

Bakalářský studijní program: **Ekonomika a management**

Studijní obor: **Ekonomika veřejné správy a sociálních služeb**

Privatizace obecního bytového fondu – ano či ne?

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Autor: **Markéta NOVÁKOVÁ**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Mirka WILDMANNOVÁ, Ph.D., MBA**

Znojmo, 2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou bakalářskou práci vypracovala samostatně a použila pouze odbornou literaturu, která je uvedena v seznamu citovaných zdrojů.

Ve Znojmě dne.....

Podpis.....

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat Ing. Mirce Wildmannové, Ph. D. za její cenné připomínky a odborné rady při zpracovávání této bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat panu řediteli Správy nemovitostí města Znojma, Ing. Tomáši Šturalovi, za poskytnuté materiály, na základě kterých je zhotovena praktická část samotné bakalářské práce.



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor	Markéta NOVÁKOVÁ
Bakalářský studijní program	Ekonomika a management
Obor	Ekonomika veřejné správy a sociálních služeb
Název	Privatizace obecního bytového fondu – ano či ne?
Název (v angličtině)	Privatization of municipal housing stock – pros and cons?

Zásady pro vypracování:

Cíl práce: Cílem práce je analyzovat průběh privatizačního procesu a současný stav bytového fondu v konkrétním městě.

Dílčí cíle: Analýza historického vývoje v oblasti bydlení, uplatňování zákonů týkajících se vlastnictví a současného pojetí v rámci NOZ.

Vysvětlení pojmů vlastnictví a bytové spoluvlastnictví, rozlišení a analýza forem bydlení dle vlastnických struktur. Srovnání a analýza privatizačních procesů.

Analýza průběhu a stavu privatizace ve vybraném městě, její zhodnocení a další doporučení.

Postup práce:

1. Stanovení cílů práce.
2. Prostudování odborné literatury - sběr dat a následná kompilace.
3. Analýza privatizačního procesu ve vybraném městě.
4. Srovnání s privatizací v jiném městě a obecným doporučením.
5. Závěrečné zhodnocení.

Metody: literární rešerše, deskripce, komparace, analýza

Rozsah práce: 40 - 55

Seznam odborné literatury:

1. DVOŘÁK, Tomáš, 2007. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
2. GOLLEK, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita a Lucie Brožová, 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 172 s. ISBN 978-80-01-04419-3.
3. HORÁK, Milan a Helena NOVÁKOVÁ, 2002. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: POLYGON, 270 s. ISBN 80-7273-058-4.
4. PETR, Pavel, 2013. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Sokrates, 129 s. ISBN 978-80-86572-78-9.
5. POLÁKOVÁ, Olga a kol., 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s.r.o., 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Datum zadání bakalářské práce: duben 2015

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2016





Markéta NOVÁKOVÁ
student



Ing. Mirka WILDMANNOVÁ, Ph.D., MBA
vedoucí bakalářské práce


doc. Ing. Dušan DOBROVODSKÝ, CSc.
garant studijního oboru


doc. Ing. Hana BŘEZINOVÁ, CSc.
rektorka SVŠE Znojmo

Abstrakt

Hlavním cílem bakalářské práce je analýza privatizace a současného stavu bytového fondu ve vybraném městě, městě Znojmě.

Teoretická část bakalářské práce představí bytovou problematiku v rámci historického kontextu od starověku do konce minulého století a vymezí základní pojmy, které se pojí k dané problematice.

Praktická část se věnuje bytovému fondu ve městě Znojmě a průběhu privatizace, a to pod označením projekt Klíč 2018. Současný stav privatizačního procesu v tomto městě bude zhodnocen a srovnán s privatizací, jež proběhla pod záštitou města Žďáru nad Sázavou. V závěru samotné práce budou tyto zjištěné informace konfrontovány s obecným doporučením bytové politiky.

Abstract

The main objective of this thesis is an analysis the privatization and the current state of the housing stock in the city of Znojmo. The theoretical part presents housing problems within historical context from antikvity to the end of the last century and defines the basic concepts of the subject. The practical part deals with the characteristics of the housing stock and the actual proces of privatization. At the end of work is confronted with privatization in Zdar and general recommendations housing policy.

Klíčová slova

Bydlení, bytová politika, bytový fond, bytové vlastnictví, privatizace bytového fondu.

Keywords

Housing, housing policy, housing stock, residential property, privatization of the housing stock.

Obsah

1	Úvod.....	9
2	Cíl práce a metodiky	11
3	Teoretická část	12
3.1	Historický exkurz do bytové problematiky.....	12
3.1.1	Bydlení v období antiky a středověku	12
3.1.2	Novověk a období do roku 1945.....	13
3.1.3	Vývoj po druhé světové válce až do roku 1989.....	14
3.1.4	Bytová politika po roce 1989.....	15
3.1.5	Zákon č. 72/1994 Sb.	16
3.2	Bytové vlastnictví.....	19
3.2.1	Definování pojmu vlastnictví, bytové vlastnictví a spoluvlastnictví.....	19
3.2.2	Bytový fond a jeho struktura	20
3.3	Proces privatizace a jeho formy	25
3.3.1	Převod bytového fondu obcím.....	25
3.3.2	Prodej celého domu nebo jeho části	26
3.3.3	Prodej jednotlivých bytů nebo nebytových prostor	27
3.4	Společenství vlastníků jednotek.....	28
4	Praktická část	29
4.1	Město Znojmo se představuje	29
4.2	Domovní a bytový fond města Znojma.....	30
4.3	Bytová politika města Znojma	33
4.4	Záměr prodeje obecního bytového fondu a jeho schválení.....	33
4.4.1	Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů.....	35
4.4.2	Důvodová zpráva k Zásadám.....	35
4.4.3	Seznam domů určených k prodeji.....	36
4.5	Průběh privatizace.....	39
4.5.1	Prodej bytů nájemníkům.....	40
4.5.2	Prodej volných bytů	42
4.5.3	Prodej nebytových prostor	44
4.5.4	Stanovení kupní ceny.....	45
4.6	Současný stav bytového fondu.....	47

4.7	Příjem z prodeje bytového fondu	49
5	Závěr	52
6	Seznam použité literatury	54
7	Seznam tabulek, grafů.....	57
8	Seznam příloh	58

1 Úvod

Hlavním podnětem pro napsání této bakalářské práce s názvem Privatizace obecního bytového fondu – ano či ne? byla především moje osobní zkušenost, jelikož již třetím rokem působím jako zaměstnanec Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace. Dalo by se říci, že se nacházím téměř v samotném centru dění bytové politiky města.

Každý všední den již od brzkých ranních hodin se ocitám ve spleti administrativy týkající se právě správy konkrétních budov, jež byly prodány v jednotlivých etapách privatizace. První etapa započala již v roce 2012 a v průběhu následujících let proces privatizace zaznamenal vzrůstající tendenci. Nyní naše organizace spadající pod záštitu města Znojma řeší dané situace, a to v souvislosti se vznikem společenství vlastníků bytových jednotek. Konkrétně se tedy podílíme například na opravách, zajišťování úklidu, ale především na vedení účetnictví, zpracování vyúčtování a řešení dalších problémů týkajících se fungování společenství vlastníků v jednotlivých odprodaných domech.

Na základě výše uvedených skutečností jsem se při zpracování mé bakalářské práce zaměřila na zhodnocení samotného procesu privatizace. Překládaná práce se věnuje bytové problematice z pohledu vlastnické struktury ve dvou částech.

V první části je nastíněn historický exkurz do bytové problematiky sledující její vývoj, směřování, návrhy i přijaté zákony. Stejně důležité bude vymezení a definování pojmů, které se týkají bytového vlastnictví, bytového fondu a jeho klasifikace. Práce bude dále sledovat jednotlivé formy privatizace bytového fondu, na které naváže druhá část věnující se bytovému fondu a jeho privatizace v konkrétním městě, ve městě Znojme. Analýzou privatizačního procesu v tomto městě bude zjištěn počet prodaných domů a zůstatek bytového fondu ve vlastnictví města. Výsledek privatizace bude zhodnocen z hlediska důvodu prodeje velké části obecního bytového fondu, použití příjmu z prodeje a delegování práv a povinností na jednotlivé vlastníky. Zjištěné skutečnosti budou dále srovnány s privatizací, která proběhla ve Žďáře nad Sázavou, a obecným doporučením bytové politiky.

Hlavním záměrem této práce je samotná analýza privatizačního procesu probíhajícího ve městě Znojmě. Nejen tato analýza, ale v podstatě celá má bakalářská práce, by mohla sloužit jako veřejně dostupný zdroj informací jak pro členy již vzniklých společenství vlastníků, tak i pro nezainteresované jedince.

2 Cíl práce a metodiky

Hlavní cíl

- Analýza privatizačního procesu a popis současného stavu bytového fondu v konkrétním městě, ve městě Znojmě.

Dílčí cíle

- Seznámit s historickým vývojem v oblasti bydlení.
- Definovat pojmy vlastnictví a bytové spoluvlastnictví.
- Analyzovat formy bydlení dle vlastnických struktur.

3 Teoretická část

Bydlení je řazeno k základním a nejvýznamnějším lidským potřebám ve všech zemích světa. I přes jejich politické, kulturní, ekonomické a sociální rozdíly přispívá uspokojení této potřeby k psychické i fyzické pohodě člověka. V každé zemi existuje určitá forma bytové politiky, jejich společným cílem by mělo být zajištění kvalitního a dostupného bydlení svým obyvatelům (Lux, 2009).

3.1 Historický exkurz do bytové problematiky

Institut bytového vlastnictví prošel dlouhým vývojem, proto je pro uvedení do jeho problematiky vhodné nahlédnout do historie. Od dob starověkého Říma až do konce minulého století lze vysledovat vývoj a směřování bytové problematiky, navrhovaná řešení a přijaté zákony vztahující se k bytové politice.

3.1.1 Bydlení v období antiky a středověku

Podle odborné literatury existovalo vlastnictví bytů již ve starověku, konkrétně na Blízkém východě. Dvořák (2007, s. 1) uvádí, že rozšíření vlastnictví bytů bylo typické pro velká antická města. Hlavními důvody měly být vysoké náklady spojené s výstavbou domů a zároveň velký nedostatek stavebních pozemků, jejichž rozšíření bylo omezovalo městskými hradbami, a to především ze sakrálních důvodů. Ve vlastnictví jednoho vlastníka mohly být nejen jednotlivé byty, ale i celá poschodí.

V 19. století byla tato existence vlastnictví bytů ve starověku podrobena kritice a převládá názor, že antické obytné domy nebyly ve vlastnictví, ale fungovaly na nájemním principu (Dvořák, 2007, s. 1). Petr (2013, s. 20) s odkazem na romanisty uvádí podrobnější údaje a konkrétní data. Podle nich existovaly tzv. insulae, uzavřené bytové jednotky skládající se jen z jedné místnosti, kterých bylo údajně až 23 000 v asi tisíci domech, a dále tzv. diversoria, noclehárny pro chudé. Oba uvedené typy měly fungovat na nájemním principu. Dvořák i Petr odkazují na tradiční pojetí římského práva *superficies solo cedit* (povrch ustupuje pozemku), která neuznávala domy jako samostatné, individuálně určené věci.

