitostí, pokud se týkají majetku města

- zabezpečuje identifikaci pozemků, geometrická zaměření, znalecká ocenění, pokud se týkají majetku města
- zabezpečuje přípravu a zpracování podkladů pro nabývání nemovitostí do vlastnictví obce
- zabezpečuje veškeré podklady pro zřizování zástavních práv na nemovitostech ve vlastnictví města, včetně přípravy a zpracování smluv)
- zabezpečuje veškeré podklady pro zřizování a zánik věcných břemen pro město jako oprávněného nebo povinného z věcného břemene, včetně přípravy a zpracování smluv
- zajišťuje převody zemědělské půdy, která je ve vlastnictví ČR a správě Státního pozemkového úřadu
- zastupuje město u soudu a jiných státních orgánů ve věcech týkajících se svěřeného majetku města, případně spolupracuje e zastupující osobou v těchto věcech
- zastupuje město v územním a stavebním řízení v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, týká-li se řízení svěřeného majetku města
- zastupuje město před orgány státní správy ve věci zřízení vlastní honitby města, zajišťuje nezbytné podklady pro přičlenění pozemků města do ostatních honiteb, připravuje podklady pro vznik a zánik členství města v honebních společnostech
- zajišťuje podklady pro daňová priznání, zpracovává daňová priznání z převodu nemovitostí
- vydává souhlasy s umístěním drobných staveb na pronajatých pozemcích ve vlastnictví města, vede evidenci uzavřených smluv na majetkoprávním úseku
- vydává stanoviska vlastníků pozemků k záboru veřejného prostranství na pozemcích veřejné zeleně.“

(Příloha k Organizačnímu řádu Městského úřadu v Mohelnici)

Odbor správy majetku spravuje tyto objekty:

Družstevní 6, Hradební 6, Kostelní náměstí 2, Lidická 2, Lazebnická 2 (MKC), Nádražní 9, Nádražní 34, nám. Tyrše a Fugnera 3, Olomoucká 33, Smetanova 1, Smetanova 2, Spartakiádní 8, U Brány 3, U Brány 5, U Brány 18, Zámecká 11, Zámecká 36, Za Penzionem 1-10, Za Penzionem 11-17.

Do správy patří také jednotlivé byty a prostory sloužící k podnikání v těchto objektech: Nádražní 35, 1. Máje 15, Nová 6, Olomoucká 2, Okružní 31, Stanislavova 21, Vodní 17, Třebovská 10, Třebovská 30, Ztracená 1, Ztracená 6.

Odbor správy majetku vede účetnictví své hospodářské činnosti společně s účetnictví obce.

4.4 Byty dle vlastnické struktury v Mohelnici

Byty v Mohelnici jsou ve vlastnictví fyzických osob, bytových družstev, spoluvlastnictví vlastníků bytů, obce, jiných právnických osob či kombinací vlastníků. Rozložení ukazuje následující tabulka:

Tabulka č. 4 Byty v Mohelnici dle vlastnické struktury

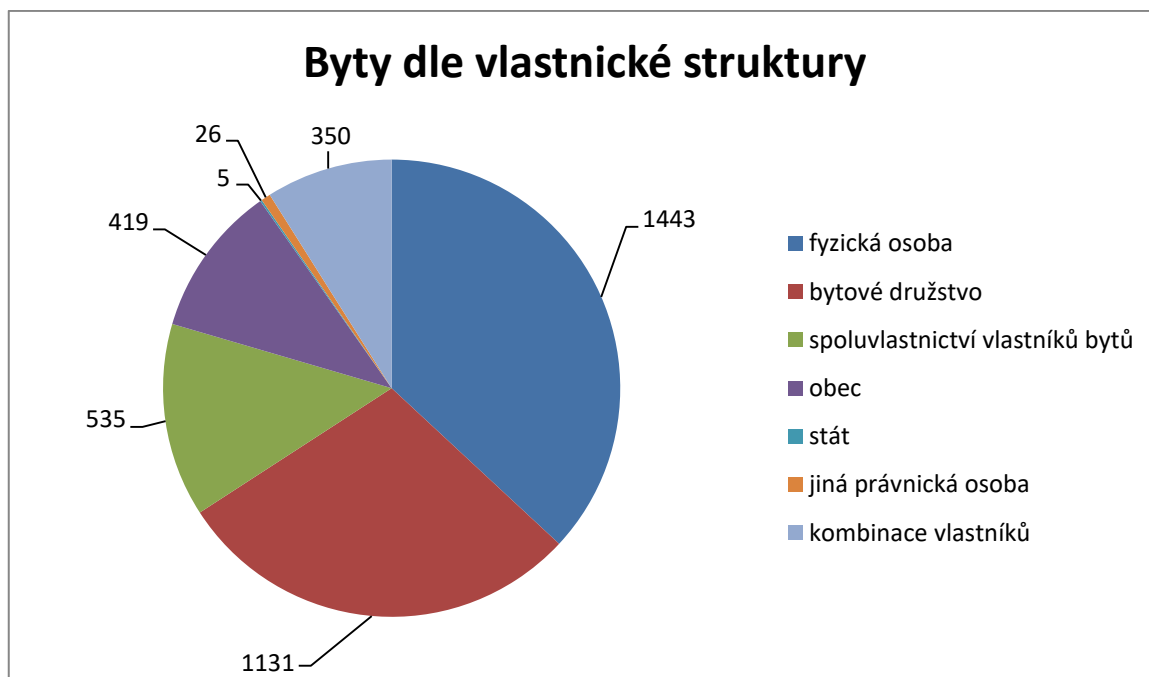
Byty dle vlastnické struktury v Mohelnici

(stavy k roku 2011)

Druh vlastnictví	Počet bytů
fyzická osoba	1 443
bytové družstvo	1 131
spoluvlastnictví vlastníků bytů	535
obec	419
stát	5
jiná právnická osoba	26
kombinace vlastníků	350
celkem	4 156

zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 2 Byty dle vlastnické struktury



Byty města Mohelnice

Město Mohelnice má v současné době 240 nájemních bytů. Byty jsou rozmístěny na několika místech – na ulici Nádražní, ulic Za Penzionem, Olomoucké ulici, Smetanově ulici, ulci Vodní, ulici 1. Máje, ulici Ztracené, U Brány, ulici Lidické, ulici Hradební, ulici Zámecké. Ve většině jde o byty malometrážní (160 bytů).

4.4.1 Byty nájemní - malometrážní

K malometrážním bytům patří byty umístěné v bytových domech na ulici Nádražní 34, Nádražní 35 a Lidické ulici č. 2 v Mohelnici.

Pro přidělování malometrážních bytů v Mohelnici byla stanovena pravidla, která schválila Rada města dne 8. 10. 2003. Starý nefunkční pořádník na malometrážní byty byl zrušen a nastaven nový. Všem žadatelům ze seznamu byl odeslán dopis, ve kterém byly nové podmínky pro zařazení žádosti a výzva o obnovení žádosti. Rada města stanovila nové podmínky, které musí splnit žadatelé, aby byli zařazeni do seznamu žádostí na malometrážní byty. Podmínky pro zařazení byly stanoveny pouze dvě:

- do seznamu mohou být zařazeni ti, kteří jsou přihlášení k trvalému pobytu v Mohelnici nebo integrovaných obcích (Podolí, Křemačov, Újezd, Květín, Studená Loučka, Libivá, Řepová).

- do seznamu budou zařazeni ti, kteří mají v Mohelnici pracovní poměr minimálně v délce jeden rok (nutno doložit pracovní smlouvou)

Samozřejmostí je i to, že žádající osoba nemá vůči městu Mohelnice žádný dluh (pokuty, odpady, nedoplatky z nájemného).

V podmínkách je dále uvedeno: „ obec přiděluje byty do nájmu:

- Podle pořadí v seznamu žadatelů
- Náhradní byty
- Mimo pořadí

Přidělování bytů podle pořadí v seznamu žadatelů

Do seznamu žadatelů odbor bytový zapíše občany, kteří jsou starší 18-ti let a splňují podmínky trvalého bydliště, nemají přitom vlastní byt a nejsou spoluvlastníky obytného domu či bytu. Žádost je přijata na dobu dvou let. Před skončením tohoto období (zpravidla jeden měsíc předem) žadatel může žádat o prodloužení žádosti o dobu dalších dvou let. Odbor bytový není povinen žadatele upozorňovat na ukončení lhůty žádosti. Pokud žádost není prodloužena do stanoveného data, je vyřazena ze seznamu, protože se předpokládá, že žadatel svou bytovou situaci již vyřešil a o malometrážní byt nemá zájem.

Přidělování bytů – náhradní byty

Do seznamu uchazečů bytový odbor zapíše žadatele, který je po rozvodu povinen vyklidit byt nebo toho, komu stavební úřad vydá rozhodnutí, že kvůli technickému stavu není možné byt či dům užívat.

Přidělování bytu mimo pořadí

O přednostním přidělování bytu mimo pořadí rozhoduje výhradně Rada města na svém zasedání. To se stává pouze v tom případě, že místní školy či lidová škola umění potřebuje pro svou výuku učitele a pro něj potřebuje byt. Jde o přidělení bytu ve veřejném zájmu. (usnesení RM č. 20.2 ze dne 8. 10. 2003)

Postup při uzavření nájemní smlouvy

Žádost o zařazení do seznamu žadatelů o malometrážní byt se podává odboru na předtištěném formuláři. Žádost je evidována na podatelně městského úřadu, postoupena odboru bytovému. Následně je zpracována a ohodnocena bodovým systémem podle schválených pravidel. Žadatelům se odesílá potvrzení „Oznámení o zařazení žádosti

do seznamu žadatelů o malometrážní byt“. Při uvolnění bytu je Radě města předložen seznam uchazečů (zpravidla prvních deset). Rada města rozhoduje a byt přidělí. Odbor vyzve budoucího nájemce k uzavření nájemní smlouvy. S nájemcem se dojedná úhrada za nájemné a služby (tzv. Evidenční list). Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud se pronajímatel i nájemce nedohodnou jinak. Kromě nájemného jsou sjednávány i zálohy na služby. Jsou to ceny za centrální ústřední dálkové topení, dodávku teplé vody, studené vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, popřípadě ve staré části města kontrolu a čištění komínů. Ceny za tyto služby jsou sjednány ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, které dodavatelé služeb uplatňují vůči pronajímatelům.

Dochází k předání bytu, vyplnění předávacího protokolu, nájemník obdrží revizi elektřiny pro jeho vlastní přihlášení k odběru. Smlouvy se uzavírají zpravidla na období jednoho roku. Pokud město neviduje žádný dluh ze strany nájemce, smlouva je opět prodloužena o další rok. V případě, že nájemce je s úhradou v prodlení, smlouva se uzavírá na období půl roku nebo tři měsíce.

Nájemní smlouva

Nájemní smlouva se uzavírá dle zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).

Ve zmíněném zákoně se uvádí: „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.“ (§ 2201)

Nájemní smlouva musí obsahovat tyto náležitosti:

- identifikace pronajímatele (Město Mohelnice, U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice, zastoupená starostou města)
- identifikace nájemce (Jméno, příjmení, trvale bytem, narozen dne)

Smlouva o nájmu bytu je uzavřena podle § 2235 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění. Vyžaduje dle zákona písemnou formu.

Další části nájemní smlouvy:

- Předmět nájmu

- Doba nájmu
- Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu
- Práva a povinnosti smluvních stran
- Zánik nájmu
- Závěrečná ujednání

Předmět nájmu

Předmětem nájmu bývá většinou jednotka (byt), který má nějaké číslo, je ve vlastnictví pronajímatele. V této kapitole je dále její bližší identifikace- ve kterém patře se nachází, ve kterém bytovém domě, jaké parcelní číslo tento dům má, na kterém LV (list vlastnictví) je uveden pronajímatel, u kterého katastrálního úřadu je evidován.

Je zde uvedeno, že touto smlouvou se přenechává byt s veškerým vybavením k užívání nájemci za účelem zajištění bytových potřeb nájemce popř. členů jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje za tento nájem platit nájemné a úhrady za plnění, které jsou spojené s užíváním bytu.

Doba nájmu

Většinou je zde uvedeno, že nájem bytu dle této nájemní smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017. Některá ujednání jsou sjednána také na dobu neurčitou. Pokud je vlastníkem bytu právnická osoba a byt je obývaný z důvodu členství členem, řídí se práva a povinnosti stanovami. (§ 2241)

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu a způsob platby

Pronajímatel a nájemce se dohodli, na jaké výši bude nájemné. Částka zde uvedená je stanovena jako měsíční. Úhrady za plnění spojené s užíváním bytu jsou hrazeny formou pravidelných měsíčních záloh. Většinou se jedná o platby za vodu, teplo, elektřinu, výtah, úklid. Je stanoveno, do kterého data a na jaký bankovní účet je třeba tuto měsíční částku uhradit. Ve smlouvě je uvedeno, že součástí domácnosti jsou i členové rodiny. Přijímání jiných členů domácnosti lze uskutečnit pouze s písemným souhlasem pronajímatele. (§ 2272)

Práva a povinnosti smluvních stran

V této kapitole je uvedeno, jaké povinnosti práva má pronajímatel a jaké nájemce. Mezi hlavní patří tyto:

Pronajímatel:

- má právo na uhrazení sjednaného nájemného a záloh na služby sjednané dle nájemní smlouvy a to včas a řádně
- má právo vstupu do bytu pro případ kontroly užívání bytu na základě předem stanoveného a oznámeného data
- má povinnost odstranit bez zbytečného odkladu všechny závady, které mu nájemce oznámí. Jde o závady, které znemožňují řádné užívání bytu. Toto ujednání neplatí pro běžnou údržbu a drobné závady
- má povinnost předat byt nájemci ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu

Nájemce:

- je oprávněn po dobu této smlouvy byt užívat k bydlení, udržovat ho, provádět běžnou údržbu a drobné opravy
 - má povinnost platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby
 - nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy v bytě
 - v případě závad je povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav. Pokud by se jednalo o závažné vady, má právo žádat slevu z nájemného
 - po skončení nájmu je povinen předat byt pronajímateli ve stavu, v jakém byt převzal do užívání
 - způsobené škody je povinen pronajímateli uhradit
- (§ 2255 - § 2269)

Zánik nájmu

Nájem končí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou nebo smrtí nájemce (§ 2279).

Nájem také končí písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku. Zpravidla je výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Výpověď může být zdůvodněna v těchto případech:

- pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu
- po odsouzení nájemce pro trestný čin
- z důvodu nemožnosti byt užívat
- potřebuje-li byt pronajímatel pro svého příbuzného (§ 2288)

Závěrečná ujednání

V této části bývá uvedeno, že smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a druhé nájemce. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami. Smlouvu je možné měnit jen formou písemných dodatků odsouhlasených oběma stranami.

Poslední větou, která je součástí nájemní smlouvy je prohlášení, že smluvní strany si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek.

Poslední povinnou částí nájemní smlouvy je datum uzavření smlouvy a podpisy obou stran.

Vyúčtování záloh na služby

Vlastníci bytů, nájemníci a pronajímatelé nebytových prostor platí zálohy na služby vždy měsíčně podle předpokladu skutečných nákladů. Výsledkem při vyúčtování služeb je přeplatek či nedoplatek. Stanovení záloha na služby je individuální. Po prvním roce bydlení se měsíční platby upravují dle skutečných nákladů na služby předchozího roku.

Vyúčtování služeb se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. ze dne 19. 2. 2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty.

V zákoně kromě úvodních ustanovení jsou vymezeny pojmy, se kterými zákon pracuje. V úvodu zákona je uvedeno, že poskytovatel služeb má právo na placení záloh na úhradu služeb. Tato záloha je sjednaná mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud v průběhu roku dojde k navýšení ceny služeb, má poskytovatel služeb právo změnit výši záloh. Součástí zákona je příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kde jsou stanovena směrná čísla roční spotřeby vody. Definování společných částí domu je uvedeno v nařízení vlády

č. 366/2013 Sb. ze dne 30. Října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Služby, které jsou součástí vyúčtování, musí být předem sjednány písemnou formou. Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií upravil zákon č. 318/2012 Sb. Tento zákon ukládá, že od 1. 1. 2015 platí povinnost měřit spotřebu tepla prostřednictvím indikátorů tepla.

Počty malometrážních bytů ukazuje následující tabulka

Tabulka č. 5 Malometrážní byty v Mohelnici

Malometrážní byty	
Nájemní byty	počet
Nádražní 34	84
Nádražní 35	42
Lidická 2	34
Bytové družstvo MONAD - 3 byty zvláštního určení	3 zvláštního určení

Zdroj: podklady odbor OSM, vlastní zpracování

4.4.2 Byty Za Penzionem 1-10

Byty Za Penzionem 1-10 v Mohelnici byly postaveny s dotační podporou státu. Předány byly nájemcům v listopadu 1998. V Mohelnici jde o jedny z nejlepších bytů v nadstandardním provedení. V bytových domech je vystavěno celkem 88 bytů. Po dobu dotace bylo město zavázáno, že nebude byty prodávat nájemcům. Byty byly přislíbeny k odprodeji již v době, kdy se stavěly. Ze strany nájemců byla skládána tzv. kauce na budoucí prodej bytu. Byla sepsána smlouva o kauci. Každý byt měl připravenou pořizovací cenu bytu, od které se měla odečíst složená kauce (povýšená o každoroční úrok 3 %). Od této ceny se dále měla odečíst úhrada zaplacená nájemcem při nadstandardním vybavení bytu. Od ceny se ještě odečítala odpisová sazba 1,5 % ročně z pořizovací ceny bytu (roční procento amortizace z předpokládané životnosti domu 75 let).

(Pravidla prodeje bytů – výstavba 88 BJ v lokalitě „Za Penzionem, 25. 6. 1998)

Pro přidělování bytů v ulici Za Penzionem 1-10 byla schválena pravidla usnesením č. 66/3/RM/2010 dne 22. 12. 2010 s platností od 1. 1. 2011. V pravidlech je konstatováno, že uvolněný byt má být vrácen majiteli – tedy městu Mohelnice. Pokud je v bytě tzv. “nadstandard“ (smlouva o nadstandardu), tento bude vyplacen nájemci v souladu

se smlouvou s čl. III. smlouvy o nájmu a čl. VIII. Smlouvy o nadstandardním vybavení bytu.

Následně tento byt má být nabídnut k pronájmu obyvatelům zveřejněním na úřední desce městského úřadu v délce minimálně 15 dnů. Neplatí zde podmínka, že budoucí nájemce bytu musí mít trvalý pobyt v Mohelnici nebo práci v Mohelnici v délce trvání alespoň jeden rok. V pravidlech je podmínka, že budoucí nájemce musí do pokladny úřadu složit vratnou zálohu 3.000,-Kč. Po ukončení řízení je tato záloha neúspěšným žadatelům neprodleně vyplacena zpět, u budoucího nájemce bytu bude použita na první splátku nájemného. Žádosti se podávají na radu města v uzavřených obálkách, protože často obsahují citlivé údaje a popis sociální situace, ve které se uchazeč ocitá. Přijaté žádosti hodnotí (boduje) dle stanovených pravidel odbor bytový. Plusové body zvýhodňují manželské rodiny, rodiny s dětmi nebo také rodiny, které pracují či budou pracovat v Mohelnici. Upřednostňují se také ti, kteří dosud bydleli v malometrážních bytech na ulici Nádražní a Lidické a vrátí městu tento byt. Radou města po konzultaci s oborem bytovým a sociálním je byt přidělen. Odborem je vystavena nájemní smlouva na dobu určitou tři měsíce. Pokud je v tomto období včas a řádně placeno nájemné, doba určitá je změněna na dobu neurčitou.

Přestože neuplynula doba 20 let, ke které bylo město zavázáno ze strany ministerstva, město požádalo ministerstvo o souhlas s prodejem bytů pro své nájemce a předčasné uvolnění podmínek. To bylo ze strany ministerstva odsouhlaseno. Rada města rozhodla o odprodeji bytů stávajícím nájemníkům. Odbor bytový vyzval nájemce bytu k jeho odkoupení. Cena bytu byla stanovena dvěma znaleckými posudky. V jednom byla cena obvyklá v místě a čase, tj. cena 16.400,- Kč/m². S touto cenou nájemci nesouhlasili, proto byl vypracován druhý znalecký posudek s cenou znalce určená na úrovni 12.300,-Kč/m². V místním, okresním i celostátním tisku se objevilo mnoho článků s názvy jako „Podivný Mohelnický výprodej“ nebo „Město prodává byty pod cenou, pokladna může přijít až o 20 milionů“. V prvním článku je mimo jiné uvedeno: „ Mohelnická radnice připravuje prodej desítek městských bytů. Přednostně si je budou moci koupit současní nájemníci za cenu, která neodpovídá tržní hodnotě nemovitostí. Laciným prodejem může městská kasa přijít až o dvacet milionů korun.“ Je konstatováno, že cena byla stanovena na 12.300 Kč za metr čtverečný plochy. Po konzultaci s advokátní kanceláří bylo doporučeno byty za tuto cenu neprodávat. Představitelé města se bránili, že před 16 lety dostali nájemníci veřejný příslib, že si za tuto cenu byty budou moci odkoupit. Opoziční zastupitel Antonín Navrátil

upozornil, že se srovnatelné byty prodávají v Mohelnici za cenu kolem 17 – 18 tisíc korun za metr čtverečný. Dle realitní kanceláře M&M reality se ceny v Mohelnici pohybují dokonce kolem 22.000 korun za metr čtverečný. Bývalá mohelnická starostka a advokátka Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová pro tisk uvedla: „ Zastupitelé si neuvědomují vlastní trestní zodpovědnost. Když to zjednoduším, zastupitelé jsou limitováni zákony a nemohou hlasovat pro něco, co je v rozporu se zákonem. Jde o naprosto účelové jednání. Město se takhle chovat nemůže a zastupitelé mohou být za takové hlasování voláni k zodpovědnosti. Město je tu sice pro občany, ale zvýhodňuje konkrétní skupinu na úkor jiných. Zastupitelé musí hájit především veřejný zájem a starat se o městský majetek s péčí řádného hospodáře.“(Podivný mohelnický výprodej, měsíčník Mohelnicko, říjen 2015))

Město bylo napadáno, že neehospodárně nakládá se svými prostředky i majetkem.

V období roku 2016 a 2017 se prodalo do osobního vlastnictví zatím 62 bytů. Ostatní byty zůstávají jako byty nájemní. Rada města rozhodla na svém zasedání, že byty uvolněné nájemcem se již nebudou přidělovat dalším zájemcům, ale budou poskytnuty k prodeji za ceny obvyklé v dané lokalitě stanovené znalcem všem občanům. Záměr odprodat takový byt bývá vyvěšen na úřední desce městského úřadu, přičemž cena bytu je stanovena jako nejnižší podání. Zájemci podávají své žádosti o odprodej. Žádost má dvě části: v první jsou k dispozici údaje, jako je jméno, příjmení, bydliště, zaměstnání, datum narození. Ve druhé části je nabízena cena za prodaný byt. Tato cena je v uzavřené obálce, která je označena jen jménem zájemce a nápisem: „neotvírat – prodej bytu Za Penzionem – cenová nabídka“. Obálka s žádostí je opatřena podacím razítkem úřadu a zapsána do spisové služby. Současně s podáním žádosti žadatel uhradí v pokladně úřadu vratnou zálohu ve výši 10.000,-Kč. O prodeji bytu rozhoduje zastupitelstvo obce. Veřejně seznámí s počtem žádostí a jednotlivé obálky (po kontrole neporušenosti obálky) otevírá a čte nabídnutou cenu za byt. Byt získává nejvyšší nabídnutá cena. Samozřejmostí je také uhrazení daně z nabytí movitých věcí. Vratná záloha je neúspěšným uchazečům vrácena, kupujícímu je tato záloha vyúčtována – slouží k vypracování smluv, zápisu na katastr nemovitostí. V březnu 2017 bylo radou města schváleno, že nadále budou také prodávány byty s nájemníky, kteří dluží na nájemném. Zatím k podobné situaci nedošlo.

4.4.3 Byty ve staré části města a na sídlišti

Jde o zbytek bytů, které se prodávaly podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, u kterých nájemníci nepožádali o jejich odkoupení do osobního vlastnictví. Radou města

u bytů ve staré části města bylo rozhodnuto, že některé byty se zatím nebudou prodávat. Jsou to byty na Smetanově ulici, ulici Hradební, U Brány, Zámecké ulici.

Tabulka č. 6 Počty nájemních bytů – staré město

Nájemní byty

Zámecká 36	9 bytů
Třebovská 30	2 byty
Okružní 31	1 byt
Družstevní 6	1 byt
Kostelní náměstí 2	2 byty
U Brány 5	5 bytů
U Brány 3	1 byt
Smetanova 1	8 bytů
Olomoucká 2	2 byty
Hradební 6	6 bytů

Zdroj: podklady OSM, vlastní zpracování

Tabulka č. 7 Počty nájemních bytů – sídliště

Nájemní byty - sídliště

Ztracená 6	1 byt
Vodní 17	1 byt
Nová 6	2 byty
1.máje 15	1 byt
Třebovská 10	1 byt
Ztracená 1	1 byt

Zdroj: podklady odbor OSM, vlastní zpracování

Výše nájemného v městských bytech ukazuje následující tabulka:

Tabulka č. 8 Výše nájemného pro bytové domy v Mohelnici

Výše nájemného pro bytové domy v Mohelnici

Rok:	nájemné Kč/m ² /měsíc						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Olomoucká 2	53	54,01	55,79	56,57	56,8	56,97	57,37
Vodní 17	53	54,01	55,79	56,57	56,8	56,97	57,37
Okružní 31	53	54,01	55,79	56,57	56,8	56,97	57,37
U Brány 3	53	54,01	55,79	56,57	56,8	56,97	57,37
U Brány 5	53	54,01	55,79	56,57	56,8	56,97	57,37
Nádražní 35	52	52	53,72	54,47	54,69	54,85	55,24
Smetanova 1	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Hradební 6	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Třebovská 4	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Ztracená 4-6	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
nám.Kosmonautů 10	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Stanislavova 21	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Třebovská 10	52	52,99	54,74	55,5	55,72	55,89	56,29
Nádražní 34	51	51	52,68	53,42	53,63	53,79	54,17
Zámecká 36	51	51,97	53,68	54,44	54,65	54,81	55,2
Nová 6	51	51,97	53,68	54,44	54,65	54,81	55,2
Smetanova 2	51	51,97	53,68	54,44	54,65	54,81	55,2
Ztracená 1-3	51	51,97	53,68	54,44	54,65	54,81	55,2
Lidická 2	50	50	51,65	52,37	52,58	52,74	53,11
1.máje 15,17	50	50,95	52,63	53,37	53,58	53,74	54,12
Třebovská 30	50	50,95	52,63	53,37	53,58	53,74	54,12
Družstevní 6	48	48	49,58	50,28	50,48	50,63	50,99
Medkova 1	45	45	46,49	47,14	47,32	47,46	47,8

zdroj: podklady odboru OSM, vlastní zpracování

O odkup bytů na starém i novém sídlišti mohou stále požádat jejich nájemníci nebo jejich příbuzní v řadě přímé.(pravidla). Ceny těchto bytů od počátku privatizace bytů v Mohelnici několikanásobně vyrostly. Při každém zvýšení prodejní ceny bytů byli nájemníci vyzváni, aby si odkoupili byty za staré menší ceny. Nyní jsou prodejní ceny těchto bytů na stejné úrovni jako byty, které prodávají realitní kanceláře.