I přes pozdější zpochybnění je v období středověku vlastnictví bytů považováno jako odkaz antiky a rozšíření antického vlivu, jak uvádí další zdroj (Pipes, 2008, s. 118): „Ve středověkých městech se z nemovitého majetku poprvé stalo zboží, které nepodléhalo vůbec žádným omezením. Majitelé domů ve městě, které obvykle sloužily k bydlení i k podnikání, byli stoprocentními vlastníky půdy pod nimi, a mohli s ní proto zacházet, jak chtěli.“ Podle Dvořáka (2007, s. 2) fungovalo tzv. dělené vlastnictví: vlastnictví vrchní (*dominium directum*) a užitkové (*dominium utile*). U prvního zmíněného byl člověk vlastníkem celého domu, u užitkového byl vlastníkem bytu, měl však rozsáhlá dispoziční a plná užívací práva. V některých městech (např. v Grenoblu) tohoto období zcela vymizelo vlastnictví bytových domů z nedostatku stavebních míst. Naopak za hranicemi stanovených míst docházelo ke stavebnímu rozkvětu. Především se jednalo o židovská ghetta, pro která bylo typické spoluvlastnictví poschodí, bytů i jednotlivých místností několika desítkami, až stovkami spoluvlastníků (Dvořák, 2007, s. 2).

3.1.2 Novověk a období do roku 1945

Podle Dvořáka (2007, s. 2–3) došlo ke změně pohledu na vlastnictví s nástupem osvícenství 18. století a vlivem francouzské revoluce. V tomto období byla rozvíjena myšlenka, že vlastnictví je určitým ekonomicky nežádoucím omezením, znehodnocuje majetek a ochuzuje vlastníka. Proto bylo chápáno jako feudální relikv, který nepatří do moderní kapitalistické společnosti. Pro takovou společnost je více vyhovující tržní hospodářství s byty v nájmu, nikoli ve vlastnictví. Představitelé tohoto období chápali vlastnictví negativně – jako zneužitelné a nesmyslné (Dvořák, 2007, s. 3). „Byty jako předměty právních vztahů se v právních řádech objevují zejména na počátku 19. stol. Důvodem je předně odmítnutí superficiální zásady právní doktrínou konce století. Naopak nástup 20. století odmítá nastíněné nazírání a vrací se k prosazování zásady a upírá bytu postavení věci v právním smyslu“ (Petr, 2013, s. 21). Vlastnictví bytů postupně ustupovalo pod nátlakem omezování a zakazování, až na počátku 20. století téměř vymizelo.

Období první republiky bylo zaměřeno na podporu výstavby nových bytů (malých bytů pro nemajetné obyvatelstvo), ochranu nájemníků před libovolným zvyšováním nájemného, kterou měl zajistit zákon o ochraně nájemníků z roku 1920, a regulaci trhu s byty (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 9). I když podle Dvořáka (2007, s. 4) bylo

paradoxní, že právě negativní důsledky války – poničení bytového fondu ve velkém měřítku – vedly k rozvoji bytové výstavby. Poničený a zdevastovaný bytový fond se musel renovovat a vlivem sociálních a společenských změn také rozšiřovat. Pro západoevropské země, např. Francii a Španělsko, bylo období 20.–30. let 20. století, obdobím formování nové bytové legislativy, na rozdíl od Československa a dalších zemí germánského právního okruhu, kde se zákony spíše obcházely, než upravovaly nebo zcela měnily.

3.1.3 Vývoj po druhé světové válce až do roku 1989

Dvořák (2007, s. 5–8) uvádí, že novým impulsem renovace a rozvoje bytového fondu se stala druhá světová válka, díky které se rozvíjelo bydlení v bytech vlastnických i nájemních. Většina evropských zemí řešila problém s nedostatkem bytů, přesuny obyvatelstva do měst a válkou zničeného bytového fondu. Rozvíjela se bytová politika a bydlení se stalo nejnákladnější a nejnezbytnější investicí.

S poválečným budováním bytového fondu docházelo k dalším změnám v legislativě řady evropských zemí, výjimkou opět bylo Československo. „(...) Československo v mezidobí mezi světovými válkami právní úpravu vlastnictví bytů nepřijalo a tento stav přetrvával i po druhé světové válce“ (Dvořák, 2007, s. 8). Rozhodující byla role státu, který chápal byt jako významný a potřebný statek lidského života, proto podle něj nebylo vhodné přenášet na člověka výdaje spojené s výstavbou, údržbou a správou bytů. V důsledku toho došlo k zestátnění soukromého majetku a u státních bytů bylo nájemné regulováno do stejné výše až do roku 1964 (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 10). Převzetí veškeré zodpovědnosti a financování však stát nezvládal a neplnil adekvátně funkce s tím spojené (výstavba, údržba a správa), což se projevilo negativními důsledky: nedostatečná a poptávku neuspokojující bytová výstavba, nedostačující investice na údržbu a správu bytového fondu. Kromě státních bytových a panelových domů s nájemními byty, které spravovaly národní výbory, existovaly podnikové a družstevní domy a byla podporována výstavba rodinných domů v menších obcích.

Za velký obrat v právní oblasti vlastnictví bytů bývá považován návrh zákona o osobním vlastnictví bytů, iniciovaný Slovenskou národní radou, který byl následně přijat a vydán jako zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, zkráceně ZoVB (Dvořák, 2007, s. 8–9). Dvořák dále odkazuje na dobovou literaturu, která dokládá, že realizace zákona

byla vzdálena původnímu úmyslu, což dokládá fakt, podle kterého bylo ve vlastnictví pouze 16 000 bytů v celém Československu. Stejného názoru je také Poláková (2006, s. 90), podle které se prodej bytů nerozšířil především kvůli finanční nedostupnosti pro tehdejší nájemce. I přes novelizaci zákona v roce 1978 zůstala realizace československé legislativy téměř beze změn až do roku 1989. Také Petr (2013, s. 24) se vyjadřuje k reálnému uplatňování zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů: „Skutečností zůstává, že se tak stalo v podmínkách socialistického státu způsobem, který neodpovídá modernímu pojetí tohoto institutu. Předně bylo uznáno pouze nabývání vlastnického práva in favorem osob fyzických (dobovou terminologií označovaných jako „občané“). Bylo možné nabýt jen jeden byt, resp. rodinný domek. Do účinnosti novely zákona o osobním vlastnictví k bytům z roku 1978 bylo možné nabývat jen byty v domech, v nichž byly prodány všechny byty“ (Petr, 2013, s. 24). Fiala (1996, s. 31) vidí hlavní problém v tom, že zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů vycházel z monistické teorie, pro kterou je předmětem vlastnictví pouze byt. „Dům, správněji jeho společné části nebyly považovány za předmět vlastnictví k bytu, ale za předmět spoluvlastnictví, přičemž spoluvlastnická práva byla jen akcesorickými ve vztahu k vlastnictví bytu. Toto spoluvlastnictví však nebylo považováno za obsahovou část vlastnického práva, a proto dům, či jeho společné části nebyly ani z tohoto titulu předmětem vlastnictví k bytu“ (Fiala, 1996, s. 31).

3.1.4 Bytová politika po roce 1989

K významnějším společenským změnám došlo po roce 1989, kdy padl komunistický režim, a poté se projevila snaha o tržní hospodaření s byty. Podle Neplechové (2003, s. 10): „Prvním krokem privatizace státního bytového fondu byl jeho převod do vlastnictví obcí, který byl umožněn zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona přešly do majetku obcí bytové domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek.“

Poláková (2006, s. 61) uvádí: „Součástí decentralizace státní moci a obnovení územní samosprávy byl bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí.“ Docházelo k převodu nejen bytového fondu, ale také k přesunu zodpovědnosti na obce a tím se snížila role státu v oblasti bydlení. „Do jejich vlastnictví se tak převáděl hluboce ztrátový a mnohdy zdevastovaný bytový fond. Obcím nebyly současně vytvořeny příslušné

předpoklady k jeho správě, údržbě a opravám“ (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 10). Obce musely nést náklady na správu a údržbu bytů ve špatném technickém stavu i přesto, že jim nebyly navýšeny rozpočty. Na druhou stranu obcím nebyla určena pravidla pro nakládání s bytovým fondem, a proto se brzy projevila snaha část bytového fondu zprivatizovat a ušetřit práci ale především své výdaje. „Následně však vyvstal další problém, neboť nebyl dořešen způsob správy privatizovaného bytového fondu a byla podceněna koupěschopná poptávka nájemníků. Nedostatek finančních prostředků nových vlastníků vytvářel reálné nebezpečí prohlubování zanedbané údržby privatizovaného bytového fondu“ (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 10). Snaha o rychlou a rozsáhlou privatizaci bytového fondu měla negativní vliv na bytovou politiku. Goller, Prostějovská a Brožová (2009, s. 10) chápou tyto změny v duchu neoliberalní koncepce a vychází z pojetí bytu jako ryze soukromého statku a bydlení jako osobní záležitost každého občana.

V 90. letech 20. století došlo k hlavní vlně privatizace státního a obecního bytového fondu do osobního vlastnictví. Do roku 1994 probíhaly nejčastěji privatizace celých bytových domů (podle určitých pravidel a zásad), po tomto roce byl umožněn i prodej jednotlivých bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, zkráceně zákon o vlastnictví bytů (Dvořák, 2007, s. 9–10; Neplechová, 2003, s. 10).

3.1.5 Zákon č. 72/1994 Sb.

Podle Dvořáka (2007, s. 9) zavedení zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů vyvolala potřeba: „(...) uvolnit cestu pro zamýšlenou masovou privatizaci státního a obecního bytového fondu a v neposlední řadě též pro převody družstevních bytů a NP.“ Tato potřeba vedla i přes značné komplikace k přijetí zákona č. 72/1994 Sb. Dvořák (2007, s. 10) odkazuje na některé nedostatky a omyly tohoto zákona a jeho následné novelizace, i přesto připouští jeho správné směřování.