Tabulka č. 9 Prodejní ceny bytů v Mohelnici

Byty - prodejní ceny Mohelnice - rok 2017

velikost:	výměra:	cena:	cena za m2:
2+1	60 m 2	1.650.000	27 500 Kč
3+1	78 m2	1.890.000	24 231 Kč
2+1	58 m2	1.570.000	27 069 Kč
2+1	88 m2	1.690.000	19 205 Kč
2+kk	78 m2	2.150.000	27 564 Kč

Zdroj: <http://sreality.cz/>

Tabulka č. 10 Prodejní ceny bytů v Olomouci

Byty -prodejní ceny Olomouc - rok 2017

3+kk	70 m2	3.050.000	43 571 Kč
2+kk	55 m2	2.095.000	38 090 Kč
2+kk	43 m2	1.650.000	38 372 Kč
3+1	70 m2	2.700.000	38 571 Kč
3+1	70 m2	2.799.000	39 986 Kč
1+1	35 m2	1.490.000	42 571 Kč

Zdroj: <http://sreality.cz/>

4.4.4 Byty v bytovém družstvu MONAD Mohelnice

Jak již bylo výše uvedeno, vlastníkem 51 % v Bytovém družstvu MONAD Mohelnice je město Mohelnice. Družstevních bytů je 51, jsou ve dvou bytových domech, Za Penzionem 11-12 a Za Penzionem 13–17. Město disponuje se 3 byty zvláštního určení, které obsazuje osobami se zdravotním znevýhodněním. Od listopadu 2002 jsou v bytě stále stejní nájemci, kterým byl byt přidělen na základě doporučení referátu sociálních věcí Okresního úřadu v Šumperku. Hlavním účelem Bytového družstva Monad Mohelnice je zajištění bytových potřeb svých členů. Předmětem činnosti je pronájem bytů nemovitostí a nebytových prostor. Protože jde o společenství blíže neuzavřeného počtu osob, může každý zájemce vstoupit do družstva. Ke vstupu do družstva je nutno vyplnit přihlášku za člena družstva. Žádost o přijetí do družstva schvaluje členská schůze družstva. Zájemce musí ke dni členské schůze splatit zápisné a základním vklad do družstva ve výši 1.000 Kč

(před rokem 2011 byl základní členský vklad 100.000 Kč). Byty jsou obsazeny členy družstva, každý z družstevníků se po vstupu do družstva zavazuje hradit další majetkovou účast na činnosti družstva a podepisuje nájemní smlouvu. V Dohodě o další majetkové účasti se upřesňují podmínky, které byly stanoveny v roce 2002. Družstevník, nájemce bytu se zavazuje uhradit pořizovací cenu bytu, rozloženou do pravidelných měsíčních splátek, povýšenou o příslušný úrok z bankovního úvěru. Družstvo, dle navýšení, či snížení úrokové sazby z poskytnutého úvěru tuto majetkovou účast může snížit, či zvýšit. Sjednáním dohody o majetkové účasti vzniká členovi nárok na vypořádání majetkové účasti. Majetkovou účast je možné převést spolu s družstevním podílem na jinou osobu, fyzickou či právnickou. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva. Podmínky, práva, povinnosti jsou popsány ve schválených stanovách družstva. Každý člen družstva je povinen podepsat nájemní smlouvu k předmětnému bytu. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Podepsáním nájemní smlouvy se členovi družstva svěřuje byt do užívání. Nájemné za byt je stanoveno na základě skutečných ekonomických nákladů, které je člen povinen platit. Jde zejména o:

- splátky investičních a provozních úvěrů a úroky z nich
- náklady na správu družstva a domu
- náklady na opravu a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu
- náklady na pojištění domu
- daň z nemovitostí související s domem
- náklady spojené s užíváním pozemku
- ztrátu z hospodaření družstva vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze

Současně s nájemným jsou hrazeny také zálohy na úhradu služeb, které jsou každoročně vždy do 30. 4. následujícího roku vyúčtovány. Jde zejména o dodání tepla, vody, teplé vody, elektřiny pro společné prostory. Souhlas s uzavíráním nájemních smluv vyslovuje Rada města Mohelnice po předchozí žádosti člena družstva o souhlas k převodu družstevního podílu. Vyplývá to ze smlouvy o sdružení mezi městem Mohelnice a Bytovým družstvem MONAD Mohelnice.

(Stanovy bytového družstva MONAD)

4.5 Privatizace bytů v Mohelnici

Po odprodeji nájemních bytů do osobního vlastnictví jednotlivým nájemcům vzniklo dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů společenství vlastníků v jednotlivých domech. (dále jen SVJ) Při prodeji byly prohlášením vlastníka, které připravovalo Město Mohelnice, rozděleny jednotlivé domy na jednotky. Ty byly nabídnuty k prodeji stávajícím nájemcům. Ceny a podmínky prodeje obecních bytů byly stanoveny dle rozhodnutí Rady města a schváleny zastupitelstvem města dne 18. 5. 1995. Byla schválena také velice důležitá podmínka, že pokud nájemník, který nechce byt koupit a ani nepodepíše souhlas k prodeji někomu jinému, zůstává nájemcem města. V tomto případě byl dán příslib, že se nikdo z nájemců nemusí bát, že jeho byt bude prodán bez jeho souhlasu někomu jinému a on se stane jeho nájemcem. Na úřední desce byl zveřejněn postup, jak prodeje bytu dosáhnout. Každý nájemce bytu musel složit na bankovním účtu městského úřadu paušální částku 5.000 Kč. Z této částky byly hrazeny výdaje, jako je výpis z katastru nemovitostí, znalecký posudek k bytu, vyhotovení kupní smlouvy, vyhotovení smlouvy o smlouvě budoucí pro případ úvěru a správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Při přijetí žádosti bylo nutno předložit občanský průkaz a nájemní smlouvu k bytu.

Pokud se nájemce rozhodl, že souhlasí s prodejem bytu rodinnému příslušníkovi v řadě přímé (tj. každý pokrevní potomek – děti, vnuci, pravnuci, jakož i pokrevní předek – rodiče, prarodiče) nebo sourozencům (bratr, sestra), dostavil se na právní odbor úřadu, kde byla jeho žádost zaevidována. Zájemci bylo sděleno číslo bankovního účtu, na který měl uhradit paušální částku 5.000 Kč. Každý ze zájemců obdržel čestné prohlášení o souhlasu s prodejem bytu, které podepsal na matrice městského úřadu, kde byl jeho podpis úředně ověřen. K ověření čestného prohlášení a evidenci žádosti bylo nutné předložit občanský průkaz, nájemní smlouvu, rodný list, který dokládal příbuzenský vztah ke kupujícímu.

Městem byla vydaná cena za 1m² bytu v jednotlivých lokalitách města. Kupní cena bytu byla cenou, která byla stanovena vynásobením ceny za m² krát počet m² bytu. Byly odprodávány jednotlivé byty, včetně podílu na společných prostorech, tzn. i nádvoří, zahrady, apod.

V podmínkách k prodeji bytů jsou městských zastupitelstvem schváleny tyto dva body:

- při prodeji dle bodu 1 nebo 2, tj. každý pokrevní potomek – děti, vnuci, pravnuci, jakož i každý pokrevní předek – rodiče, prarodiče, nebo sourozencům – bratr, sestra, se bude prodávat za 50% ceny stanovené znaleckým posudkem, a to s podmínkou, že v kupní

smlouvě bude uvedeno věcné břemeno – 5 let nesmí nový majitel byt převádět na další osobu

- při prodeji dle bodu 3, tj. osobám mimo příbuzenský poměr, se bude prodávat byt za 100 % ceny, stanovenou znaleckým posudkem

Město neumožnilo prodej bytu na splátky, kupní cenu bylo nutno uhradit před podpisem kupní smlouvy jednorázově. Při vyřizování úvěru u peněžního ústavu byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí.

Kupní smlouva na byt pro nájemce bytu

V kupní smlouvě bylo uvedeno toto znění: „Kupující se zavazují nepřevést byt nebo jeho část na jinou osobu než na manžela, rodiče nebo potomky dříve než za pět let od uzavření kupní smlouvy. V případě, že kupující poruší tento závazek, uhradí prodávajícímu rozdíl mezi dohodnutou kupní cenou a cenou stanovenou znaleckým posudkem.“ (Pravidla pro prodej bytů)

Na zastupitelstvu dne 29. 6. 1995 bylo také schváleno, že město bude hradit daň z převodu nemovitostí za prodané byty.

Dne 24. 6. 1998 schválilo zastupitelstvo další odprodej domů ve staré zástavbě. Byly to domy na ulicích Havlíčkovo náměstí 2, Hradební 6, Okružní 31, Olomoucká 40, Robotnická 2, Smetanova 4, Smetanova 6, generála Svobody 16, Třebovská 4, Třebovská 10, Třebovská 30, Třebovská 36, Zábřežská 45, Zámečnická 1, Zámečnická 3, Zámečnická 5, Zámečnická 9. Byl předepsán způsob prodej takto: budou odprodávány jednotlivé byty, včetně podílu na společných prostorách, tzn. i nádvoří, zahrady apod., systémem stejným jako byty v panelových domech. Podmínkou prodeje však bylo, že o odprodej požádají nájemci všech bytů v domě.

Na zastupitelstvu dne 3. listopadu 1999 bylo schváleno, že cena, za kterou se prodávalo dosud, bude platit do 30. 6. 2000 a od 1. 7. 2000 bude prodejní cena zvýšena o 30 % vzhledem k inflaci od doby stanovení prodejní ceny. Veškeré poplatky spojené s prodejem bytové jednotky hradí kupující.

Pravidla pro prodej bytů ve staré zástavbě také doznal změny dne 23. 2. 2000 na zasedání zastupitelstva města pod usnesením č. 11:

Bylo stanoveno, že byty ve staré zástavbě se budou prodávat jen tehdy, když o odprodej požádá nadpoloviční většina nájemců bytů v domě. Pokud budou odprodány všechny byty

v domě, bude poskytnuta 10 % sleva z kupní ceny bytů. Kupní cena těchto bytů byla schválena jako cena dle znaleckého posudku vydělená cenou zjištěnou nákladovým způsobem/2 + cena příslušenství + cena pozemku. Jednotlivé byty budou odprodávány včetně podílu na společných prostorách. S byty bude odprodán i podíl na veškerých nemovitostech tvořících se stavbou jeden funkční celek (tzn. zastavěný pozemek, kolny, vedlejší stavby, zahrady, apod.) Další zvýšení prodejní ceny bylo schváleno zastupitelstvem dne 30. 11. 2004. Zastupitelstvo se rozhodlo zvýšit cenu schválenou dne 3. 11. 1999 od 1. 7. 2004 o 15 %. K 24. 10 2007 zůstávalo ve staré části města a na sídlišti v domech společenství vlastníků městu ještě 135 bytů. Zvýšení kupní ceny bytů stávajícím nájemníkům bylo schváleno usnesením dne 10. 12. 2007. Zastupitelstvo rozhodlo kupní cenu schválenou dne 30. 6. 2004 zvýšit od 1. 7. 2008 o 100 %.

Zastupitelstvo rozhodlo usnesením č. 183/11/Z/2008 dne 23. 6. 2008, že byty v centru města (nám. Svobody 22, Olomoucká 2, Smetanova 1, U Brány 5, U Brány 3) a byty na Zámecké 36 neprodávat.

Tabulka č. 11 Ceny městských bytů 1995 – 2011 pro nájemce bytu

Ceny městských bytů

dle usnesení městského zastupitelstva č. 9. 7. ze dne 3. 11. 1999
a č. 12. 7. ze dne 19. 4. 2000.

Ceny schváleny ZM dne 30. 6. 2004. Usn. č. 20.23, a ZM dne 10. 12. 2007, usn. č. 82/8/Z/2007 a ZM 140/5/ZM/2011 ze dne 20. 4. 2011

	<i>původní</i>	<i>cena do</i>	<i>cena do</i>	<i>cena od</i>	<i>cena od</i>
	<i>cena</i>	<i>30.6.2004</i>	<i>30.6.2008</i>	<i>1.7.2008</i>	<i>20.4.2011</i>
Stanislavova 21,23	2100	2730	3140	6280	12560
Nová 6	2100	2730	3140	6280	12560
Vodní 17	1950	2535	2915	5830	11660
nám. Kosmonautů 10	1900	2470	2841	5682	11364
nám. Kosmonautů 4,5	1900	2470	2841	5682	11364
Ztracená 4,5,6	1800	2340	2691	5382	10764
Ztracená 1,2,3	1800	2340	2691	5382	10764
Na Příkopech 1,3,5	1720	2236	2571	5142	10284
Na Příkopech 8,10,12	1720	2236	2571	5142	10284
Na Příkopech 14	1720	2236	2571	5142	10284
1.máje 15,17	1450	1885	2168	4336	8672
Staškova 42-48	1220	1586	1824	3648	7296
B. Němcové 11	1240	1612	1824	3708	7416

Zdroj: odbor OSM

Počty prodaných městských bytů v Mohelnici za období 1995 – 2016 ukazuje následující tabulka:

Tabulka č. 12 Prodeje městských bytů 1995 - 2016

Prodeje městských bytů 1995-2016

ROK:	Byty sídliště (v Kč)	Byty staré město (v Kč)	Volné byty (v Kč)	Za Penzionem (v Kč)
1995	2 778 439			
1996	6 355 281			
1997	9 620 640		624 021	
1998	9 514 954		583 552	
1999	1 780 666		790 930	
2000	6 361 932		450 000	
2001	2 050 856	1 492 929	898 500	
2002	1 032 139		768 710	
2003	3 106 075	340 253	700 000	
2004	6 231 895	778 066	450 000	
2005		1 788 443	1 980 000	
2006		995 428		
2007		1 108 284	610 000	
2008		1 139 902	5 061 500	
2009		162 903	1 501 000	
2011			850 000	
2012		2 205 726	4 700 109	
2013			3 359 000	
2014			1 452 000	
2015			1 425 000	
2016			3 260 000	24 993 110
2017				43 203 154
celkem:	48 832 877	10 011 934	29 464 322	68 196 264

zdroj: podklady kupní smlouvy, vlastní zpracování

4.6 Správa nemovitostí

Pojem správa zahrnuje takové činnosti správce či majitele nemovitosti, které odstraňují jakékoliv překážky a zajišťují bezproblémové užívání nemovitosti. Výkonem správy nemovitosti je možno pověřit majitele (např. bytové družstvo), společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) nebo externí společnost, která se danou problematikou zabývá. V bytových domech o funkci pověřené osoby (předsedy výboru) většinou nikdo nemá zájem. Stává se, že při prvních konfliktech výbor SVJ odstoupí, noví zájemci se nepřihlásí. Výbor SVJ nikdy nezůstane bez výboru. V zákoně č. 103/2000 Sb. je v § 9 odst. 11 uvedeno, že výkonným orgánem společenství je výbor, který musí mít alespoň tři členy. „Výbor nebo pověřený vlastník rozhodují o věcech spojených se správou domu, pokud si rozhodnutí v těchto věcech nevyhradí shromáždění. Funkční období výboru nebo pověřeného vlastníka činí 2 roky.“ (zákon 103/2000 Sb.)

Autorky článku uvádějí: „Pokud ve společenství existuje vlastník, jehož spoluvlastnický podíl činí nejméně jednu polovinu, plní funkci orgánu společenství právě on. Pokud tato varianta není možná (pokud takový vlastník neexistuje), členy výboru se stávají (i proti své vůli) dle § 9 odst. 9 zákona č. 103/2000 Sb. vlastníci, kteří se stali členy společenství dnem jejich vzniku, dále pak ti, jejichž bytové jednotky byly jako další zapsány do katastru nemovitostí. (Kryšková, Martinková, Jak to dělají, dostupné na internetu)

Každý, kdo koupí byt do osobního vlastnictví a stává se vlastníkem nemovitosti, je podle zákona také spoluvlastníkem na společných prostorách domu. Vlastník má dle zákona společný dům udržovat, spravovat, podílet se na správě domu. Mnohdy z nedostatku času, zkušeností, přílišné odpovědnosti si SVJ zvolí externí firmu, která má bohaté zkušenosti. I ve městě Mohelnici provádí správu pro vlastníky bytů a domů, které byly dříve obecním majetkem, odbor správy majetku. Mezi městem a SVJ je podepsaná mandátní smlouva o správě nemovitosti. Součástí smlouvy jsou práva a povinnosti vlastníků a také města jako správcovské organizace.