Fiala vymezuje tento zákon oproti zákonu č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, a ukazuje rozdíly a značný posun. Vyzdvihuje zavedení termínu jednotka, jako souhrnného označení pro byt i nebytový prostor, a dualistické teorie s tzv. spoluvlastnickou koncepcí,

podle které je hlavním předmětem budova a vedlejším předmětem byt. Vlastník bytu se považuje za spoluvlastníka budovy (podílové spoluvlastnictví společných částí domu): „Povaha bytu a nebytového prostoru jako reálně neoddělitelné části jedné nemovitosti vyžaduje, aby vlastnictví k nim bylo zákonem omezeno ve větším rozsahu než obecně a aby právní úprava k nim vyjadřovala především skutečnost, že jde o fyzicky neoddělitelnou část budovy, při jejímž užívání a dispozici s ní je třeba respektovat potřebu hospodaření s domem jako celkem.“ (Fiala, 1996, s. 31)

Petr (2013, s. 31) poukazuje na podmínky, za kterých vznikl tento zákon – neúspěch původního návrhu z roku 1992, netrpělivost laické i odborné veřejnosti a napjaté politické debaty. Podle Dvořáka (2007, s. 10) se tyto nedostatky a problémy se vznikem a zavedením zákona č. 72/1994 Sb. musely zákonitě odrazit na jeho kvalitě, což se projevilo řadou novelizací, např. předpisem č. 273/1994 Sb., předpisem č. 97/1999 Sb., předpisem č. 103/2000 Sb. O poslední zmíněné píše Dvořák (2007, s. 10): „(...) poměrně radikálně změnila koncepci správy bytů s NP a další otázky s tím spojené.“ Proces vytváření novelizací zákona č. 72/1994 Sb. pokračoval také v následujících letech. Horák a Nováková (2002) považují za důležitý návrh z roku 2001, který projednával Senát a až s pozměňovacími návrhy ho přijala Poslanecká sněmovna. Po jeho přijetí následovalo vyhlášení ve Sbírce zákonů jako novely č. 451/2001 Sb.

V roce 2004–2005 byla vytvořena osnova nového zákona a následující rok došlo k jejímu předložení do Poslanecké sněmovny, ale „Citlivost dané problematiky, množství osobních a lobbistických zájmů různých skupin i jednotlivců, jakož i počínající volební kampaň způsobily, že návrh nebyl projednán.“ (Dvořák, 2007, s. 10)

Zákon č. 72/1994 Sb. ruší a nahrazuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je označován jako „nový občanský zákoník“, zkráceně NOZ. Tento zákon je platný od roku 2012, ale účinný až od 1. 1. 2014. Podle Pšenka a Obšasníka (2014) tvoří nový občanský zákoník základní kámen soukromého práva České republiky a zahrnuje téměř všechny vztahy každodenního života: vztahy fyzických a právnických osob, rodinné právo, absolutní a relativní majetková práva. Bytovému spoluvlastnictví je věnován oddíl 5, v dílu 4 Spoluvlastnictví, část třetí Absolutní majetková práva, konkrétně se jedná o § 1158–1222. (Eliáš et al., 2012, s. 116–123)

Podrobný výklad k právní úpravě bytového spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku napsal Zbyněk Pražák (2014), který se otevřeně hlásí k ideám a principům tohoto zákona, zároveň ale považuje některé formulace za nevhodné. Především zdůrazňuje, že „(...) principem nového občanského zákoníku je smluvní volnost (dispozitivost), právo kohokoliv svými právními jednáními rozhodovat o osudu svém, svého majetku a podobně. Ustanovení zákona tu nejsou proto, aby omezovala, ale aby řešila ty případy, kdy si účastníci svá práva a povinnosti neupravili či o majetku nerozhodli.“ (Pražák, 2014, s. 9) Na problematiku bydlení v rámci nového občanského zákoníku se ve své knize zaměřují Pšenko a Obšasník (2014). Věnují se problémům týkajících se vlastnictví nemovitosti i nájemního bydlení. S ohledem na dřívější právní úpravu podrobně rozebírají novou právní úpravu nájemního bydlení (nájemní smlouvu, zánik nájmu), bytového vlastnictví, práv a povinností vlastníka, správy domu a pozemku, společenství vlastníků a demonstrují ji konkrétními příklady. Petr (2013, s. 32) ve své knize hodnotí včlenění zákona o vlastnictví do nového občanského zákoníku slovy: „Je záhadou, proč bylo vlastnictví k bytům zařazeno do návrhu občanského zákoníku. Přesněji řečeno, proč až tak pozdě. Celá první dekáda třetího tisíciletí byla naplněna marnou snahou Ministerstva pro místní rozvoj, resp. některých poslanců o prosazení zásadních změn na poli vlastnictví bytů, více či méně zdařilými novelami bytového zákona.“

Jak již bylo řečeno, stát se zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, zbavil velké části nemovitostí a přál si tak zasahovat do sféry bydlení co nejméně. Na druhou stranu stát zůstává i nadále tvůrcem legislativy týkající se bytové politiky a zastává svou roli při naplňování sociální politiky v oblasti bydlení a zajišťování určité úrovně bydlení občanů (více viz Goller, Prostějovská a Brožová, 2009).

V průběhu následujících let bylo vytvořeno několik koncepcí bytové politiky, které na sebe navazovaly, rozšiřovaly své priority a konstatovaly, zda a jakým způsobem byly uváděné cíle postupně naplňovány. Dne 27. července 2016 byla vládou schválena Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná), jejíž návrh byl schválen na jednání vlády už v roce 2011. Došlo k její úpravě dle aktuální společensko-ekonomické situace státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2012). Základ Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované) je myšlenka, že bydlení je osobní odpovědností každého jednotlivce. Za hlavní principy považuje ekonomickou přiměřenost, udržitelnost veřejných

i soukromých financí a odpovědnost státu za vytváření podmínek pro naplnění práv na bydlení jednotlivců. Z toho vyplývají tři vize v oblasti bydlení: dostupnost, stabilita a kvalita, z nichž si stát stanovil tři strategické cíle bytové politiky: zajištění přiměřené dostupnosti všech forem bydlení, vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí na trhu bydlení a snižování investičního dluhu bydlení. Pokud není jednotlivec i přes svou snahu zajistit si bydlení vlastními silami, měl by zasáhnout stát - jak je uvedeno v Konceptu: "Právo na bydlení je tedy jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní." (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2016).

3.2 Bytové vlastnictví

3.2.1 Definování pojmu vlastnictví, bytové vlastnictví a spoluvlastnictví

Vlastnictví obecně vystihuje následující definice: „Vlastnictví se týká práva vlastníka či vlastníků, které potvrzuje vládnoucí moc. Jednak proto, aby tímto jménem nemohl disponovat žádný jiný člověk, a jednak z toho důvodu, abychom je mohli prodat nebo s ním naložit podle svého uvážení“ (Pipes, 2008, s. 19). Jasně a stručně definuje vlastnictví NOZ (§ 1011): „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ (Eliáš et al., 2012, s. 104)

Od vlastnictví je nezbytné odlišit pojem vlastnické právo. Podle Fialy (1996, s. 15) je vlastnické právo „(...) jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou (...) Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 Listiny základních práv a svobod). (...) Základní úprava vlastnictví je zařazena do občanského zákoníku.“ Současné pojetí podle NOZ (§ 1020) definuje vlastnické právo následujícími slovy: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.“ (Eliáš et al., 2012, s. 104)

V souvislosti s bytovou problematikou je vhodné se zaměřit na vlastnictví úžeji a seznámit se s definicemi bytového vlastnictví. Pojem bytové vlastnictví podle Fialy (1996, s. 31) je zmíněn již v části věnované historickému pohledu na vlastnictví bytů. Definuje jej v duchu zákona č. 72/1994 Sb., jako spojení vlastnictví bytu (popř. nebytového prostoru) a podílového spoluvlastnictví na společných částech domu, a vymezuje jej proti předchozímu zákonu č. 52/1966 Sb., který společné části nepovažuje za předmět

vlastnictví k bytu. Vlastnictví bytů se Fiala věnuje také v další knize a uvádí další specifika jeho vzniku: „Bytové vlastnictví může vzniknout pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden nebytový prostor“ (Fiala, Korecká a Kurka, 2000, s. 14).

S uvedením platnosti NOZ se nahrazuje pojem bytové vlastnictví pojmem bytové spoluvlastnictví. Obecně spoluvlastnictví definuje NOZ (§ 1115 – 1117): „Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky. (...) Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. (...) Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“ (Eliáš et al., 2012, s. 113)

Podle stejného zdroje je bytové spoluvlastnictví formulováno jako: „(...) spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.“ (Eliáš et al., 2012, s. 116)

3.2.2 Bytový fond a jeho struktura

Termínem bytový fond Petr (2013, s. 34) rozumí: „(...) souhrn bytových jednotek (nikoliv ve smyslu legislativní zkratky uvedené v ZoVB) určených k bydlení na určitém území. Stáří, úroveň a vybavenost bytového fondu je odrazem bohatství daného regionu, rep. státu.“

Bytový fond lze rozdělit podle odlišných hledisek. Nejčastěji užívaná a obecně známá je klasifikace podle vlastnické struktury, podle níž se bydlení dělí (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2012):

- nájemní bydlení,
- vlastnické bydlení,
- družstevní bydlení.

Uvedené základní dělení je různými autory odborných publikací upravováno různě. I přes mnoho rozdílů lze vysledovat podobnost jednotlivých vlastnických struktur.

Goller, Prostějovská a Brožová (2009, s. 12–16) dělí základní formy bydlení následujícím způsobem:

- vlastnické bydlení (home – ownership),
- soukromé nájemní bydlení (private rental housing),
- sociální bydlení (social housing).

Petr (2013, s. 16) základní dělení rozvinul do pěti sektorů bydlení a podrobněji specifikoval:

- veřejný nájemní sektor, pro něhož je typická sociální funkce, nájemné pod tržní hladinou a rozsáhlá práva nájemců;
- neziskový nájemní sektor, charakteristické nákladovým nájemným;
- soukromé nájemní bydlení, které je protikladem veřejného nájemního sektoru, charakterizuje tržní nájemné a často nízká ochrana nájemců;
- družstevní sektor, specifický tím, že se podle konkrétní právní úpravy blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení;
- vlastnický sektor, ve kterém je totožná osoba uživatele s vlastníka bytu, s téměř neomezenými vlastnickými právy.

Dle hodnocení Petra (2013, s. 16): „Jako klíčové se jeví poslední dva sektory. Pro stát představuje nejvhodnější formu právě vlastnické bydlení, které zatěžuje fiskální výdaje minimálně. Z pohledu vlastníka představuje vysoký společenský status.“

U podrobnějšího rozboru základního dělení vlastnické struktury je možné vysledovat výhody a nevýhody každé z uvedených struktur, práva a povinnosti vlastníků i uživatelů.

3.2.2.1 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení patří k základním, tradičním a vedle vlastnického práva k domu/bytu také k nejrozšířenějším formám bydlení. Úprava nájemního bydlení a nájemních smluv je od počátku účinnosti NOZ jeho součástí (§ 2201–2331). „Nový občanský zákoník platný od ledna 2014 zavedl v nájemních vztazích, včetně těch, které byly uzavřeny před tímto datem, významné změny.“ (Pšenko a Obšasník, 2014, s. 11)

Podle Fialy, Korecké a Kurky (2000, s. 91) je nájem bytu chráněný a slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb, a to potřeby bydlení. „Nájem bytu je totiž koncipován jako nájem chráněný, přičemž tato vyšší míra ochrany jednoho ze subjektů právního vztahu – nájemce – je pro oblast občanskoprávních vztahů, vyznačujících se jinak zásadní rovností subjektů, výjimečná, a je odůvodněna požadavkem zajistit uspokojení potřeby bydlení“ (Fiala, Korecká a Kurka, 2000, s. 93). Také NOZ počítá s ochranou těchto vztahů: „Nájemce je chráněn, aby z pouhého rozmaru pronajímatele nepřišel o střechu nad hlavou, u pronajímatele jsou chráněny především jeho ekonomické zájmy“ (Pšenko a Obšasník, 2014, s. 13).