Pod pojem správa se zahrnují tyto tři činnosti:

- ekonomická správa
- technická správa
- právní a administrativní správa

Ekonomická správa

Město Mohelnice vede účetnictví společenství vlastníků podle zákona č. 563/ 1991 Sb.

o účetnictví. Zpracovává účetní výkazy (výkaz zisků a ztrát, rozvaha, příloha, účetní uzávěrka), mzdovou agendu, včetně komunikace se zdravotními pojišťovнами, správou sociálního zabezpečení, finančním úřadem. Vede knihu závazků a pohledávek, knihu faktur, hlavní knihu, účetní deník, bankovní doklady a fond oprav. Předkládá výboru SVJ faktury k úhradě, u kterých zajišťuje jejich proplacení. K účetnictví používá program Ježek Stereo pro podvojný účetnictví. Účtuje podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se stanoví účtová osnova a postupy účetní metody a obsahové vymezení položek.

Od jednotlivých vlastníků vybírá zálohy na provoz domu, jako jsou zálohy na teplo, studenou vodu, teplou vodu, elektřinu ve společných prostorách, užívání výtahu, využití domovních prádelen, kontrolu a čištění komínů. Tyto zálohy vždy jedenkrát ročně vyúčtuje, přeplatky odesílá na bankovní účty vlastníků a nedoplatky vymáhá. Zálohy jsou vybírány na účtu správce, z kterého se platí faktury jednotlivým dodavatelům, se kterými má město uzavřené smlouvy. Za společenství řeší jednotlivé reklamace k vyúčtování, upravuje předpisy nájemného a záloh za služby, zvyšuje či snižuje tyto zálohy. Zřizuje jménem SVJ bankovní účty, hradí faktury, pojistné nemovitosti, zřizuje trvalé příkazy. V případě, že má SVJ úvěr od bankovního ústavu, komunikuje s bankou, podává bance přehled hospodaření, informuje banku o dlužnících, o tvorbě fondu oprav, stanovených zálohách na splátky úvěru.

Technická správa

Na úrovni technické správy zajišťuje město pro domy SVJ pravidelné revize (plynu, elektřiny, hromosvodů, výtahů). Posuzuje náročnosti oprav, havárií v domě, objednává firmy, které opravují nedostatky a závady. Jménem SVJ zajišťuje dodávky tepla, studené vody, elektřiny, odpadních vod. Kontroluje a zajišťuje výměnu měřících přístrojů, jako jsou vodoměry na studenou vodu, teplou vodu, indikátory tepla na radiátorech.

Poskytuje technickou pomoc při větších opravách a výměnách, jako je výměna výtahu, výměna odpadních kanalizací, vodovodních přípojek. Opravuje prostřednictvím třetích osob, provádí rekonstrukce, běžné opravy, modernizace. Připravuje plány oprav, zajišťuje podklady. Provádí výměnu měřících přístrojů, zajišťuje odečty v bytech, které slouží pro vyúčtování služeb. V případě havárie v domě kontaktuje pojišťovnu, hlásí pojistnou událost, zajišťuje opravu. Zajišťuje štítky energetické náročnosti. V případě zájmu zajistí

i úklidovou firmu. Zajišťuje požární prevenci a požární ochranu budov.

Administrativní a právní správa

Při vzniku SVJ upozorňuje na vznik společenství, zajišťuje prohlášení vlastníka, eviduje vlastníky bytů. V této oblasti zajišťuje právní poradenství, vymáhání nedoplatků, spolupracuje s advokátní kanceláří, zajišťuje podklady pro exekuce. Eviduje jména vlastníků a osob, které v domě bydlí. Přípravuje schůze SVJ. Vypracovává a rozesílá pozvánky na schůze, informuje o změnách. Zajišťuje pro schůze vlastníků prostory ve vlastní zasedačce úřadu, pomáhá při řízení schůze, připravuje dokumenty, jako jsou stanovy. Provádí změny předpisů, propočítává náklady, zajišťuje přehled o poskytování bankovních úvěrů a státních dotací, které SVJ může využít. Vede fond oprav pro jednotlivé domy a byty. Účastní se zasedání SVJ a většinou provádí zápis ze schůze. Zajišťuje podpisy a náležitosti v souladu s právní legislativou. Sleduje změny v oblasti právní legislativy pro SVJ. Přepisuje byty vlastníků, stanovuje zálohy na služby. Vypracovává domovní řády. Vede úschovu a archiv dokumentů pro jednotlivá SVJ ve svých prostorách. Rozesílá veškeré dopisy, pozvánky, pokyny, upozornění, výzvy. Zajišťuje prezenční listiny SVJ v aktuální formě, kontroluje stav na katastru nemovitostí. Zasílá účetní závěrky do obchodního rejstříku. Přípravuje stanovy SVJ a předkládá je za účasti notáře ke schválení.

Odměna správce

Dlouhá léta byla odměnou správce částka 100 Kč za byt a měsíc. Během patnácti let se cena za správu zvedla pouze 2x – poprvé v roce 2005 na částku 130 Kč na byt a měsíc, podruhé v roce 2017 na částku 150 Kč na byt a měsíc. Z této částky odvádí město 21 % daně z přidané hodnoty státu.

4.6.1 Rozpočet odboru

Odbor správy majetku je stejně jako celé město plátcem daně z přidané hodnoty. Vede účetnictví hospodářské činnosti, které vstupuje do účetnictví města Mohelnice. Hospodářská činnost není součástí rozpočtu města. Odbor správy majetku hospodaří samostatně, sestavuje si vlastní rozpočet, peněžní prostředky eviduje na vlastním bankovním účtu. Úsek majetkový je součástí rozpočtu města.

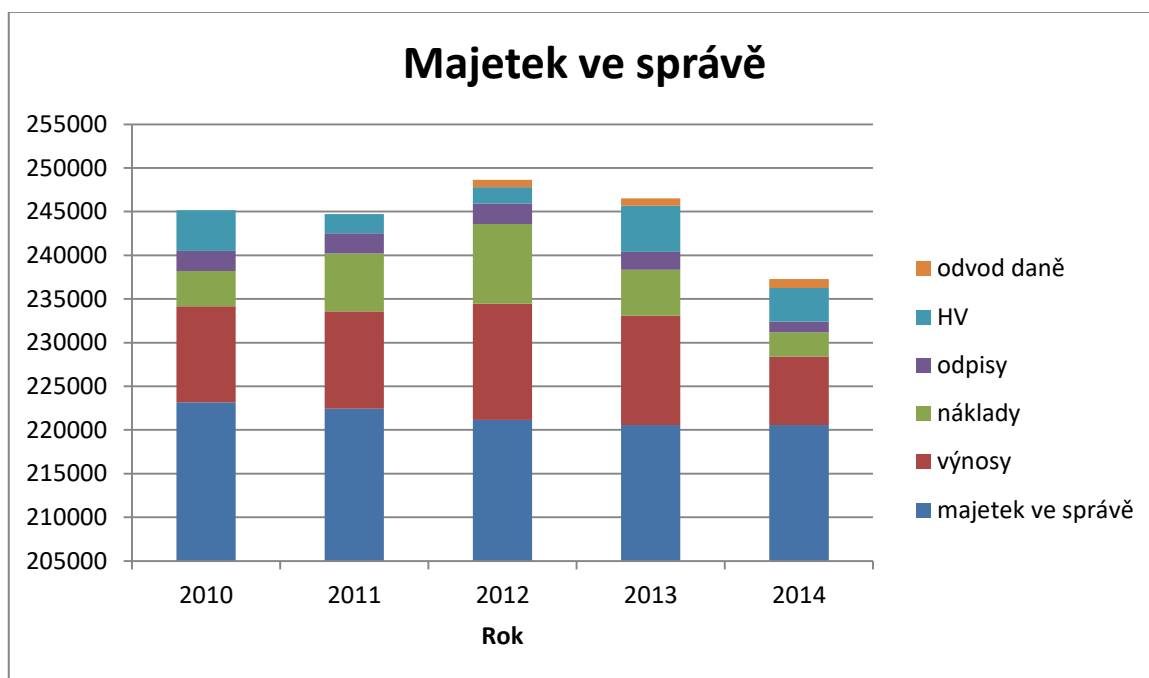
Tabulka č. 13 Výsledky hospodářské činnosti 2010 - 2014

Hospodářská činnost 2010 - 2014

ROK	Majetek ve správě (Kč)	Výnosy (Kč)	Náklady (Kč)	Odpisy (Kč)	HV (Kč)	Odvod daně Městu (Kč)
2010 v tisících:	223 172	11 004	4 038	2 285	4 681	0
2011 v tisících:	222 433	11 152	6 646	2 285	2 221	0
2012 v tisících:	221 164	13 310	9 095	2 356	1 859	871
2013 v tisících:	220 546	12 572	5 231	2 050	5 291	845
2014 v tisících:	220 546	7 860	2 794	1 219	3 847	1 006

Zdroj: rozpočty OSM, vlastní zpracování

Graf č. 3 Majetek ve správě



Odpisy 2010 vráceny zpět do hospodářské činnosti. Od roku 2011 odvod městu na investice. Rok 2012 mimořádný odvod z hospodářské činnosti 2 miliony Kč (RM 771/40/2012)

Komentář:

Hospodářská činnost má ve své správě majetek v hodnotě zhruba 220 milionů. Její příjmy z nájemného neustále klesají, protože se do výnosů počítá nájemné za bytové a nebytové prostory. Od roku 2013 dochází k znatelnému prodeji majetku, velkým deficitem je také neobsazenost nebytových prostor. Výše nákladů se snižuje. Opravuje se jen nezbytný majetek, od roku 2013 se provádějí větší investice, na které se převádí finanční prostředky do hlavní činnosti města. Tyto prostředky se nezapočítávají do výdajů hospodářské činnosti. Odpisy tvoří odbor z majetku ve správě. V dřívějších dobách byly odpisy odváděny do hlavní činnosti města. V posledních letech odpisy zůstávají v hospodářské činnosti. Odbor platí ze své hospodářské činnosti daň z příjmů, která je také příjmem hlavní činnosti.

Tabulka č. 14 Předpokládané výnosy a náklady – rok 2017

Předpokládané výnosy a náklady - rok 2017

Výnosy	Kč	Náklady	Kč
nájem byty	7 077 527	běžná údržba, havárie	3 000 000
nájem nebyty	2 231 652	opravy, investice	4 267 150
poplatek za správu	1 661 400	příspěvek do fondu oprav společenství vlastníků	1 154 000
		mzdy, dohody	2 549 429
odpisy	1 300 000	odpisy	1 300 000
služby	37 980 000	služby	37 980 000
celkem	50 250 579	celkem	50 250 579

Zdroj: rozpočet OSM, vlastní zpracování

Komentář k rozpočtu roku 2017:

Na opravy a investice byly vyhrazeny zhruba 4,3 miliony Kč. Ty se zřejmě nepodaří uskutečnit. Dochází opět k investicím. Odbor se rozhodl, že každý uvolněný byt bude opraven, aby vyhovoval současným hygienickým a stavebním normám. V každém bytě proto bylo vyměněno celé bytové jádro, vyměněny podlahové krytiny, opraveny elektrické rozvody, zbudovány nové kuchyňské kouty, instalovány zařizovací předměty, nové obklady, výměna dveří, výměna vany a WC.

Tabulka č. 15 Předpokládané výnosy a náklady – rok 2015

Předpokládané výnosy a náklady - rok 2015

Výnosy	Kč	Náklady	Kč
nájem byty	8 000 000	běžná údržba, havárie	1 500 000
nájem nebyty	2 000 000	opravy, investice	7 200 000
poplatek za správu	1 400 000	příspěvek do fondu oprav	
		společenství vlastníků	700 000
		mzdy, dohody	2 000 000
odpisy	2 280 000	odpisy	2 280 000
služby	32 000 000	služby	32 000 000
celkem	45 680 000	celkem	45 680 000

Zdroj: odbor OSM, vlastní zpracování

Komentář k rozpočtu:

Pro rok 2015 byly na opravy a investice vyhrazeny prostředky ve výši 7,2 milionů Kč. Tyto se nepodařilo utratit. Investice byly pozastaveny. Odpisy zůstaly v hospodářské činnosti.

4.6.2 Účetnictví odboru

Účetnictví města Mohelnice je ošetřeno vnitřní směrnicí Městského úřadu Mohelnice vydanou na základě § 110 ods. 4 písm. E) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Směrnice ve dvanácti kapitolách dokumentuje celý hospodářský rok, podrobně popisuje způsob vedení účetnictví. Město vydává tuto vnitřní závaznou směrnici v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Je závazná pro všechny odbory a oddělení městského úřadu. Vedení účetnictví musí podávat věrný a poctivý obraz o předmětu účetnictví a finanční situaci jednotky. Město je právnickou osobou, je způsobilé vystupovat vlastním jménem v právních vztazích, činit úkony, nabývat práva a povinnosti a mít majetkovou odpovědnost. Město je účetní jednotkou. Dle předepsaného výkaznictví dle vyhlášky MF č. 449/2009 Sb. zpracovává rozpočet, údaje účetnictví prostřednictvím výpočetní techniky. Je použit účetní program Radnice Vera. Jednotlivé doklady, smlouvy i písemnosti jsou v programu provázány navzájem.

Hospodářská činnost je v této směrnici uvedena v samostatné kapitole. Ve směrnici se v úvodu uvádí: „Za hospodářskou činnost města Mohelnice lze považovat činnosti prováděné nad rámec toho, co je zdůvodnitelné jako plnění funkcí obcí, a to bez ohledu na to, zda z nich je či není dosahován zisk.“ (Vnitřní směrnice 2017/3)

Náplní odboru správy majetku je pronájem nebytových a bytových prostor v majetku města a správa pro společenství vlastníků, které vznikly po odkupu jednotlivých obecních bytů do osobního vlastnictví nájemníků. Správa se vykonává na základě mandátních smluv. V mandátní smlouvě je uvedeno: „Předmětem této smlouvy je závazek mandatáře obstarávat pro mandanta správu níže specifikovaných nemovitostí způsobem uvedeným v této smlouvě na straně jedné a závazek mandanta zaplatit mandatáři za tuto činnost odměnu určenou touto smlouvou na straně druhé, jakož i další s tím související práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících ze smlouvy.“ (Mandátní smlouva) Smlouva dále vyjmenovává činnosti, na kterých se mandatář a mandant dohodli. Výpovědní doba mandátní smlouvy je 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Mandatář je potom povinen provést závěrečné vyúčtování a předat nemovitosti a veškerou dokumentaci ve lhůtě 3 měsíců od zániku smlouvy.