Základním principem nájemního bydlení je oddělení vlastnického a užívacího práva. Nájemní vztah vzniká podpisem nájemní smlouvy. Tento vztah charakterizuje úplatnost, tedy pro nájemce povinnost platit nájem, a dočasnost, tj. sjednání na dobu určitou nebo neurčitou ukončenou jednostranným právním úkonem. Podle Korecké (2000, s. 117) patří výše nájemného k regulovaným cenám: „Smluvní volnost účastníků nájemního vztahu je zde tedy omezena, neboť dohoda pronajímatele a nájemce musí tuto cenovou regulaci respektovat.“ NOZ definuje nájem slovy: „Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.“ (Eliáš et al., 2012, s. 209)

Nájemní vztah dělíme na dvě strany: pronajímatele – vlastníka domu nebo bytu, kterým může být fyzická i právnická osoba (např. stát, obce, bytová družstva), a nájemce, tím může být pouze fyzická osoba, právnická totiž nemá bytovou potřebu (není nájemníkem za účelem bydlení). Základním právem nájemce je užívání domu nebo bytu a prostor k němu náležící, např. sklep.

Dle typu vlastníka se rozlišují dva typy nájemního bydlení (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 13–16):

a) soukromé nájemní bydlení – tato forma nájemního bydlení dosáhla největšího rozmachu ve 20. století. Nájemní bydlení vlastní a provozuje soukromá, fyzická nebo právnická osoba z podnikatelských důvodů. I přesto je do jisté míry regulována prostřednictvím legislativních nástrojů. Vztah mezi vlastníkem a nájemníkem je legislativně upraven, což

zaručuje chráněný nájem, ale „Výše nájemného, od níž se do značné míry odvíjí i typ klientely soukromého nájemního bydlení, úzce souvisí s kvalitou nabízeného bydlení (...)“

b) sociální bydlení – někdy označovaný jako sektor neziskový, veřejný. Jeho cílem je uspokojování bytových potřeb určité části populace (u soukromého sektoru je to zisk). Nájemní bydlení vlastní veřejnosprávní subjekt, např. obce, neziskové organizace, charity, a poskytují ho především znevýhodněným skupinám obyvatelstva (se zdravotními nebo ekonomickými problémy). Vystává otázka, pro jak široké vrstvy obyvatelstva je určeno sociální bydlení. Obecně by se dalo vysledovat, že: „V zemích, kde je uplatňován více tržní přístup, se sociální bydlení zaměřuje na úzkou skupinu těch nejpotřebnějších (např. Belgie). Naopak v zemích, kde je kladen důraz na sociální aspekt bydlení a zodpovědnost veřejných subjektů, je sociální bydlení pro daleko širší skupiny (např. Nizozemí, Švédsko).“ S tím také souvisí financování provozu – správy, údržby a oprav. Děje se tak buď z vybraných prostředků od nájemníků, tzv. ekonomické (nákladové) nájemné, přinášející žádný nebo minimální zisk pro majitele, nebo se jedná o tzv. sociální nájemné, které ale nepokrývá celkové náklady a často se stanovuje individuálně (podle jednotlivých domácností). Velký problém je stanovení kritérií pro výběr budoucích nájemníků (existence těchto kritérií, posouzení a vhodnost žadatelů), které závisí především na velikosti nabízeného bytového fondu a počtu obyvatel, kterým je tento fond sociálního bydlení určen.

3.2.2.2 Družstevní bydlení

Fiala, Korecká a Kurka (2000, s. 220) chápou družstevní bydlení jako formu nájemního bydlení s určitými specifiky navíc a říká: „Jde jednak o byty družstevní, užívané z titulu nájemního vztahu spojeného s členským vztahem v družstvu, u nichž občanský zákoník buď přímo upravuje určité otázky nájemního vztahu odchýlně od obecné úpravy nájmu (...) nebo je odkazuje na zvláštní úpravu, obsaženou ve stanovách jednotlivých bytových družstev (...)“

Od ledna 2012 se družstevním bydlením zabývá zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Pšenko a Obšastník (2014, s. 58–59) definují bydlení následovně: „Nejdůležitějším specifikem je, že nájemní smlouvy jsou uzavírány se členy družstva a jejich práva a povinnosti se odvozují právě z tohoto členství. Základními znaky jsou tedy členství v bytovém družstvu a existence nájemního

vztahu člena k družstevnímu bytu. Pokud by snad bytové družstvo pronajalo byt nečlenu bytového družstva, půjde o obecný nájem bytu.“

3.2.2.3 Vlastnické bydlení

Goller, Prostějovská a Brožová (2009, s. 12) charakterizují vlastnické bydlení jako historicky nejpůvodnější formu spoluvlastnického bydlení, jehož podstatou je ztotožnění vlastnického a uživatelského vztahu. Pokládá se za finančně náročnější (v porovnání s nájmem), ale jistější a bezpečnější formu bydlení.

Vlastnickým bydlením může být vlastnictví bytu nebo rodinného domu. Rodinný dům je definován jako nemovitost, která je tvořena jednou jednotkou, tzn. jedním bytem. Bytem se podle NOZ (§ 1159) rozumí jakákoli prostorově oddělená část domu, která slouží k bydlení. Souborem jednotlivých bytů v osobním vlastnictví je bytový dům. Ke každému bytu v bytovém domě náleží podíl na společných částech domu. Společné části domu charakterizuje NOZ: „Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“ (Eliáš et al., 2012, s. 116) Byt s podílem na společných prostorech tvoří tzv. bytovou jednotku.

„Kromě vlastnického rozlišujeme i různé formy spoluvlastnického bydlení. Spoluvlastnické formy bydlení se vztahují nejčastěji na bytové domy a mohou být založeny na družstevním principu. Obecně sem řadíme takové bydlení v bytovém domě, kdy uživatel může plně disponovat s bytovou jednotkou, kterou má v užívání, přičemž jeho dispoziční právo je omezeno pouze tak, aby nedošlo k narušení práv ostatních vlastníků.“ (Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 12)

Každý vlastník má svá práva i povinnosti, která jsou vzájemně provázána, i když jejich vazby nemusí být ve všech případech zřetelné. Podle Fialy (2000, s. 60–61, 70) se na prvním místě nachází právo držby – vlastnické právo k bytu a s právem ke společným částem domu a práva k pozemku. Dalšími jsou právo užívání a používání, dispoziční oprávnění a právo a povinnost účasti na správě společných prostor domu, jejich provoz a údržba. Se všemi právy vlastníka souvisejí jistá omezení ve formě povinností. Příkladem může být regulace sousedských práv a povinnost umožnit přístup do bytu za určitých předpokladů (Fiala, 2000, s. 84–85).

Jak uvádí Nováková (1997, s. 9): „Vlastnictví s sebou nese, stejně jako každé jiné vlastnictví, pro jednotlivé vlastníky (...) nutnost soustavné péče o tento majetek.“ Pražák (2014, s. 16) povinnosti vlastníků komentuje: „Zakoupením bytu vzniká povinnost starat se o majetek, a to nejen o samotný byt jako jednotku, ale zároveň i o majetek společný s ostatními (...) Vlastnit byt neznamená bydlet zadarmo! Je třeba se starat o provoz a údržbu celého domu a poskytovat na to finanční prostředky (...)“.

Podle Fialy (2000, s. 13) byl zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zkráceně ZoVB, nezbytný především pro dokončení převodu družstevních bytů. Podle výše uvedeného zákona vzniká vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu třemi způsoby: vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě, na základě vypořádání spoluvlastnictví. Zdroj odkazující na zákon č. 89/2012 Sb., vyjmenovává tři způsoby vzniku bytové jednotky: výstavba, zápis do veřejného seznamu (evidence katastru nemovitostí) a rozhodnutím soudu (Pšenko a Obšasník, 2014, s. 68).

3.3 Proces privatizace a jeho formy

Slovem privatizace se označují převody majetku státu na jiné právnické nebo fyzické osoby. „Dojde-li vlastník domu k závěru, že pro něho není výhodné o dům dále pečovat a pronajímat v něm byty nebo nebytové prostory a že je lépe se svého vlastnictví zbavit, může tak učinit bez právních překážek. Může celý svůj dům prodat jedné fyzické či právnické osobě či více osobám, ale může také prodat jednotlivé byty nebo nebytové prostory v domě.“ (Horák a Nováková, 2002, s. 14)

3.3.1 Převod bytového fondu obcím

V části věnované historii bydlení a bytovému vlastnictví už bylo zmíněno, že podle odborných zdrojů se prvním krokem privatizačního procesu stal převod státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Podle Polákové (2006, s. 61) byl tento bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu zahájen v roce 1991. Autorka odkazující na dva různé zdroje přináší také konkrétní údaje, které se však také liší. Podle jednoho ze zdrojů převedl stát celkem 877 000 bytových jednotek, tj. 23,5 % svého bytového fondu, podle druhého zdroje se převod týkal 1,44 milionu bytů, tj. přibližně 39 % jeho bytového fondu. Samotný převod umožnil zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České

republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Do majetku obcí přecházely bytové domy společně s pozemky jako jeden celek.

Z obcí se stali nejen vlastníci, ale také správci bytového fondu: „(...) do jejich působnosti přešla zodpovědnost za tvorbu lokální bytové politiky, byly nuceny nést náklady na provoz, správu a údržbu nově získaného majetku. Transfer bytového fondu však nebyl provázen masivním posílením obecních rozpočtů o dodatečné finanční prostředky, obce nebyly na novou úlohu připraveny po metodické stránce, nebyla vytvořena žádná pravidla ani doporučení pro nakládání s bytovým fondem.“ (Poláková, 2006, s. 61) Jak se shodují uvedené zdroje (Horák a Nováková, 2002, s. 10–11; Poláková, 2006, s. 61; Goller, Prostějovská a Brožová, 2009, s. 10), obcím byl převeden hluboce ztrátový a zdevastovaný bytový fond, o který se měly začít starat a opravovat jej.

Na opravy a správu však obce nedostaly žádné finanční prostředky, což znamenalo velkou finanční zátěž pro obecní rozpočty. Důsledkem byla snaha obcí alespoň část nově nabytého majetku zprivatizovat, a tak ušetřit finanční výdaje a také starosti s nakládáním s bytovým fondem. Problém však vyvstal také při přípravě bytového fondu na následnou privatizaci, přestože se předpokládala už při převodu státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Poláková (2006, s. 61) tuto situaci hodnotí: „Nebyla však vytvořena žádná celostátně platná doporučení, jakou část bytového fondu by měly obce zprivatizovat, resp. jakou si ponechat ve svém vlastnictví, žádná doporučení týkající se výše cen, za něž by měl být bytový fond ve vlastnictví obcí prodáván, žádná pravidla pro výběr domů/bytů určených k privatizaci, žádná doporučení týkající se platebních podmínek, vypořádání s novými vlastníky, nakládání s prostředky získanými odprodejem části bytového fondu. Všechny tyto otázky byly ponechány v pravomoci obcí, což nezbytně vedlo k roztržitosti podmínek, za nichž privatizace bytů probíhala.“

Dle zdrojů (Nováková, 1997, s. 61; Horák a Nováková, 2002, s. 15) odkazující na tehdejší právní úpravy jsou možné dvě zcela rozdílné samostatné formy privatizace: prodej celého domu nebo jeho části a prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor.