Veškerá činnost odboru správy majetku je prováděna na samostatném bankovním účtu města. Účetnictví odboru vstupuje do účetnictví města. Účetnictví je odděleno od hlavní činnosti a činnost prováděná v rámci hospodářské činnosti je zdaňována. Stejně jako činnost hlavní se řídí předpisy, zákony a nařízeními. Nejdůležitějším zákonem je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, zákonem č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Řídí se také vyhláškou č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

Na svoji činnost má odbor správy majetku vystaveny příslušné živnostenské listy. Zahrnují pronájmy nemovitostí, správu a vedení účetnictví a realitní činnost. Za hospodaření s majetkem města, který má odbor svěřen do správy, je odpovědný vedoucí odboru. Do rozpočtu města se nezahrnují ani příjmy, ani výdaje za hospodářskou činnost. (Vnitřní směrnice č. 2017/3 k účetnictví hospodářské činnosti)

Výnosy a tržby se účtují v 6. třídě s oddělenou analytikou. Fakturace probíhá v HČ samostatně. Vydané faktury jsou účtovány na účtě 311 s analytikou HČ. Přijaté faktury jsou účtovány na účtu 321 s analytikou HČ. Vydané i přijaté faktury jsou zapisovány do knihy faktur. Náklady HČ jsou účtovány na účtech skupiny 5. Odbor správy majetku je odměňován podle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů. Všech pět pracovníků, kteří jsou na odboru zaměstnáni, jsou odměňováni z prostředků HČ. O mzdových prostředcích se účtuje na účtech skupiny 5. Odpisy jsou také účtovány v 5. třídě. Majetek svěřený do správy odboru je pravidelně inventarizován. Součástí rozpočtu je i vybírání nájemné z bytových a nebytových prostor. Z tohoto příjmu se hradí opravy a údržba majetku. Přijaté zálohy na služby od vlastníků i nájemníků jsou účtovány ve skupině 3, stejně tak jako úhrady faktur od dodavatelů služeb. Nejde o skutečné výnosy, které by ovlivnily obrát, proto se účtuje rozvahově.

Při uzávěrkových operacích na konci kalendářního roku se účtuje také o dohadných položkách a odpisu pohledávek. Každoročně se sleduje výsledek HČ. Rozdíl mezi výnosy a náklady. Hospodářská činnost je každoročně zisková. Z tohoto zisku je následně vypočítávána daň z příjmů právnických osob, která činí 19%. Tato daň je odvedena do hlavní činnosti města.

(Vnitřní směrnice č. 2017/3 o účetnictví)

5. Výsledky a šetření

5.1 Problémy bydlení v běžné praxi odboru

Pro ukončení nájmu odbor vykovává tyto procesy:

- předžalobní výzva
- neprodloužení nájemní smlouvy
- výzva k vyklizení bytu a odevzdání bytu
- návrh na vystěhování k soudu
- exekuční vystěhování

Doba od ukončení nájmu po skutečné vystěhování při nespolupráci nájemce trvá i tři roky. Po celou tuto dobu neplatí nájemník nájemné, ani zálohy na služby. Dluh tedy neúprosně stoupá.

Dluhy města z nájemného se pohybují kolem 1,5 milionu korun. Tyto dluhy vznikly v dávné minulosti, jsou předmětem exekucí, bohužel se je nedaří vymáhat. Většina dlužníků má trvalé bydliště na původní adrese, kde se již nezdržuje nebo na adrese městského úřadu. Na adrese městského úřadu je přihlášeno cca 400 -600 občanů.

Problémem poslední doby je insolvence dle zákona č. 182/2006 Sb. Ve městě začalo působit několik organizací, které se zabývají oddlužením. Oddlužení je nastaveno tak, aby byl dlužník schopen během pěti let, kdy bude žít jen z životního minima, uhradit minimálně 30 % částky svého dluhu. K povolení insolvence ale musí mít nějaký stálý příjem, který jim umožní splácet dluhy. Novinkou se stalo, že pokud nemají tento příjem a insolvence by jim nebyla povolena, zasáhne organizace, která se věnuje oddlužení a sežene tzv. ručitele, který bude zbývající část splácet za dlužníka.

Většina těchto dlužníků se sama nepřizná, že žádá o oddlužení. Ten, kdo se do insolvenčního řízení nepřihlásí se svou pohledávkou, ztrácí nárok. Je nutností prohlížet rejstřík insolvencí pravidelně, aby města nepřicházela zbytečně o peníze.

Vymáhání dlužných částek si odbor OSM musí provádět sám. Vypracovávat všechny návrhy na soud, na exekuce, podání. Město Mohelnice má v hlavní činnosti jednu pracovní sílu, která hlídá dluhy, upomíná nájemce, kontroluje jejich platby, předkládá soudu.

Hospodářská činnost dle ekonomického odboru a vedení města musí produkovat zisk. Pokud ho produkovat nebude, hospodářská činnost bude zrušena. V článku nazvaném Typové problémy při přezkoumávání hospodářské činnosti je uvedeno: „Hospodářská činnost obcí se často nesprávně zaměňuje s podnikáním - neboli, pokud určitá činnost vykazuje znaky podnikání, považuje se za činnost hospodářskou, pokud tomu tak není, je vykazována jako činnost hlavní.“ Dále se uvádí: „Činnosti prováděné nad rámec toho, co je zdůvodnitelné jako plnění funkcí obcí, by měly být pak posuzovány jako hospodářská činnost a to bez ohledu na to, zda z nich je či není dosahován zisk. Jedním ze základních dogmat v této oblasti je poznatek, že hospodářská činnost musí v účetnictví vyjít jako zisková a pokud tomu tak není, je nutno provést zrušení takovéto činnosti.“

(Typové problémy při přezkoumávání hospodářské činnosti, dostupné na internetu)

5.2 Přidělování nájemních bytů

Město přidělí nájemní byt, nájemce během krátkého času přestává platit nájemné i zálohy na služby. Dojde k ukončení nájemní smlouvy v době určité, nájemník je vyzván, aby byt vrátil. Pokud to sám neudělá, nastupuje soudní vystěhování. Dluhy zůstávají,

exekutor vymáhá dluhy několik let. Družka dlužníka požádá město o nájemní byt. Protože splní podmínky, které město zadalo ve svých pravidlech (nemá dluhy vůči městu, má trvalé bydliště ve městě, splňuje podmínku věku), během krátké doby je družce byt přidělen a dlužník opět bydlí.

Sociální odbor se neustále snaží, aby město zajišťovalo byty i pro lidi bez domova, dále ty co mají problémy s alkoholem, které nikdo nechce ubytovat, lidi nepřizpůsobivé, lidi, kteří nepracují. Město ovšem nemá tzv. sociální byty. V bytech města bydlí mnoho lidí, kteří by nemohli platit tržní nájemné, ale také lidi, kteří pracují, mají děti a nedosáhli by na financování domu či bytu prostřednictvím hypotéky. Neustále se řeší problémy mezi těmito skupinami. Sociální odbor by měl disponovat krizovými byty, aby občany v nouzi (matka s dětmi, násilí v rodině) mohl ubytovávat sám.

Bydlení v obecním nájemním bytě má svá specifika. V bytovém domě je různé složení nájemníků. Mnoha lidem toto bydlení vyhovovat nebude. Dochází k rušení nočního klidu, ničení majetku, hádkám. Někteří lidé si bydlení vůbec neváží. O nájemné se postará státní sociální podpora, zařízení bytu opraví a vymění pronajímatel.

5.3 Prodeje bytů do osobního vlastnictví

Původní myšlenka prodeje bytů do osobního vlastnictví byla ta, aby si každý mohl koupit svůj byt a nemohl být vystěhován. Zdůvodňovalo se to tím, že ty babičky nemají prostředky na koupi bytu, a aby nebyly vystěhovány, dostali možnost koupit byt do osobního vlastnictví také jejich potomci a rodina. Tak se stalo, že se mnoho obyvatel města stalo vlastníky třeba dvou i tří bytů. Tyto byty se ziskem prodali a babičku vystěhovali. Babičce (toho času bez střechy nad hlavou) se musel přidělit obecní byt nebo se musela ubytovat v penzionu pro důchodce.

Podmínku uvedenou ve smlouvě o koupi obecního bytu, že se byt nesmí během následujících 5 let prodat, se naučili vlastníci obcházet. Docházelo k prodejům bytů, byty byly prodávány smlouvou o smlouvě budoucí. V bytě bydlel někdo jiný a město nemohlo nijak zasáhnout. Prokázat, že někdo nedodržel dobu pěti let, se podařilo pouze ve dvou případech, kdy museli vlastníci bytu městu doplatit cenu obvyklou za byt.

Na účtu HČ jsou prostředky vlastníků a nájemců městských bytů. Ty jsou každoročně vyúčtovány lidem. Správně by zálohy na služby měly být součástí hospodaření SVJ.

Vzhledem k tomu, že město spravuje zhruba 50 SVJ, není v silách jedné účetní vést pro každé SVJ klasické účetnictví a dělat takové množství práce. Od samého vzniku SVJ po prodeji obecních bytů se faktury za teplo, vodu, pojistné nemovitosti, elektřinu, výtahy i opravy hradily z účtu města. Pokud by došlo k ukončení správy pro nějaké SVJ, musely by si jednotlivé domy uzavřít svoje smlouvy na dodávky těchto služeb. Také platby za inkaso by se musely převést na účet SVJ. Přeplatky a nedoplatky za předcházející rok by zůstaly na účtu správce až do konce května dalšího kalendářního roku. Provést vyúčtování služeb je město povinno do 30. 4. dalšího roku, potom běží lhůta pro reklamace, následuje výplata přeplatků a nedoplatků. Nastal by problém pro SVJ. V lednu až březnu by přicházely největší faktury na teplo a teplou vodu. Samotné SVJ se systémem nastavených záloh by nestačilo mít dostatečné prostředky na uhrazení těchto faktur. Na jejich bankovních účtech jsou jen prostředky fondu oprav (fond dlouhodobých záloha na opravu společných částí domu). Většina SVJ revitalizovala domy, splácí úvěry, splátky pokrývají vybrané prostředky do fondu oprav.

Pokud by město ukončilo činnost správce pro tyto SVJ, zbavilo by se především asi 10 % volebních hlasů města (zhruba 1000 bytů). Posílení odboru ovšem vedení radnice nepřipustí.

Jsme asi jediná hospodářská činnost v republice, která si na své mzdové prostředky odboru musí vydělat práci pro cizí subjekty. Byty města se prodávaly do osobního vlastnictví, tvořila se jednotlivá SVJ, kde město mělo většinový podíl. Od samého začátku byly v SVJ tvořeny tzv. fondy oprav. Odvod do těchto fondů oprav za městské byty tvořil více než 1/3 regulovaného nájemného (asi 1,5 milionu korun ročně). Dalším problémem byly byty Za Penzionem 1 -10. Na výstavbu se skládaly ze strany nájemníků tzv. kauce. V průměru se vybralo na kaucích asi 25 milionů. Tyto prostředky byly použity k výstavbě. Ve smlouvách o kaucích bylo uvedeno, že může dojít k tzv. odbydlení kauce. To znamená, že nájemníci bytů nemuseli platit nájemné, respektive platili nájemné asi 6 Kč/m² plochy bytu (částka 30,60/m² se odečítala z kauce). Zálohy na služby také neplatili a tyto částky se jim každoročně odečítaly z kauce, jejíž částka se během let snižovala. Veškeré služby byly proto placeny z regulovaného nájmu, který město vybralo. Každý rok tedy chybělo na nájmem a službách asi 1,5 milionu korun.

5.4 Situace v soukromém sektoru

Možným řešením pronájmu bytů jsou pronájmy u vlastníka nemovitosti. Občan je sice chráněn občanským zákoníkem, ale smlouvy jsou uzavírány na doby určité s možností prodloužení, skládají se mnohatisícové kauce na nájemné. Pokud pronajímatel má možnost pronajmout byt za několikanásobně vyšší cenu, současného nájemce se bez odkladu zbaví. V Mohelnici neseženete byt. Ceny v Mohelnici upravila směrem nahoru poptávka po pracovních silách ve firmě Hella a Montix. Tyto firmy vyplácejí na místní poměry vysoké platy. Pro své zaměstnance potřebují byty k pronájmu. Ceny pronájmů se okamžitě zvedly.

Kdo pracuje za nižší plat (převážná většina města), nemá šanci sehnat pronájem za rozumnou cenu. A pokud ho má, může o něj velmi rychle přijít.

Spekulantům, kteří zahýbali trhem s nájemními byty a neúměrně zvedli ceny, se ovšem nedaří tak, jak by si představovali. Někteří si stěžují, že nemohou sehnat solidní nájemce na byt. Po takovém nájemci zůstává zdemolovaný byt a dluhy. Obvyklá tříměsíční kauce ztrácí smysl. Existuje ve městě skupina lidí, kteří obcházejí nájemní byty, zaplatí kauci a přestávají platit pravidelné platby. Než je pronajímatel vystěhuje, uplyne několik měsíců, ba i let. A tito lidé jdou do dalšího pronájmu. Opakují stále stejný scénář. To ovšem nedonutí pronajímatele ceny za pronájem snížit, aby přilákali solidní poctivé nájemce, kteří by byty udržovali v náležitém stavu.

Problémem v domech, které vlastní SVJ, je struktura vlastníků. Většina vlastníků v bytových domech bydlí mimo Mohelnici a byty pronajímá. Nereagují na písemné výzvy, na schůze SVJ se nedostavují. Mnoho SVJ nemůže rozhodovat o důležitých záležitostech jako je úvěr na revitalizaci nebo schválení stanov SVJ.

5.5 SWOT analýza současného stavu odboru OSM

Odbor správy majetku spravuje nájemní byty města a byty vlastníků bytů v jednotlivých SVJ, které vznikly na základě prodaných obecních bytů. Za tuto svoji správu je hrazen ze strany SVJ částkou 150 Kč/měsíc/byt. Za správu obecních bytů se nehradí nic. Poplatek za správu se příliš často nemění. Ještě donedávna byla tato částka 100 Kč/měsíc/byt, cena 130 Kč/měsíc a byt byla hrazena posledních 10 let. Z prostředků získaných za správu ve všech bytech vlastníků (což činí okolo 1.600.000 Kč) jsou vypláceny mzdy pro 6 lidí úseku bytového (včetně vedoucí odboru). Úsek majetkový (2 osoby) je hrazen z prostředků hlavní činnosti. Ke své činnosti mají k dispozici stanovený limit prostředků. Ten vstupuje

do rozpočtu města. Odbor OSM je tedy napůl hospodářskou činností, napůl hlavní činností s jedním vedoucím. Jako argument je nám předkládáno, že se neuživíme. Jedna síla (účetní) provádí účetnictví celé HČ, účetnictví a správu Bytového družstva MONAD Mohelnice, účetnictví pro bytové domy, kde nevzniklo SVJ (11 bytových domů) a účetnictví a správu pro SVJ Starý Maletín 36.

Další pracovní síla (účetní) zpracovává účetnictví pro dalších 38 SVJ, tvoří změny na INKASO, předpisy nájemného, spravuje fondy oprav, vytváří platební kalendáře, vypracovává smlouvy.

Třetí pracovní síla odboru zapisuje do programu náklady na jednotlivé domy, zapisuje spotřeby vody, tepla, provádí kompletní vyúčtování služeb pro celé město (byty obecní i byty SVJ), vyúčtování pro nebytové prostory.

Čtvrtý člověk na odboru je technik. Jeho náplní práce je zadávat a evidovat revize (plyn, elektřiny, výtahů) a zajišťovat opravy a investice v bytech.

Pátým členem odboru je vedoucí, která řídí úsek majetkový i bytový. Vypracovává návrhy k soudu, všechny smlouvy, přiděluje byty. Je také placena ze správy majetku pro jednotlivá SVJ. Na mzdové prostředky si odbor musí správou pro cizí vlastníky vydělat.

Po několikaletých diskuzích a také vzhledem k tomu, že účetní, která dělá účetnictví pro SVJ bude odcházet do důchodu, se odboru podařilo prosadit přijetí další pracovní síly. Bude potřeba ji ovšem vše naučit, což bude trvat minimálně půl roku. Vedoucí odboru po necelých dvou letech ve funkci odešla na mateřskou dovolenou. Pro město prý bude pracovat i nadále při mateřské dovolené. Na její pracovní místo nebylo zadáno výběrové řízení, funkci zastupující vedoucí odboru převzala účetní, která stále vykonává ještě svoji práci. Tento systém bude zřejmě dlouhodobě neudržitelný.

Dlouhé roky se neřeší personální otázky. Věkový průměr odboru byl ještě před dvěma lety 57,2 roku. V současnosti, kdy vedení odboru převzala nová vedoucí, věkový průměr se snížil na 53,4 let.

Správu provozuje skupina lidí, kteří mají bohaté odborné zkušenosti a znají místní problematiku.

Hospodářská činnost je sice samostatná činnost, která pracuje s vlastním rozpočtem, rozhoduje dle svého uvážení o opravách, ale na bankovním účtu zcela bez užitku leží 3 desítky milionů korun, které by se mohly proinvestovat a utratit za opravy v bytech. Bohužel nevíme, kam bude město směřovat své aktivity. Není vypracovaná koncepce

pro další období. Nemůžeme tedy bytové domy i nebytové prostory opravovat, když nevíme, které se budou nebo nebudou prodávat. Bylo by to nehospodárné využití prostředků. Neexistuje ucelená koncepce k hospodaření s byty a domy, ve kterých jsou nebytové prostory.

Město za své nájemní byty odboru neplatí a nikdy neplatilo za správu. Na druhou stranu odbor pracuje v prostorách města, neplatí elektřinu, topení ani vodu, poskytuje nám ke své činnosti materiál. Počítače, programy, školení, pojistné nemovitostí, mzdové prostředky platí odbor ze své činnosti (vybraných poplatků za správu).

5.6 SWOT analýza bytové problematiky města

Silné stránky

Nájemní smlouvy jsou sjednávány na dobu určitou, zpravidla jeden kalendářní rok. Každý rok je nájemné upravováno o inflaci směrem nahoru. V případě nedodržování sjednaných podmínek, uvedených v nájemní smlouvě, se doba jednoho roku snižuje na dobu kratší – půl roku, tři měsíce, jeden měsíc (týká se bytů na ulici Nádražní 34, Nádražní 35, Lidické ulici č. 2).

V Mohelnici je dlouhodobě nízká míra nezaměstnanosti. K 30. 9. 2017 bylo v evidenci 258 dosažitelných uchazečů o zaměstnání a podíl nezaměstnaných osob byl 4,2 %.

(zdroj: Úřad práce ČR, kontaktní pracoviště Mohelnice)

Ve městě probíhá rozsáhlá rekonstrukce ulic, opravy nemovitostí, veřejných budov (obě náměstí, chodníky, silnice, cesty, sídliště, parky, dětská hřiště, školy, bazén, MKC, DDM). Město Mohelnice poskytuje bydlení v atraktivní lokalitě, dostupné ve všech směrech silniční, dálniční a železniční dopravou. V blízkosti města jsou možnosti rekreačního i sportovního využití. Město poskytuje dostatek míst pro děti ve školkách, základních i středních školách, kroužcích v zájmových organizacích. Lékařská a sociální péče je na vysoké úrovni.

Slabé stránky

Na odboru OSM pracují jen tři lidé, kteří mají vysokoškolské vzdělání. Slabou stránkou i ohrožením je vysoký věkový průměr odboru (53,4 let). Současný systém vedení správy a účetnictví je složitý, pro cizí osoby nepřehledný, administrativně náročný. Vzhledem

k neexistenci koncepce bydlení města existuje obava ze zrušení odboru. Personální otázky se neřeší. Zaměstnanci nejsou dostatečně motivováni ke změnám a efektivitě.

V bytech Za Penzionem bylo v roce 1998 sjednáno nájemné 30,60 Kč/m²/měsíc. Celých 15 let zůstávalo nájemné na stejné výši, protože byty byly postaveny s finanční podporou státu. Nyní se nájemné zvyšuje jedenkrát za 3 roky a to maximálně o 20 %. Paradoxem je, že nájemné v těchto nadstandardních bytech je o 10 Kč/m²/měsíc nižší než v bytech určených pro sociální účely.

Nájemné nebytových prostor je nižší než nájemné, které poskytují soukromé osoby ve městě. Stává se, že si nebytový prostor pronajme podnikatel, který v něm podniká spolu s dalšími podnikateli, aniž by to město zjistilo (týká se finančních a kadeřnických služeb, vedení účetnictví). Jde o neschválenou formu podnájmu.

Ceny za pronájmy bytů i ceny prodejní jsou enormně vysoké, nedostupné pro střední třídu obyvatelstva. Město je zatíženo dopravou, která souvisí s vysokým počtem zaměstnanců tří velkých zaměstnavatelů. Ve městě je stále nedostatek parkovacích míst.

Město nemá k dispozici byty, které by sloužily jako byty krizové. Sloužily by pro potřebu sociálního odboru (případy násilí v rodinách).

Příležitosti

Neustále se dostáváme do situace, že musíme odmítat další zájemce o byty, protože nesplňují nastavená pravidla o přidělování malometrážních bytů. Lidé chtějí v Mohelnici pracovat, samozřejmě také bydlet a volný trh jim neposkytuje ani byty nájemní, ani byty ke koupi. Město má asi 9 300 obyvatel, pokud budou mít lidé kde bydlet, město se může dostat přes hranici 10 000 obyvatel.

Na jihu města jsou k dispozici pozemky určené k výstavbě bytových domů pro soukromého investora a pozemky určené k individuální výstavbě, nazvané JIH III. Na severu města se připravuje lokalita Sever, kde bude vystavěna individuální výstavba za účasti města (inženýrské sítě, infrastruktura, pozemky) a soukromých podnikatelů.

Příležitostí k rozvoji města a podnikání je také dostavba silnice E35 z Hradce Králové do Mohelnice. Stávající silnice prochází přes obydlenou část města a komplikuje místní podmínky. Ze strany státu lze využít finanční prostředky na podporu bydlení (dotační programy).

Hrozby

Personální problémy odboru

Nelze sehnat účetní. Množství práce neodpovídá výši platu ve veřejné správě. Lidé ze soukromé sféry dobrovolně do veřejné správy pracovat nepůjdou. Pracovníci jsou nervózní, přetížení, frustrování. Dochází ke ztrátě perspektivy, nadšení. Odbor OSM je v neustálé nejistotě.

Mezi další ohrožení patří situace, která zřejmě brzy nastane. Na ulici Nádražní 35 je bytový dům, který patří SVJ. Podíl na tomto domě má i město (asi 48 %). Ve třech patrech má město své malometrážní byty (42 bytů). Ve třech patrech mají své ordinace lékaři, kteří zde provozují svoji lékařskou praxi. V posledních letech se stupňuje tlak na představitele města, aby byli nájemníci těchto bytů odstěhováni, prostory byly nabídnuty k prodeji lékařům a došlo k rozšíření lékařské péče. Pokud se město rozhodlo, že si ponechá jen byty malometrážní, nemělo by jejich počet nadále snižovat.

Přítomnost tří největších zaměstnavatelů ve městě je příležitostí i ohrožením. Každý z těchto provozů zaměstnává asi 3 000 lidí z nejbližšího okolí. Stačí, aby jeden z nich ukončil svou podnikatelskou činnost a přesunul ji někam jinam a okamžitě dojde k růstu nezaměstnanosti.

Trvalé bydliště na místním městském úřadě má asi 400 osob. Všichni tito občané podle nastavených podmínek pro přidělování bytů by mohli o byt požádat.

Stále více obyvatel žádá soud o oddlužení formou insolvence. Občané se dostávají do dluhových pastí.

5.7 Návrhy řešení stávající situace

Návrhy řešení stávající situace

- 1) odbor zůstává jako dosud v hospodářské činnosti
- 2) město si ponechá jen městské byty
- 3) založení společnosti s. r. o.
- 4) outsourcing

Návrh číslo 1:

Současný systém práce, ať už účetnictví nebo vyúčtování služeb je nesmírně pracný. Dodávající firmy nerozlišují pojmy jako město a SVJ. Opravy si objednává město, firma

tedy vystavuje doklady (faktury) pro město. Aby si firmy usnadnily práci, na jedné faktuře je třeba vyčísleno 10-20 akcí.

Některé opravy jsou pro městské byty, některé pro SVJ. Těchto faktur je od každé firmy několik do měsíce. Vše se musí několikrát kontrolovat. Každá faktura se musí zaevidovat, předkontovat, dopočítávat přenesenou daňovou povinnost dle zákona o DPH. Je třeba rozklíčovat, z čeho se budou tyto opravy platit. Nastanou tři případy:

- akci bude platit SVJ, protože šlo o opravu společných prostor domu a pro tu je vyčleněn fond oprav. Je tedy nutné dopočítat DPH a přefakturovat tuto částku pro SVJ.
- akce se bude platit ze služeb (jde o drobnou běžnou opravu) a bude vyúčtována nájemníkům a vlastníkům v rámci vyúčtování služeb.
- akci je jen pro nájemní byty. Pokud jde o drobnou opravu, hradí ji nájemník dle občanského zákoníku. Je nutné sledovat limit 100 Kč /m²/rok. Pokud jde o opravy či výměny zařízení, hradí ji město z prostředků vybraných na nájemném

Správu pro SVJ již nemůže vykonávat jedna účetní. Každé účetnictví se stává složitějším a pracnějším. Většina SVJ si vzala úvěr na revitalizaci. S tím je spojená administrativa, která se musí provádět ve styku s bankami. Pravidelně se musí banka informovat o platební kázni vlastníků, přehledu financí a výsledkům hospodaření v SVJ. Bylo by dobré změnit přístup jednotlivých SVJ ke svému majetku. Není nutné za SVJ vykonávat v rámci správy veškerou činnost. Svolávání chůzí, zápisy ze schůzí, plány pro rekonstrukci a údržbu budovy by si měli vlastníci dělat sami. Město jim k tomu poskytne pouze podklady.

Na odboru by vzhledem k vysokému věku zaměstnanců mělo docházet k tomu, že se průběžně bude využívat studentů z místních škol, kteří budou docházet na praxe. Bude větší šance, že někoho práce zaujme, bude znát náplň práce a časem nastoupí na odbor jako zaměstnanec.

Bylo by vhodné, kdyby práce, jako je sledování dlužníků, vyzývání dlužníků k úhradě, vystavování platebních kalendářů, předpisy a změny na inkasu obyvatel byla rozdělena mezi ostatní pracovníky odboru. Nájemné vybrané od nájemníků by mělo zůstat v HČ a budou z něj placeny opravy, revitalizace a modernizace. Odpisy by také měly zůstat v rozpočtu odboru. HČ nemá stejný režim jako příspěvkové organizace, které odpisy odvádějí do HČ a na svou činnost obdrží příspěvek. Příspěvkové organizace také neplatí daň z příjmu právnických osob městu jako HČ.

Návrh číslo 2:

Město si ponechá jen nájemní byty. HČ zruší a odbor bude začleněn v rámci města jako další odbor. Hospodařit bude se stanoveným rozpočtem na opravy. Mzdové prostředky budou placeny z hlavní činnosti. Nájemné bude převáděno do hlavní činnosti. Práci budou vykonávat 3 lidé: účetní, technik a další člověk. Účetní, která bude mít na starosti veškeré faktury, doklady, peněžní prostředky, bude zadávat platby nájemníků, bude sledovat rozpočet odboru. Technik, který se bude starat o pravidelné revize a opravy, bude sledovat náklady na jednotlivé byty, dělat plány oprav, rekonstrukcí a investic. Poslední bude člověk, který bude provádět změny na inkasu, stanovovat předpisy, vystavovat nájemní smlouvy, dělat vyúčtování služeb. Správu pro SVJ si budou společenství muset zajistit sama v soukromé sféře. Po třiceti letech pod správou města dosáhnout zřejmě výhodnějších podmínek u soukromých firem.

Návrh číslo 3:

Město založí společnost s ručením omezeným, kde bude mít 100 % vklad. Pro tuto společnost budou práci provádět 3 pracovníci. Budou provádět správu pro SVJ a byty města. Za tuto práci dostanou zaplacen správní poplatek (i za byty města). Nájemné zůstane během kalendářního roku v s. r. o., z něj budou hrazeny revize, opravy i údržba městských bytů. Vždy ke konci kalendářního roku bude zúčtováno nájemné a náklady

za městské byty. Přeplatek bude odveden do rozpočtu města, do hlavní činnosti. Na účtu společnosti budou vybírány zálohy na služby, které budou nájemníkům a vlastníkům vyúčtovány. Společnost může provádět správu i pro další subjekty ve městě, popřípadě realitní činnost ve městě a okolí. Finanční ohodnocení zaměstnanců může být stejné jako v soukromém sektoru.

Návrh číslo 4:

Hospodářská činnost bude ukončena, odbor bude zrušen. Veškeré služby pro městské byty budou formou outsourcingových společností, které si město vybere z výběrového řízení. Nájemné zůstane v hlavní činnosti, z hlavní činnosti budou hrazeny dodávky služeb pro městské byty. Účetnictví a správa budou svěřeny cizím firmám, kterým bude město platit poplatek za správu. Nevýhodou může být tlak na zvyšování cen za takové služby.

5.8 Bytová politika města ve strategických dokumentech

Na webovém portálu města jsou v kategorii strategické dokumenty uvedeny jen tyto dokumenty:

- Program rozvoje města Mohelnice 2014 – 2018
- Koncepce dětských hřišť a sportovišť v Mohelnici
- Studie napojení MPZ Mohelnice – Aktualizace 2012
- Generel dopravy pro město Mohelnice
- Inventura kultury a sportu ve městě Mohelnice
- Akční plán města Mohelnice
- Strategický plán města Mohelnice
- Marketingová studie cestovního ruchu regionu Mohelnicko
- Koncepce veřejné zeleně v Mohelnici

V programu rozvoje města Mohelnice na volební období 2014 – 2018 jsou uvedeny významné projekty, investiční akce, cíle, informování o rozpracovanosti projektu, uvedení názvu investiční akce, předpokládaný rozpočet akce.