3.3.2 Prodej celého domu nebo jeho části

Při této formě privatizace se postupovalo podle ustanovení občanského zákoníku. Kupujícím se mohla stát jakákoli fyzická nebo právnická osoba. Horák a Nováková (2002,

s. 16) uvádějí: „Velmi často nájemci bytů, případně i nebytových prostorů, založí právnickou osobu – nejčastěji bytové družstvo. Tato právnická osoba nabývá právní subjektivitu zápisem do obchodního popř. jiného rejstříku, a poté koupí dům.“ Za nejvhodnější považuje Horák a Nováková (2002, s. 16) právě družstva, ale mohou jimi být podniky zakládané obcemi, obecně prospěšné společnosti, občanská sdružení nebo další obchodní společnosti. Výběr kupce závisel pouze na volbě stávajícího vlastníka. Pokud úspěšně došlo k prodeji celého domu, stal se nový vlastník pronajímatelem. Na nájemním vztahu nájemců bytů v domě a nového vlastníka se nic nezměnilo a právní ochranu jim zaručoval občanský zákoník.

„Pro prodej domů z majetku obcí si jednotlivá města a obce zpravidla vydávají svoje pravidla či zásady, kterými se pak prodej domů řídí“ (Horák a Nováková, 2002, s. 20). Popsaná forma privatizace, při nichž se obce zbavily starostí se správou a provozem celého domu najednou, byla jednodušší a výhodnější.

3.3.3 Prodej jednotlivých bytů nebo nebytových prostor

Podle Horáka a Novákové (2002, s. 26–29) umožnilo druhý způsob prodeje přijetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů., jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 273/1994 Sb., nálezem Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákonem č. 97/1999 Sb., zákonem č. 103/2000 Sb. a zákonem č. 451/2001 Sb. Zákon o vlastnictví bytů a jeho změny určily jednotné podmínky všem vlastníkům bytových domů k prodeji jednotlivých bytů i nebytových prostorů. Jejich prodej a následně vzniklé vlastnictví je složitý právní proces. Zákon o vlastnictví bytů a nebytových prostor dále upravuje spoluvlastnické vztahy v domech – každý vlastník bytu nebo nebytového prostoru je současně spoluvlastníkem společných částí domu. Zákon o vlastnictví má pro budoucí vlastníky také další pozitiva: přednostní právo koupě pro dosavadního nájemce a zaručení ochrany nájemce i v případě změny pronajímatele.

Uváděný zákon stanovuje postup prodeje jednotlivých bytů a nebytových prostor. Prvním krokem, který musí vlastník domu provést, je vymezení jednotlivých jednotek v prohlášení vlastníka budovy a provedení zápisu vkladem do katastru nemovitostí. Z vlastníka budovy se stává vlastník každé vymezené jednotky v domě. Podle zákona o vlastnictví bytů je změna možná pouze v domech, které mají minimálně dva byty nebo dva nebytové

prostory, popřípadě jeden byt a jeden nebytový prostor. Teprve po této formální změně provedené na katastru nemovitostí může dojít k samotnému prodeji jednotky, která musí být nejdříve nabídnuta nájemci (má přednostní právo koupě) na základě doručení písemné nabídky, obsahující patřičné náležitosti dle citovaného zákona. Nájemce má pevně danou a neměnnou šestiměsíční lhůtu na vyjádření se k návrhu převodu vlastnictví bytu. Zákon určuje další postup při prodeji a také stanovení ceny jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostor. Noví vlastníci se stávají zároveň spoluvlastníky společných částí domu, které musí být určitou formou spravovány. Jedná se o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu: „(...) prohlášení musí obsahovat také pravidla pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou společných částí domu (...) včetně osoby pověřené správou domu.“ (s. 28)

3.4 Společenství vlastníků jednotek

Nabytí vlastnictví přináší vlastníkům nejen práva, ale také povinnosti, a to především již zmíněnou péči o majetek. Dle Novákové (1997, s. 9): „Tato péče, má-li být řádně zajištěna, vyvolává celou řadu vztahů jednak mezi vlastníkem bytového fondu na straně jedné a dodavateli nejrůznějších prací, služeb či energií nezbytných pro bezporuchový chod tohoto nemovitého majetku na straně druhé a jednak vztahy mezi vlastníky objektů, jakožto pronajímateli a nájemci jednotlivých bytů a nebytových prostor. Péče o bytový fond, ale i o každou nemovitost také vyžaduje navázat kontakty s peněžními a pojišťovacími ústavy a dalšími subjekty.“

Podle NOZ (Eliáš et al., 2012, s. 120) je za správu domu a pozemku odpovědné společenství vlastníků. V případě, že společenství nevzniklo, je odpovědný za správu domu správce (správa domu bez vzniku společenství vlastníků). NOZ definuje společenství vlastníků jako právnickou osobou, která je „založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.“ (Eliáš et al., 2012, s. 120) Následující paragrafy NOZ (Eliáš et al., 2012, s. 120–123) se věnují podmínkám založení společenství vlastníků, odsouhlasení stanov, volbě a činnosti orgánů společenství vlastníků, právům a povinnostem jednotlivých členů a celého shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě, nové formě hlasování mimo zasedání a případům, proč může dojít ke zrušení společenství vlastníků.

4 Praktická část

4.1 Město Znojmo se představuje

Město Znojmo je řazeno mezi nejstarší města České republiky. Počátky města Znojma lze spatřovat již v 9. století v jeho nejstarší části zvané Hradiště sv. Hippolyta. Nad řekou Dyjí bylo vystavěno středověké město Znojmo s hradem, které se v průběhu novověku začalo rozšiřovat severozápadním a jihovýchodním směrem. Po připojení Moravy k Čechám v 11. století se ze Znojma stalo jedno ze tří hlavních center země. Strategický význam města byl hlavním důvodem k povýšení na královské město roku 1226. Během 15. a 16. století byla vystavěna řada měšťanských domů a pozdější baroko dalo vzniknout nejen fasádám těchto domů, ale také vybudování domů nových. Následující období válek a bitev město spíše poškodilo. 19. století bylo ve znamení rozkvětu a rozvoje města a rozmachu zdejšího průmyslu. V té době byl vytvořen nadčasový urbanistický plán. Zakládaly se parky a zahrady, školy, divadlo a nemocnice a proběhla výstavba železnice. Tato úspěšná éra města byla ukončena dvěma světovými válkami a dalšími událostmi s nimi souvisejícími. V období státem řízené ekonomiky vznikly velké průmyslové podniky, nevzhledná panelová sídliště a město bylo rozšířeno na území okolních obcí, např. Přímětice, Dobšice (Janků, 2005).

Od roku 2003 je Znojmo obcí s rozšířenou působností a skládá se ze 111 obcí. Dnešní město má devět městských částí (dříve samostatných obcí): Znojmo, Derflice, Kasárna, Konice, Mramotice, Načeratice, Oblekovice, Popice a Přímětice (Městský úřad Znojmo, 2015).

V současné době je město Znojmo považováno za středně velké město České republiky, které se nachází na území okresu Znojmo (jedné ze čtrnácti dnes už bývalých územně-správních jednotek). Dle Českého statistického úřadu (dále jen „ČSÚ“) patří okres Znojmo svou rozlohou 1 590 km² mezi největší okresy České republiky. Okres Znojmo je rozčleněn na 144 obcí a 170 částí obcí. Většina obcí má jednu část, patnáct obcí je rozděleno na dvě a více částí. Město Znojmo má devět částí. Status města má pět obcí okresu Znojmo: Hrušovany nad Jevišovkou, Miroslav, Moravský Krumlov, Jevišovice a Znojmo. Z nich pouze dvě jsou obce s rozšířenou působností – Moravský Krumlov a Znojmo. Správní obvod Moravský Krumlov je podstatně menší než správní obvod

Znojmo, který má 1243 km² a ke kterému náleží 111 obcí. Podle údajů ČSÚ (výsledky sčítání lidu v roce 2011) má okres Znojmo více než 111 tisíc obyvatel. Ve Znojmě, největším městě okresu, žije 34 122 obyvatel (dle ČSÚ). Okres Znojmo patří podle k nejméně lidnatým okresům Jihomoravského kraje, méně obyvatel má pouze Vyškov a Blansko. Nejlidnatější je Brno-město, které má téměř 3,5 krát více obyvatel než okres Znojmo.

4.2 Domovní a bytový fond města Znojma

Následující data ukazují počty obydlených domů a bytů. V rámci celého Jihomoravského kraje je více než 225 tisíc obydlených domů a 443 tisíc obydlených bytů. Z těchto celkových počtů zaujímá okres Znojmo přibližně 8,6 % u obydlených domů a 10,8 % u obydlených bytů.

Tab. 1 Základní výsledky – kraje (podle místa obvyklého pobytu)

Kraj, okres	Obyvatelstvo celkem	Obydlené domy	Obydlené byty
Jihomoravský kraj	1 163 508	225 006	443 358
Blansko	105 708	23 472	39 039
Brno-město	385 913	37 700	163 596
Brno-venkov	206 300	50 595	72 800
Břeclav	112 828	28 871	40 387
Hodonín	153 225	36 288	54 367
Vyškov	88 154	21 876	32 215
Znojmo	111 380	26 204	40 954

Zdroj: Český statistický úřad, SLDB 2011

ČSÚ poskytuje podrobnější data o domovním a bytovém fondu města Znojma, jeho vlastnické struktuře a období výstavby nebo rekonstrukce domů. Dle výsledků sčítání lidu v roce 2011 bylo ve Znojmě celkem 4 918 domů, z nich 4 421 obydlených. Převážnou část tvoří rodinné domy a přibližně čtvrtinu bytové domy. Oba zmíněné typy domu jsou dále děleny podle vlastnictví domu. Vlastníkem může být fyzická osoba, obec, stát, bytové družstvo nebo je dům ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Zřejmé a nepřekvapující je zjištění, že téměř všechny rodinné domy (94 %) jsou ve vlastnictví fyzické osoby. Za zmínku stojí počet 136 domů, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. U bytových domů zaujímá spoluvlastnictví vlastníků bytů procentuálně větší část, konkrétně se jedná

o 369 domů. Ve vlastnictví obce nebo státu je 323 bytových domů, 178 domů vlastní fyzické osoby a 107 bytové družstvo. Dělení domů dle období jejich výstavby nebo rekonstrukce ukazuje nejvíce těchto domů z let 1920 – 1970, a to celkem 1 391 domů, z nich 951 rodinných a 425 bytových domů. Jedná se především o poválečnou obnovu domů a rozšiřování menších i větších obcí novou výstavbou.

Tab. 2 Domovní fond dle vlastnictví domů a období výstavby

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Domy úhrnem		4 918	3 702	1 074	142
Domy obydlené		4 421	3 234	1 063	124
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	3 229	3 030	178	21
	obec, stát	352	7	323	22
	bytové družstvo	111	4	107	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	509	136	369	4
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	632	415	197	20
	1920 – 1970	1 391	951	425	15
	1971 – 1980	652	462	184	6
	1981 – 1990	668	517	141	10
	1991 – 2000	483	415	55	13
	2001 – 2011	461	410	46	5

Zdroj: Český statistický úřad, SLDB 2011

Následující data ČSÚ navazují na předchozí tabulku a ukazují, kolik bytů se nachází v rodinných a bytových domech. U rodinných domů je zřejmé, že téměř všechny domy jsou tvořeny jedním obydleným bytem (jen několik domů je rozděleno na více bytů) a jejich právní důvod užívání bytů je z 80 % ve vlastním domě. Větší a v tomto případě důležitější vypovídací hodnotu má počet obydlených bytů a jejich právní důvod užívání bytu v domech bytových. Výše uvedených 1 063 obydlených bytových domů je tvořeno celkem 9 811 obydlenými byty, tedy několikanásobně větším počtem bytů. Podle právního důvodu užívání bytu je nejvíce nájemních bytů, a to 5 194 (52,9 %). Dále 3 029 bytů je v osobním vlastnictví (30,9 %), 712 družstevních (7,3 %) a 101 ve vlastním domě (1 %).

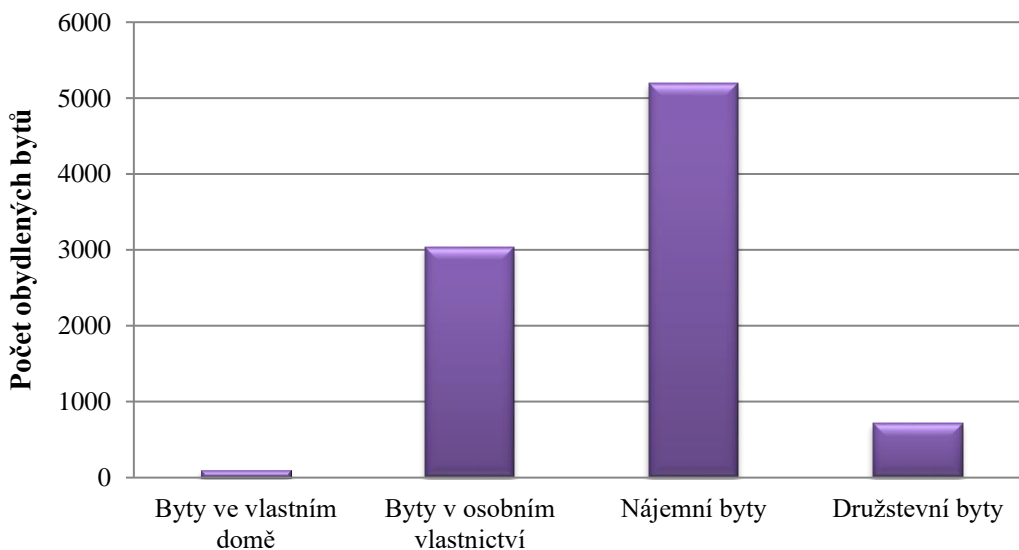
Tab. 3 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Obydlené byty celkem		13 813	3 762	9 811	240
z toho právní důvod užívání bytu	vlastní dům	3 162	3 047	101	14
	osobní vlastnictví	3 035	4	3 029	2
	nájemní byty	5 479	158	5 194	127
	družstevní byty	715	3	712	-
z toho s počtem obytných místností	1	901	53	807	41
	2	1 983	180	1 767	36
	3	3 503	532	2 946	25
	4	4 003	1 058	2 916	29
	5 a více	2 160	1 656	488	16

Zdroj: Český statistický úřad, SLDB 2011

Pro názornější zobrazení byla vybrána data z tabulky ČSÚ, týkající se právního důvodu užívání bytu v bytových domech. Zřetelná je převaha nájemních bytů a naopak zanedbatelný počet družstevních bytů a bytů ve vlastním domě, jak už bylo zmíněno výše.

Graf 1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání



Vlastní zpracování dle údajů ČSÚ

Výstavba nových bytových domů ve městě má upadající tendenci. V průběhu deseti let

klesla v řádech desítky bytů, dle ČSÚ bylo v roce 2003 112 dokončených bytů, v roce 2012 se jejich počet snížil na 33. Pokles výstavby bytových domů může být způsobem řadou faktorů, například hospodářská krize, nezaměstnanost obyvatel, rekonstrukce starších bytů.

4.3 Bytová politika města Znojma

Městský úřad Znojmo, konkrétně odbor majetkový, má svou působnost rozdělenou na úsek bytový a úsek správy majetku, z nichž stěžejní je příprava a realizace prodeje a pronájmu bytů, domů, nebytových prostor a pozemků, správa budov, staveb a pozemků a řešení problémů a oprav s nimi souvisejících (Znojmo město s přívlastkem, © 2017).

Pro zajištění činnosti týkajících se oblasti bydlení, zejména správy bytů a domů zřídilo dne 1. 1. 1992 město Znojmo příspěvkovou organizaci, Správu nemovitostí města Znojma (původně pod názvem Správa domovního fondu města Znojma). Zřizovací listina opravňuje tuto organizace zajišťovat hlavní i doplňkovou činnost. Hlavní činnost je: „komplexní správa v oblasti bydlení ve vlastnictví města Znojma, zajišťování záležitostí v zájmu města při správě domovního fondu a dalších nemovitostí ve vlastnictví města Znojma, správa úseku tělovýchovy a sportu, provozování sportovních zařízení, zabezpečování záležitostí na úseku osobní kultury, veřejných WC a udržovat a spravovat majetek města Znojma“ (Správa nemovitostí Znojmo, © 2012).

S právě probíhající privatizací bytového fondu ve městě dochází k postupnému snižování bytů ve vlastnictví města, tzn., že se zmenšuje podíl spravovaného bytového fondu Správy nemovitostí města Znojma. S úbytkem městských bytů, privatizací a nárůstem osobního vlastnictví souvisí rozvoj doplňkové činnosti této organizace – správou domů společenství vlastníků. Pro tyto domy poskytuje ekonomické a administrativní služby, úklidovou službu a ostatní předem domluvené služby (technické, právní apod.) (Interní dokumentace Správy nemovitostí města Znojma).

4.4 Záměr prodeje obecního bytového fondu a jeho schválení

„Znojmo představilo projekt KLÍČ 2018: V letech 2012 až 2018 prodá 53 % svých bytů,“ informuje tisková zpráva ze dne 18. května 2011 (Znojenské byty, © 2012). V uvedených letech se počítá s prodejem 2001 bytů, za které by mělo město Znojmo utržit více než půl

miliardy korun.

Tehdejší starosta města Znojma Zbyšek Kaššai se k záměru prodeje bytů vyjádřil slovy (tisková zpráva ze dne 18. 5. 2011): „Po pěti měsících intenzivních příprav se Rada města Znojma začne v nejbližších dnech zabývat schválením projektu KLÍČ 2018, který připravil majetkový odbor.“ KLÍČ 2018 je zásadním projektem znojemské radnice, v rámci něhož město Znojmo by mělo rozhodnout o zařazení jednotlivých domů do privatizace. Cílem projektu je umožnit většině nájemníků koupit si městský byt, ve kterém několik let bydlí, a získat nájemní byt do svého vlastnictví. Byty si v první řadě budou moci koupit jejich nájemníci, a až v další fázi jejich příbuzní v přímé řadě nebo jejich partneři.

Hlavním důvodem myšlenky prodeje je nedostatek financí, které by v budoucnu muselo vynaložit Znojmo na opravy a zvelebení bytového fondu. Revitalizace domů ve vlastnictví města by byla těžce proveditelná. Město vidí v záměru privatizace domů příležitost, jak přesunout odpovědnost na budoucí vlastníky a postupně revitalizovat celé domy, které dodají městu novou a lepší tvář.

Po zásadních otázkách, zda obecní bytový fond privatizovat, popř. v jakém rozsahu (jaké byty prodat, kolik jich nabídnout k prodeji a kolik a jaké naopak zachovat ve vlastnictví města), vyvstává ještě další podstatná otázka – otázka ceny. Pro výpočet kupní ceny by základem měla být odhadní cena bytu vynásobená koeficienty, které berou v úvahu pět faktorů: stávající kvalitu bytu, jeho obsazenost, počet bytů v domě, investice města do domů a bytů v posledních pěti letech. Nejnižší navržená hranice byla stanovena koeficientem 0,35. Jedná se o průměrnou celkovou hodnotu koeficientu při prodeji městských bytů v uplynulých letech. Na základě tohoto koeficientu se byty prodávaly za třetinu odhadní ceny v minulosti, průměrná cena se pohybovala kolem 260 tisíc korun. V době schvalování současné privatizace bylo snahou starosty a jeho koaličních partnerů zachovat koeficient v rozmezí 0,35 až 0,7. Rada města však schválila vyšší koeficient (průměrná cena až 550 tisíc korun). Starosta své snažení nevzdal a do zasedání Zastupitelstva města chtěl na svou stranu získat další koaliční partnery (Znojemské byty, © 2012).

Na 16. června 2011 svolal starosta města Znojma Zbyšek Kaššai mimořádné zasedání Zastupitelstva, na němž by se projednal projekt KLÍČ 2018. Na jednání došlo k schválení

projektu a jeho následné realizace, která byla plánována na červen 2012. Na dalším, tentokrát řádném, jednání v září téhož roku (2011) byla stanovena průměrná kupní cena bytů. Na průměrnou cenu 240 tisíc korun bude mít vliv podlahová plocha bytu a velikost pozemku. Cena menších bytů by mohla být 120 tisíc korun, naopak u největších nabízených bytů by se cena mohla pohybovat kolem 400 tisíc korun. Uvedené ceny odpovídají prvotním odhadům - nájemníkům bude poskytnuta nižší cena, než by byla tržní cena (40 % jejich tržní hodnoty). Nájemníci mají k bytu ze zákona předkupní právo. Prodej nabízených bytů k prodeji bude realizován podle Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma. Zmíněné Zásady prodeje byly na zasedání Zastupitelstva města schváleny společně s Důvodovou zprávou k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma a Seznamem domů určených k prodeji. Těmito nejdůležitějšími dokumenty se řídí proces privatizace bytů i nebytových prostorů (Znojmské byty, © 2012).