Vzhledem k technickému stavu inženýrských sítí, chodníků, domů, škol, přechodů, parkovišť bazénu, kulturního domu je celkem pochopitelné, že priority města se směřují především do oprav těchto komunikací a nemovitostí. Aktivity jsou rozděleny na oddíly, které jsou rozděleny oborově. Nejvyšší prioritu ovšem představuje vyřešení dodávek tepla pro Mohelnici. Současná smlouva končí rokem 2020 a do té doby musí město zvolit strategii, kterou se vydá. Problém se řeší už asi dva roky. Zásadní otázka je, zda ponechat současného dodavatele tepla firmu ČEZ Energetické služby s.r.o. Ostrava dodávat teplo pro Mohelnici i v dalším období nebo se vydat cestou budování vlastních kotelen v bytových domech, školách, městských budovách, bazénu, kulturním domě.

V současné době je rozpracováno mnoho velkých projektů. V nedávné době se dokončila kanalizace po celém městě, což představovalo projekt (společný projekt města Šumperka, Loštic, Zábřehu, Mohelnice a Starého města) v hodnotě kolem 1,5 miliardy Kč. Významné prostředky poskytla Evropská unie. Pro rok 2017 a 2018 se plánuje dostavění budovy městského úřadu, přestavba bývalé mateřské školy na budovu penzionu s pečovatelskou službou pro seniory, vybudování parkovacího domu, budování cyklostezek, revitalizace sídliště, dokončení skládky Líšnice, oprava mostu na ulici

1. Máje, dokončení chodníků, budování kruhového objezdu, oprava sítí a předláždění ulic v okolí náměstí a středu města.

Město ve svých cílech plánuje podporovat sportovní, kulturní a charitativní činnosti minimálně na úrovni roku 2014. Pravidelné investice plánuje město také provádět v integrovaných obcích. Bezpečnost a pořádek ve městě plánuje zabezpečit rozšířením kamerového systému.

Na druhou stranu je v bodě D. Ostatní uvedeno, že město nechá zpracovat pasport nemovitostí ve vlastnictví města, posoudit nutné opravy, které potřebuje pro to, aby mohlo posoudit prodej tzv. zbytného majetku. V plánu je také uveden výše zmiňovaný prodej bytů Za Penzionem 1 – 10 stávajícím nájemcům.

(webové stránky města)

Město Mohelnice se rozhodlo podporovat bydlení jinými formami. Pro výstavbu bytových domů v ulici Za Penzionem poskytlo stavební pozemky, pro výstavbu rodinných domů v oblasti Sever budou vybudovány technické sítě, přístupové cesty. Ve spolupráci se soukromými investory bude k dispozici dostatek pozemků pro budování rodinných domů.

Malometrážní byty na ulici Nádražní 34, Nádražní 35 a Lidické ulici 2 si město ponechá pro uspokojování potřeb méně majetných rodin a sociálních případů.

Koncepci bydlení jako takovou město Mohelnice nemá dosud zpracovanou.

6. Závěr

Bydlení je jedna z nejdůležitějších podmínek k důstojnému a spokojenému životu.

Je spojováno s pocitem jistoty, bezpečnosti, pocitem osobní svobody. Člověk ho potřebuje k tomu, aby mohl v klidu pracovat, vychovávat děti, mít místo k odpočinku, útočiště, mít perspektivu do budoucnosti.

Pořízení bydlení je dlouhodobou investicí, pořizovanou mnohdy i jedenkrát za život.

Uvolnění trhu s nájemným přineslo mnohé problémy. Tolik proklamovaná věta, že trh vše vyřeší, se ukázala jako neplatná. Předpokládalo se, že ceny nájemního bydlení porostou, stanou se nedostupnými pro určitou vrstvu obyvatelstva, ale pak se ceny ustálí a přizpůsobí trhu. Nestalo se tak. Poptávka po bydlení se řídí trhem práce. Kde je práce, je vyšší poptávka po bydlení. To se stalo i v Mohelnici. Proto dochází k odlivu obyvatel

do okolních měst a obcí. Bydlení v Mohelnici se stává pro mnoho lidí nedostupným. V některých městech jsou pronájmy bytů tak vysoké, že se vyplatí pořídit si bydlení vlastní. I tato možnost je však státem ovlivněna. Prostřednictvím zásahů České národní banky dochází ke zvyšování úrokových sazeb pro hypotéky. Banky přestávají poskytovat 100 % krytí formou hypotéky, požadují, aby si budoucí vlastníci naspořili alespoň 20 % prostředků sami. Mladým lidem stačí nájemní bydlení, trendem je, že rodinu zakládají až kolem 30 let svého věku, teprve tehdy uvažují o vlastnickém bydlení. Mladí lidé preferují nájemní formu bydlení. Nechtějí se natrvalo vázat k nějakému místu, chtějí se cítit svobodní.

Na nějakou formu bydlení by měla dosáhnout každá rodina s ohledem na její sociální a ekonomickou situaci. Funkcí státu v problematice bytové politiky je omezit sociální vyloučení, eliminovat negativní společenské jevy (bezdomovectví a kriminalita) a zasahovat tam, kde tržní mechanismy selhaly. Podpora tzv. sociálního bydlení začala ze strany státu až po roce 2000. Byly budovány byty pro osoby s nízkými příjmy a byty pro seniory. Stále se zvyšuje počet svobodných matek, invalidních občanů a seniorů, kteří se o sebe nedokážou postarat.

Neustále je slyšet, že každý si bydlení musí obstarat sám. Dříve byl trh s byty ovládan regulovaným nájemným. Po jeho uvolnění došlo k privatizaci obecního a městského majetku. Některá města si neponechala žádný byt, všechny byty zprivatizovala.

Už několik let se pracuje na zákonu o sociálním bydlení. Tento zákon byl však ze strany obcí a měst v tomto znění jednoznačně odmítnut.

Bytová problematika je závislá na složení jednotlivých obecních zastupitelstev, na prioritách jejich programů. Město Mohelnice od roku 2002 opustilo projekty bytové výstavby. Naopak poskytuje podporu pro soukromé investory, ať už prodejem pozemků či budováním technické infrastruktury. Prioritami se staly opravy stávajícího majetku, modernizace a revitalizace. Vzhledem ke stárnutí obyvatel se město soustředilo na budování domovů pro seniory s pečovatelskou službou.

Každá ze zemí Evropské unie řeší problémy s bydlením. Stát či obec se nemůže zprostit povinnosti postarat se o své obyvatele, kteří jejich pomoc potřebují. Role státu a obce není dostatečně legislativně nastavena.

Hlavním cílem diplomové práce bylo posoudit úpravu bytové politiky v podmínkách měst a obcí z právního hlediska. Bytová problematika má k dispozici nepřehledné množství zákonů, vyhlášek a nařízení, kterou může obsáhnout problematiku bydlení jako celku. Legislativní podklady obsahují práva a povinnosti na straně pronajímatelů i na straně nájemců, či vlastníků. V teoretické části jsme vysvětlili základní pojmy, které jsou spojeny s bytovou problematikou, ukázali typy bytové politiky, jejich nástroje a cíle. V dalších kapitolách jsme shrnuli historii bydlení v jednotlivých etapách od roku 1918 do současnosti. Popsali jsme bydlení nájemní, vlastnické i družstevní. Přiblížili jsme některé zákony, které se k problematice bydlení vztahují. V další části jsme popsali proces privatizace hospodářství, shrnuli postup, jakým byla provedena privatizace bytového fondu České republiky. Seznámili jsme se s Konceptí sociálního bydlení pro roky 2015 – 2025. Zhodnotili jsme připravovaný zákon o sociálním bydlení v ČR. Ukázali jsme, jakým způsobem stát podporuje formy bydlení formou státních podpor a příspěvků. V praktické části jsme se věnovali bytové politice města Mohelnice. Ukázali jsme město Mohelnice jako samosprávný celek. Seznámili jsme se s organizační strukturou městského úřadu v Mohelnici a popsali náplně činností, které vykonává v oblasti samosprávy i v oblasti přenesené působnosti města.

Dalším dílčím cílem bylo seznámit se s hospodářskou činností města, provozovanou odborem správy majetku. Popsali jsme činnost odboru správy majetku, její náplň, personální obsazení, správu pro jednotlivá společenství vlastníků bytů. Přiblížili jsme městské byty, s kterými město disponuje. Popsali jsme proces privatizace ve městě i správu nemovitostí. Zpracovali jsme hospodaření odboru i jeho účetnictví. Provedli jsme SWOT analýzu bytové politiky města, zmapovali strategické dokumenty města. Navrhli jsme způsoby řešení pro budoucí směřování odboru správy majetku města. Nastínili jsme problémy, se kterými se bytová problematika potýká v praxi.

Praktická část zpracovává informace z odboru správy majetku a ukazuje jejich použití v praxi a skutečných podmínkách. Na příkladu města Mohelnice je ukázáno, že město potřebuje svoji koncepci bydlení.

Ve své práci jsme naplnili cíle obecné i dílčí. Hlavním přínosem této práce je možnost jejího využití pro stanovení koncepce bytové politiky města Mohelnice pro další volební období a její začlenění do strategických dokumentů města.

Seznam použitých zdrojů:

1. KUČERA, R., 1998. *Omyly české transformace*. (politické analýzy z let 1993-1998). Praha: Institut pro středoevropskou kulturu a politiku, 181 s. ISBN 80-86130-03-7
2. LUX, M., KOSTELECKÝ, T., *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*. Sociologické nakladatelství (SLON), Praha, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-205-4
3. POLÁKOVÁ, O. a kol., *Bydlení a bytová politika*. Nakladatelství Ekopress s. r. o., Praha 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5
4. REKTOŘÍK, J., ŠELECHOVSKÝ, J., a kol. *Příručka pro zastupitele měst a obcí*. Územní samospráva v ČR, SR a Rakousku. Brno, 1999,
5. TUČEK, Milan. *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí*. Praha. SLON, 2003, 428 s. ISBN 80-86429-22-9
6. VEČERNÍK, J., MATĚJU, P., a kol. *Zpráva o vývoji české společnosti 1989-1998*. Praha, 1998, Akademia nakladatelství, Akademie věd, vydání 1. 363 stran. ISBN 80-200-0703-2

Internetové zdroje:

1. *Hospodářská – podnikatelská činnost veřejné správy a samosprávy*, [online]. dostupné z http://leonardo.utb.cz/html/pasekova/cz/page_10_cz.htm, [cit. 2017-08-19]
2. *Komentář k návrhu plánu hospodářské činnosti vlastního hospodaření hl.m.Prahy na rok 2014*. [online] Dostupné na http://praha.eu/public/20/e5/42/1634804_405849_komentar_k_planuhospodarske_cinnosti.pdf. [cit. 2017-08-19]
3. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*. Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2015. [online]. Dostupné z http://mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf [cit. 2017-08-19]

4. Nejezchleba, Z. *Typové problémy při přezkoumávání hospodářské činnosti*. 2007. Deník veřejné správy. [online] Dostupné z <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6255650>. [cit. 2017-08-19]
5. *Koncepce bytové politiky*. Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. [online] Dostupné na http://getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236*-da73da398d90/koncepce-bytove-politiky.pdf?ext=.pdf [cit. 2017-08-19]
6. CHVALOVÁ, Jitka. *Minislovník ekonomických výrazů*. [online] Dostupné na http://ost-store.cmkos.cz/CZ/Z_tisku/bulletin/09_2002/members_minislovník.html [cit. 2017-08-19]
7. *Všeobecná deklarace lidských práv*. [online] Dostupné na http://cs.wikisource.org/wiki/všeobecná_deklarace_lidských_práv [cit. 2017-08-19]
8. *Evropská sociální charta*. [online] Dostupné na http://cs.wikipedia.org/wiki/Evropská_sociální_charta. [cit. 2017-08-19]
9. *Ústava české republiky*. [online] Dostupné na http://cs.wikipedia.org/wiki/Ústava_české_republiky. [cit. 2017-08-19]
10. *Ekonomická transformace v ČR*. [online] Dostupné na internetu https://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Ekonomická_transformace_v_ČR&oldid=1406_6867. [cit. 2017-08-17]
11. Zámečník, P., *Při privatizaci bytů lidé přišli o stamiliardy korun*. [online] Dostupné na <http://nasepenize.cz/pri-privatizaci-bytu-lide-prisli-o-stamiliardy-korun-8510>. [cit. 2017-08-19]
12. Bazac-Billaud, L., *Sociální dopad privatizace bytů na sídlištích: příklad Prahy 13*. [online] Dostupné na http://cefres.cz/IMG/pdf/bazac-billaud_1996_privatizace_bytu_sidliste.pdf. [cit. 2017-08-19]
13. Švamberský, B., *Komunální bytová politika. Privatizace versus revitalizace*. [online] Dostupné na <http://csrb.cz/files/files/bytova-politika.pdf>. [cit. 2017-08-19]

14. Příkryl, I., *Náměstek MMR varuje před chybami při privatizaci bytů*. [online] Dostupné na <http://smocr.cz/namestek-mmr-varuje-pred-chybami-pri-privatizaci-bytu.aspx>. [cit. 2017-08-19]
15. *Regulované nájemné*. [online] Dostupné na <http://finance.cz/bydleni/najemni-bydleni/regulovane-najemne/>. [cit. 2017-08-19]
16. Čáp, J., JUDR. *Družstevní byt či vlastnictví bytu*. Bulletin SMBD. Číslo 2, rok 2012. [online] Dostupné na <http://www.bytovadruzstva.cz/bulletin-archiv>. [cit. 2017-08-19]
17. *Systém sociálního bydlení v České republice: Poziční dokument Platformy pro sociální bydlení*. [online] Dostupné na <http://socialnibydeni.org/cs/system-socialniho-bydleni-v-ceske-republice-pozicni-dokument-platformy-pro-socialni-bydleni> [cit. 2016-08-03]
18. *Sociální bydlení má mít tři stupně podle situace lidí*. [online] Dostupné na <http://zpravy.e15.cz/domaci/udalosti/socialni-bydleni-ma-mit-tri-stupne-podle-situace-lidi-1157178> [cit. 2017-08-19]
19. *Sociální bydlení v EU*. [online] Dostupné na <http://mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/socialni-bydleni-v-EU.pdf> [cit. 2017-08-19]
20. *Co je sociální bydlení?* [online] Dostupné na <http://socialnibydeni.org/cs/kdo-jsme-a-co-chceme-O> [cit. 2017-08-19]
21. *Obce mají zajistit byty všem*. Vláda schválila koncepci sociálního bydlení. [online] Dostupné na http://ekonomika.idnes.cz/vlada-schvalila-koncepci-socialniho-bydleni-fzv-/ekonomika.aspx?c=A151011_144926_ekonomika_rny [cit. 2017-05-17]
22. *Sociální bydlení v Evropě*. [online] Dostupné na <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=1408> [cit. 2017-08-30]
23. *Návrh zákona o sociálním bydlení neprošel odborným seminářem ve Sněmovně*. [online] Dostupné na <http://osmd.cz/cz/osmd/navrh-zakona-o-socialnim-bydleni-neprosel-odbornym-seminarem-ve-snemovne> [cit. 2017-03-09]