4.4.1 Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů

Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma stanovují pravidla a podmínky prodeje bytů a nebytových prostorů (viz Příloha I). S jednotkou se zároveň převádí spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu a na pozemku (pokud je ve vlastnictví města), popřípadě zařizovací předměty bytu nebo nebytového prostoru. Zásady odkazují na zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují spoluvlastnické podíly a také stanovují podmínky prodeje bytů a nebytových prostor. Společně se Zásadami vznikl konkrétní seznam bytových domů určených k prodeji. U několika domů vázne zástavní právo nebo z důvodu poskytnuté dotace není možný prodej po určitou dobu. Tyto domy budou prodány až po uplynutí stanovené lhůty nebo po výmazu zástavního práva (Znojmo město s přívlastkem, © 2017).

4.4.2 Důvodová zpráva k Zásadám

Důvodová zpráva k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma (viz Příloha II) se zabývá třemi okruhy – vysvětluje důvody pro zvolení prodeje po jednotlivých bytových jednotkách, důvody nezvolení jiné formy prodeje části bytového fondu (prodej bytových domů družstvům (sdružením) založeným nájemci bytů nebo do ideálního spoluvlastnictví) a důvody stanovení kupních cen. Prvními

důvody pro zvolení prodeje po jednotlivých bytových jednotkách, ve kterých je vyzdvihnut fakt, že nájemce bytu má možnost se stát vlastníkem bytové jednotky, kterou několik let užíval a investoval do ní a udržoval ji. Nájemce dostává právo na přednostní nabytí bytové jednotky po dobu šesti měsíců a dále předkupní právo po dobu jednoho roku, které jim právně zajišťují a ochraňují jistotu bydlení.

Další částí jsou důvody nezvolení jiné formy prodeje části bytového fondu, demonstrující velké nároky kladené na nájemce. Jinými možnými formami by byl prodej celých bytových domů družstvům založených nájemci nebo do ideálního spoluvlastnictví nájemců. V prvním případě by nájemci museli založit právnickou osobu (např. družstvo nebo sdružení), které by se dům prodal. S tím by souvisely vysoké náklady na složení základního kapitálu při zápisu do obchodního rejstříku, splácení úvěru, kterým by byla financována koupě domu, členské vklady atd. Problém vyvstává v případě, že se nájemci nedohodnou, a to i v případě druhé možné formy – ideálního spoluvlastnictví. Za těchto okolností by i případní zájemci nemohli odkoupení provést.

Další velkou nevýhodou by bylo stanovení kupní ceny. Právnická osoba založená nájemníky se považuje za podnikatelský subjekt na trhu s bydlením, proto cena nemůže být nižší, než je cena tržní. Na rozdíl od kupní ceny při prodeji bytů jednotlivým fyzickým osobám (především nájemcům), jak je uvedeno v další části Důvodové zprávy – důvody stanovení kupních cen. Při stanovení kupních cen nájemcům je zohledněn fakt, že byt není právně volný a má tak nižší hodnotu než byt právně volný. Na druhou stranu je tím zaručena právní ochrana nájemního vztahu, kterou zaručuje platný občanský zákoník. Na základě vyjádření znalce se ceny obsazených bytů pohybují na úrovni 30 - 40 % ceny volných bytů. V případě znojemských bytů byl navržen koeficient ve výši 0,35, označovaný jako koeficient obsazenosti. Dále jsou zvýhodněni nájemci, kteří vybudovali bytovou jednotku nebo její část na vlastní náklady. O tyto investice nájemce bude ponížena kupní cena dle znaleckého posudku (Znojmo město s přívrastkem, © 2017).

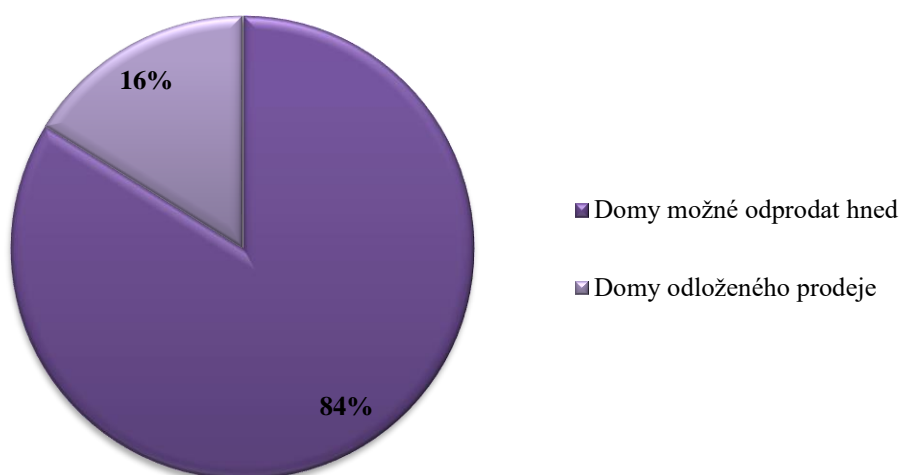
4.4.3 Seznam domů určených k prodeji

Seznam domů určených k prodeji byl zpracován jako Harmonogram prodeje městských bytů (viz Příloha III). Tento seznam obsahuje podrobnější informace o domě: název ulice s orientačním a popisným číslem, druh stavby (panel/cihla) a především zařazení bytových

domů určených k prodeji do jednotlivých etap privatizace. Z interní dokumentace Správy nemovitostí města Znojma bylo možné zjistit rok výstavby bytových domů, celkový počet bytů a nebytových prostor (popř. garáží) v těchto domech a další jejich specifikace.

V rámci všech etap projektu KLÍČ 2018 je k prodeji určeno celkem 204 bytových domů, z toho 171 domů ihned k odprodání a ostatních 33 domů, u kterých vážně zástavní právo nebo dočasné neumožnění prodeje z důvodu poskytnuté dotace. Tyto domy s odloženým prodejem měly být prodány v průběhu let 2016 až 2020 (Znojenské byty, © 2012).

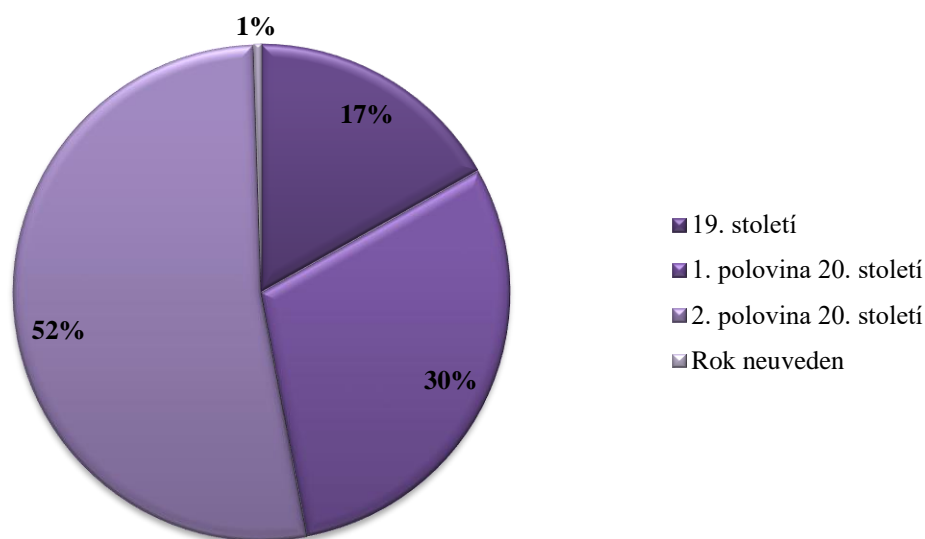
Graf 2 Domy určené k prodeji dle možnosti prodeje



Vlastní zpracování dle Seznamu domů určených k prodeji

Nabízený bytový fond tvoří přibližně 84 % cihlové bytové domy a zbývajících 16 % bytové domy panelové. Pro přehlednost stáří privatizovaného bytového fondu jsou v následujícím grafu zpracovány roky výstavby (zjednodušeně, zaokrouhleno na stolení): počet domů postavených v 19. století, 1. polovině a 2. polovině 20. století. Největší počet domů určených k prodeji bylo vystavěno ve 2. polovině 20. století a naopak nejmenší počet domů pochází z 19. století (Interní dokumentace správy nemovitostí města Znojma, 2017).

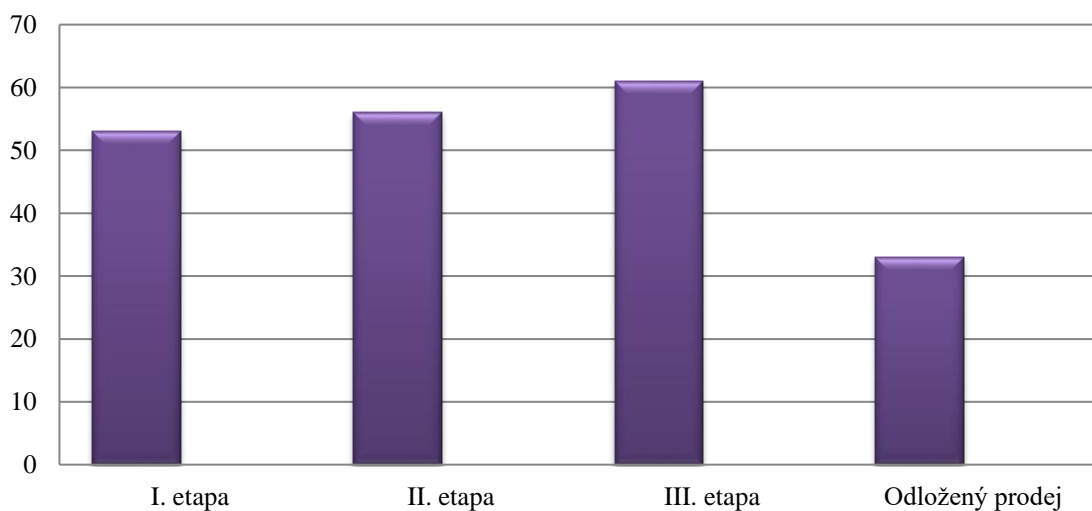
Graf 3 Domy určené k prodeji dle období výstavby (popř. rekonstrukce)



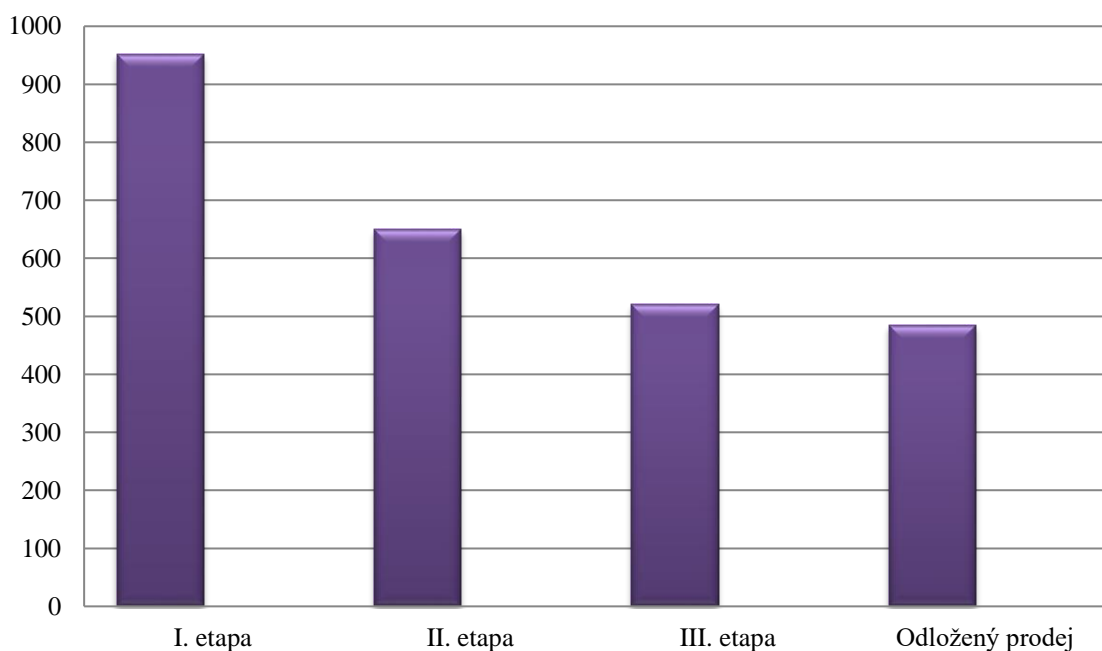
Vlastní zpracování dle Seznamu domů určených k prodeji

Domy určené k prodeji byly rozděleny do tří etap a poslední části, odložený prodej (zástava z důvodu poskytnuté dotace). Dle Harmonogramu prodeje městských bytů (Příloha III) bylo pro první etapu privatizačního procesu určeno 53 bytových domů, pro druhou 56 bytových domů, pro třetí 61 bytových domů a 33 bytových domů pro odložený prodej - znázorněno v následujícím grafu.