24. *Česká vášeň. Proč je vlastnictví bytu či domu tak obrovský trhák.* [online] Dostupné na <http://bydleni.idnes.cz/je-lepsi-pronajem-nebo-vlastni-byt-d54-dum-osobnosti.aspx?c=A160408> [cit. 2016-04-02]
25. *Revitalizace bytových domů podporuje stát i banky.* Časopis Praktik, příloha Byt magazín, číslo 4, rok 2017, ročník XXII.
26. *14 milionů z MMR putuje na bezbariérové přístupy.* Časopis Praktik, příloha Byt magazín, číslo 5, rok 2017, ročník XXII.
27. *Hypoteční úvěr,* Wikipedia. [online] Dostupné na http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypoteční_úvěr. [cit. 2017-08-19]
28. *Nemovitosti v Česku dál zdražují nejrychleji z celé EU.* [online] Dostupné na <http://novinky.cz/ekonomika/443978-nemovitosti-v-cesku-dal-zdrazuji-nejrychleji-z-cele-eu.html>. [cit. 2017-20-07]
29. *Úbytek nových bytů tlačí ceny nahoru.* [online] Dostupné na <http://novinky.cz/finance/427993-ubytok-novych-bytu-tlaci-ceny-nahoru.html> [cit. 2017-08-19]
30. *Stavební spoření.* Dostupné na http://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_spo%C5%99en%C3%AD. [cit. 2017-08-19]
31. Hányš, R., *Podivný mohelnický bytový (vý)prodej.* Regionální měsíčník Mohelnicko, ročník XIII, říjen, rok 2015. [online] Dostupné na <http://vmohelnici.cz/archiv?pg=91>
32. CHVALOVÁ, Jitka. *Minislovník ekonomických výrazů.* [On line]. Dostupné na http://ost-store.cmkos.cz/CZ/Z_tisku/bulletin/09_2002/members_minislovník.html [cit. 2017-08-19]
33. Vnitřní směrnice č. 2017/3, [online]. Dostupné na : <http://mohelnice.cz>
34. *Koncepce bytové politiky.* Analytická studie, zaměřená na rozdělení kompetencí v oblasti bytové politiky mezi centrální úroveň veřejné správy, kraji a obcemi. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. [online] Dostupné na <http://mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf?ext=.pdf> [cit. 2017-08-19]
35. Povolný, F., *Docenit význam nájemního bydlení.* 2000. [online] dostupné na <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=56730> [cit. 2017-08-19]

36. Vaňourek, M., *Je podáno 424 žádostí do Domova pro seniory v Mohelnici*. Časopis Mohelnicko, srpen 2015. [online]. Dostupné na <http://www.vmohelnici.cz/userFiles/mohelnicko-srpen-2015.pdf> [cit. 2017-08-19]

Právní předpisy:

Zákon č. 427/1990 Sb. o převodu státního vlastnictví a některých dalších věcí právníckým a fyzickým osobám ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/1990 Sb. o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnícké nebo fyzické osoby ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů

Zákon 108/2006 Sb. o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 300/2000 Sb. Ústavní zákon, kterým se mění ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb., a ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky

Zákon č. 395/2001 Sb. Ústavní zákon, kterým se mění ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 515/2002 Sb. Ústavní zákon o referendu o přistoupení České republiky k Evropské unii a o změně ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů

Zákon č. 71/2012 Sb. kterým se mění ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky ve znění pozdějších ústavních zákonů

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník (1964-2013)

Zákon č. 280/2009 Sb. daňový řád ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání nároků v družstvech ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 117/1995 Sb. o státní sociální podpoře ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 27/1959 Sb., o družstevní výstavbě ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů
Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 1/1993 Sb., ústavní zákon, Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 395/2001 Sb., kterým se mění ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 515/2002 Sb., o referendu o přistoupení České republiky k Evropské unii, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 98/2013 Sb., kterým se mění ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění
Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 110/2006 Sb., o existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 329/2011 Sb., o poskytování dávek osobám se zdravotním znevýhodněním, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 107/2006 Sb., o zvyšování nájemného z bytu, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 412/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 102/1992 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 250/2002 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 67/2013 Sb., o užívání bytu a nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 318/2012 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 453/2013 o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného

Nařízení vlády č. 366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška 274/1995 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 41/1999 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 410/2009 Sb., prováděcí vyhláška k účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 449/2009 Sb., o způsobu, termínech a rozsahu údajů předkládaných pro hodnocení plnění státního rozpočtu, rozpočtů státních fondů, rozpočtů územních samosprávných celků, rozpočtů dobrovolných svazků obcí a rozpočtů Regionálních rad regionů soudržnosti, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška 173/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytované s užíváním bytu

Vyhláška č. 428/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 500/2002 Sb., prováděcí vyhláška k podvojnému účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Pravidla prodeje bytů – výstavba 88 BJ v lokalitě Za Penzionem z 25. 6. 1998

Smlouva o sdružení

Nájemní smlouva

Smlouva o další majetkové účasti

Stanovy bytového družstva MONAD Mohelnice

Mandátní smlouva

Smlouva o bytě zvláštního určení

Přílohy:

Příloha č. 1 Počet a věkové složení obyvatel správní obvod obce s rozšířenou působností

Příloha č. 2 Žádost o přidělení malometrážního bytu

Příloha č. 3 Organizační struktura města

Příloha č. 6 Záměr města pronajmout byt

Příloha č. 1 Počet a věkové složení obyvatel správní obvod obce s rozšířenou působností

Počet a věkové složení obyvatel k 31.12. - správní obvod obce s rozšířenou působností

Rok	Počet obyvatel celkem	v tom ve věku			Průměrný věk
		0-14 let	15-64 let	65 a více let	
2010	18706	2605	13242	2859	40,8
2011	18714	2609	13165	2940	41,1
2012	18645	2610	12994	3041	41,4
2013	18592	2643	12786	3163	41,6
2014	18501	2652	12558	3291	41,9
2015	18393	2597	12415	3381	42,2
2016	18305	2619	12198	3488	42,5

zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Příloha č. 2 Žádost o přidělení malometrážního bytu

Žádost o přidělení malometrážního bytu

Žadatel

jméno a příjmení žadatele	datum narození
číslo občanského průkazu	
adresa trvalého pobytu	
žadatel bydlí : 1) v bytě u rodičů 2) v podnájmu, zapůjčeném bytě 3) v bytě rozvedeného manžela	
byt tvoří (počet pokojů mimo kuchyň) :	
počet osob bydlících v bytě kromě žadatele	
zaměstnání :	* pokud žadatel není hlášen k pobytu v Mohelnici nutno doložit doklad

Manžel, manželka

jméno a příjmení	datum narození
------------------	----------------

Děti

jméno a příjmení	datum narození

Zdravotní postižení některého ze členů domácnosti žadatele

* nutno doložit doklad

jméno a příjmení	datum narození

Prohlašuji, že všechny mnou uvedené údaje v této žádosti jsou pravdivé a úplné.

Dne :

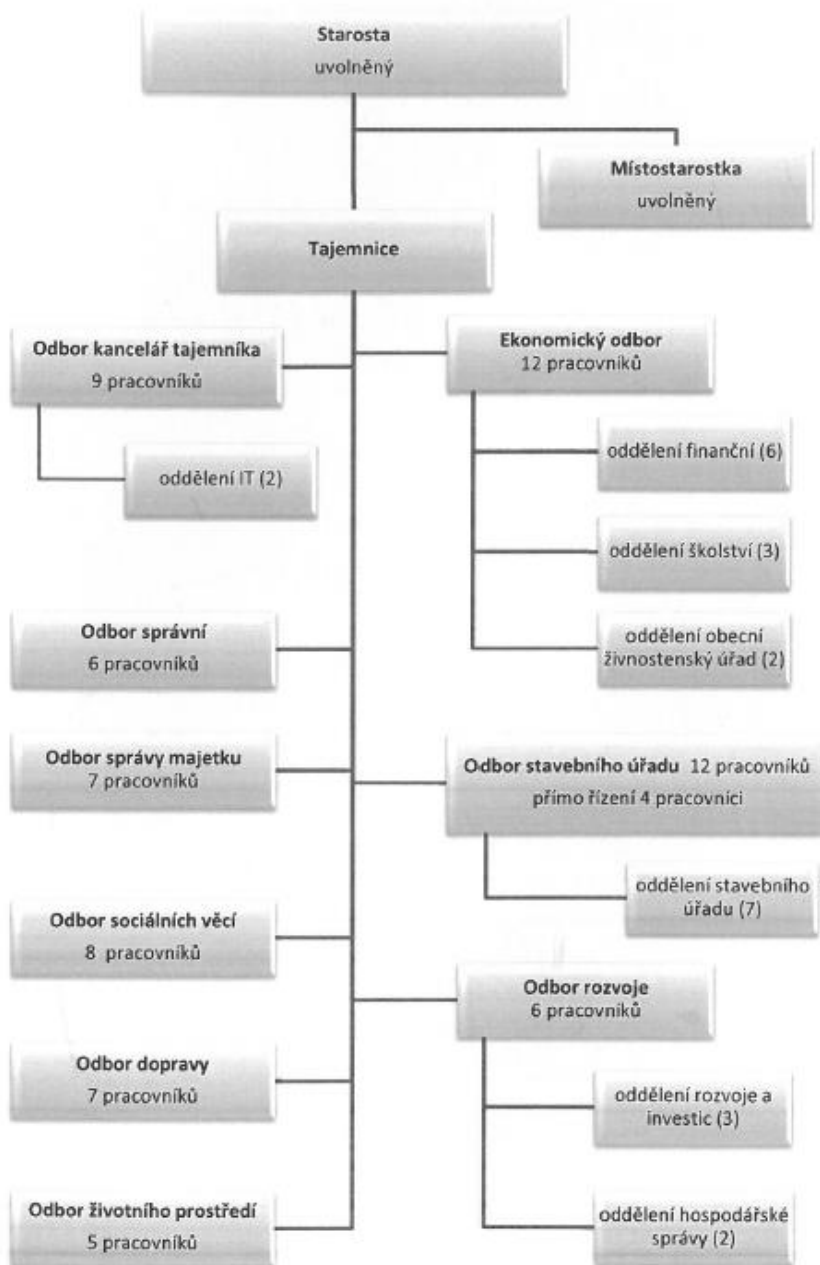
Podpis :

Zdroj: město Mohelnice, podklady odbor správy majetku

Příloha č. 3 Organizační struktura městského úřadu v Mohelnici

Příloha č. 1 k Organizačnímu řádu MěÚ Mohelnice

Organizační struktura MěÚ Mohelnice platná od 08.08.2017 (celkový počet zaměstnanců 73)



Tato příloha č. 1 k Organizačnímu řádu Městského úřadu Mohelnice byla schválena Radou města Mohelnice usnesením číslo 1869/94/RM/2017 dne 07.08.2017, s účinností od 08.08.2017.

Zdroj: město Mohelnice, webový portál města

Příloha č. 4 Záměr města pronajmout byt

Rada města Mohelnice zveřejňuje
dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. „o obcích“,
ve znění pozdějších předpisů
záměr města

PRONAJMOUT

majetek města

byt č. 2, vel. 2+1, o výměře 86,3 m²

Kostelní nám. 2, Mohelnice,

**za nájemné ve výši minimálně 6.128,- Kč/měsíc
+ náklady na služby spojené s užíváním bytu.**

Upozornění

Nájemné se bude každoročně zvyšovat o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena na dobu určitou 1 rok. Pokud bude nájemce řádně a včas plnit veškeré povinnosti plynoucí z nájmu bytu, bude nájemní smlouva po 1 roce prodlužována.

Zájemce o pronájem je povinen v žádosti uvést:

jméno, příjmení
datum narození
popis současného bydliště
rodinný stav
počet dětí ve vlastní péči
zaměstnání
nabídku výše nájemného

Zájemce podá žádost a zvláště v zalepené a zabezpečené obálce cenovou nabídku s výší nájemného. Obálka bude označena „cenová nabídka - neotvírat“ s uvedením zpáteční adresy.

Byt bude zpřístupněn v pondělí 28.12.2015 od 15.00 do 15.45 hod. Sraz účastníků před vchodem do budovy.

Zájemci mohou své žádosti a cenové nabídky předat Odboru správy majetku, Město Mohelnice, U Brány 916/2, 789 85 Mohelnice nejpozději do 5.1.2016 do 12.00 hod. Žádosti a cenové nabídky dosud doručené zůstávají i nadále v platnosti a není třeba je podávat znovu.

Záměr města pronajmout majetek města zveřejněn od 21.12.2015 do 5.1.2016.

Vyvěšeno dne : 21.12.2015

Sejmuto dne :
Městský úřad Mohelnice
789 85, ul. Brány 916/2

Seznam tabulek:

Tabulka č. 1 Výstavba bytů do roku 2015	55
Tabulka č. 2 Počet obyvatel v jednotlivých letech – Mohelnice	58
Tabulka č. 3 Složení zastupitelstva pro volební období 2014 – 2018	60
Tabulka č. 4 Byty v Mohelnici dle vlastnické struktury.....	74
Tabulka č. 5 Malometrážní byty v Mohelnici.....	81
Tabulka č. 6 Počty nájemních bytů – staré město.....	84
Tabulka č. 7 Počty nájemních bytů – sídliště	84
Tabulka č. 8 Výše nájemného pro bytové domy v Mohelnici	85
Tabulka č. 9 Prodejní ceny bytů v Mohelnici	86
Tabulka č. 10 Prodejní ceny bytů v Olomouci	86
Tabulka č. 11 Ceny městských bytů 1995 – 2011 pro nájemce bytu	90
Tabulka č. 12 Prodeje městských bytů 1995 - 2016.....	91
Tabulka č. 13 Výsledky hospodářské činnosti 2010 - 2014	95
Tabulka č. 14 Předpokládané výnosy a náklady – rok 2017	96
Tabulka č. 15 Předpokládané výnosy a náklady – rok 2015	97

Seznam grafů

Graf č. 1 Počet obyvatel v jednotlivých letech.....	58
Graf č. 2 Byty dle vlastnické struktury.....	75
Graf č. 3 Majetek ve správě.....	95