Graf 4 Počet prodaných domů v etapách privatizace



Graf 5 Počet prodaných bytů (vč. garáží a nebytových prostor) v etapách privatizace



Předchozí graf porovnává privatizační etapy z hlediska počtu bytů a nebytových prostor (popř. garáží), z něhož je patrná klesající tendence. V první etapě je určeno k prodeji 951 jednotek (bytových i nebytových včetně garáží), tj. 36,5 % z celkového počtu určeného k prodeji, u odloženého prodeje je to už pouze 18,5 %.

4.5 Průběh privatizace

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva o prodeji bytových domů bylo vypsáno výběrové řízení pro realizaci Projektu KLÍČ 2018. Vítězem, organizátorem a realizátorem prodeje, se stalo sdružení MUROM – MĚSTSKÁ ENERGIE s projektem Znojemské byty. Úkolem pověřeného organizátora prodeje je zajistit veškerou administrativu – podklady pro zpracování nabídky na koupi, ocenění nemovitostí a prohlášení vlastníka nemovitosti. Dále seznamuje nájemce se záměrem bytový dům prodat a po akceptaci nabídek přijímá a následně zpracovává přihlášky ke koupi. A v poslední fázi sepisuje kupní smlouvy s kupujícími a předává návrhy na vklad do katastru nemovitostí.

Jak už bylo několikrát řečeno, neodmyslitelnou roli při prodeji má Zastupitelstvo města, Rada města a odbor majetkový. Každý z nich má jasně vymezené kompetence tak, aby byl zajištěn určitý postup v rámci prodeje bytového fondu a aby byl zájemcům o koupi bytu

zaručen hladký průběh celého komplikovaného administrativního procesu. Nejpodstatnější je role Zastupitelstva města, které v konečné fázi o všem rozhoduje a má rozhodující slovo při schválení nebo neschválení. Rozhoduje o prodeji nemovitosti, bytového fondu konkrétním osobám a platebních podmínkách. Schvaluje Zásady prodeje bytových a nebytových jednotek a kupní cenu bytů a nebytových prostor. Pro Zastupitelstvo města předkládá návrhy a doporučení s návrhy na zařazení majetku do prodeje Rada města, která dále schvaluje dokumenty pro prodej majetku a zároveň kontroluje činnost organizátora prodeje. S organizátorem dále spolupracuje odbor majetkový. Ten dále zajišťuje zveřejnění záměru o prodeji nemovitostí, eviduje platby kupních cen a dalších poplatků, popřípadě Zastupitelstvu a Radě předkládá návrhy související s prodejem bytového fondu dle aktuálních požadavků a potřeb (Znojenské byty, © 2012).

4.5.1 Prodej bytů nájemníkům

Ve schválených Zásadách je stanoven postup prodeje a převodu bytů oprávněným nájemníkům do vlastnictví. Prvním krokem je rozhodnutí Zastupitelstva města o zařazení bytového domu do privatizace bytového fondu, po kterém následuje předání nabídky na převod bytové jednotky oprávněným nájemníkům. Nabídka na odkoupení bytu je předána nájemci, který má šest měsíců, aby se k nabídce vyjádřil. Pokud má zájem o koupi předmětného bytu, přihlásí se závazně do této lhůty tím, že zašle formulář žádosti o koupi bytové jednotky. Následně bude nájemce vyzván k úhradě kupní ceny, která je splatná jednorázově před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do tří měsíců od odeslání výzvy k úhradě. Po rozhodnutí Zastupitelstva města bude nájemce pozván k podpisu kupní smlouvy. Před podáním návrhu na zápis změny vlastnického práva do katastru nemovitostí je třeba doložit poslední důležitost, doklad s ověřením o bezdlužnosti. Náklady spojené s tímto zápisem a také s vypracováním znaleckého posudku nese vždy kupující. Další náklady – vypracování prohlášení vlastníka a daň z převodu nemovitostí hradí město.

Účastníkem prodeje může být pouze jedna osoba nebo mohou být účastníky prodeje manželé, kdy se bytová jednotka stává společným jměním manželů. A to i v případě, že nájemní smlouva byla původně uzavřena pouze jedním z nich. Pokud byt nemá být jejich společným jměním, ale pouze vlastnictvím jednoho z nich, musí doložit notářský zápis, tuto skutečnost potvrzující. Málokdy se vyskytuje nájemní smlouva s právem společného nájmu více nájemcům. S touto možností však také Zásady počítají a určují, že účastníky

kupní smlouvy budou všichni nájemci a spoluvlastnický podíl bude mezi ně rozdělen rovným dílem.

Dle Zásad je u převáděné bytové jednotky, podílu na společných částech budovy a podílu na pozemku zřízeno tzv. předkupní právo, což znamená, že kupující musí nabývanou nemovitost nejprve nabídnout ke zpětnému odkoupení městu Znojmu. V době dvanácti měsíců od nabytí vlastnického práva nesmí převést bytovou jednotku jiné osobě, než je určena v Zásadách (manžel/manželka, vnuci, partner dle zákona o registrovaném partnerství, rodiče, zeť nebo snacha). Pokud kupující zmíněné omezení poruší, bude muset uhradit městu Znojmu smluvní pokutu ve výši 40 % z kupní ceny.

Během procesu privatizace může dojít k uvolnění bytové jednotky, která se stává právně volnou a bude nabízena k prodeji jako právně volná. Postup při jejím následném prodeji bude stejný jako u původně volné bytové jednotky. Uvedený postup neplatí však pro bytové jednotky v domech, kde po určitou dobu vázne zástavní právo nebo z důvodu poskytnuté dotace není umožněn prodej. Tyto byty jsou dále nabízeny k pronájmu (až do doby tří měsíců před uplynutím lhůty odloženého prodeje).

V opačném případě, když nájemce do stanovené doby nereaguje na nabídku a nepodá žádost, je bytová jednotka nabídnuta dalším případným zájemcům na základě podmínek stanovených v Zásadách prodeje – formou zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. V tomto případě bude kritériem výběru zájemce nejvyšší nabídnutá cena. Po dobu jednoho roku však trvá pro oprávněného nájemce předkupní právo. Má tedy možnost ovlivnit prodej bytové jednotky, i když tak neučinil ve stanovené lhůtě. Pokud některý z dalších oprávněných kupujících bude mít zájem, bude nájemci zaslána znovu nabídka, kterou musí do tří měsíců akceptovat, jinak ztrácí předkupní právo a na základě písemného souhlasu nájemce může být přednostně převedena za kupní cenu dle Zásad následujícím osobám – manžel/manželka, děti, vnuci, partner dle zákona o registrovaném partnerství, rodiče, zeť a snacha. Pokud po odeslání výzvy není uhrazena cena a uzavřena smlouva, právo přednostního nabytí zaniká.

Projekt Znojenské byty představuje na internetových stránkách výhody a nevýhody, které s sebou přináší vlastnictví bytů, jak se mění práva a povinnosti nájemník – vlastník. Mezi nejdůležitější uvedené výhody je zařazena nízká cena, která se pro oprávněné nájemníky

pohybuje významně pod tržní cenou bytů, dále byt v osobním vlastnictví jako jistota stabilního bydlení a s tím souvisí ukončení povinnosti hradit nájemné. I vlastníkoví však zůstává povinnost hradit zálohy na služby (teplo, teplou a studenou vodu, společnou elektřinu atd.) a nově vzniká povinnost hradit dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a správu domu, tzv. fond oprav. Výši příspěvku do fondu oprav a jeho využití si vlastníci určují a schvalují sami (na shromáždění, většinovým podílem hlasů). Z přispívání do fondu oprav plyne další výhoda – možnost oprav domu. Ten může být postupně zvelebován jednotlivými opravami nebo kompletně zrekonstruován. Poslední velkou výhodou je vlastnictví bytu jako určité investice do budoucna – téměř neomezené převody vlastnictví, forma zástavy, pronájem třetím osobám, předmět dědění. Hlavní uváděná nevýhoda je nutnost uhradit kupní cenu (zaplacení je spíše samozřejmost než nevýhoda) a povinnost hradit daň z nemovitosti, která se pohybuje v řádech sto korun ročně. Jako nevýhodu by někteří vlastníci mohli spatřovat ve výše uvedené výhodě – povinnosti přispívat do fondu oprav, a tím se podílet na správě a údržbě domu. Povinnost přispívat souvisí s faktem, že každý vlastník bytu v domě se povinně stává členem společenství vlastníků (Znojmo město s přívlastkem, © 2017).

4.5.2 Prodej volných bytů

V další fázi projektu KLÍČ 2018 jsou nabízeny k prodeji volné byty a nebytové prostory. Prodej probíhá na základě Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů v majetku města Znojma (schváleny v červnu 2011). Nabídky na prodej volných bytů jsou zveřejňovány v několika etapách. Obecně se jedná o volné byty, které se nachází v domech určených k prodeji. U těchto bytů není žádné cenové zvýhodnění, vyvolávací cena je určena znaleckým posudkem. Výsledná cena však může být mnohem vyšší. Je dána konkrétní vítěznou nabídkou, kterou podá zájemce ve výběrovém řízení. U těchto nabídek má rozhodující vliv stav bytové jednotky a lokalita, ve které se bytový dům nachází.

Aktuální seznamy volných bytů a nebytových prostor určených k prodeji se postupně zveřejňují na internetových stránkách realizátora společně s kartami jednotlivých bytů, se základními údaji a fotodokumentací dle jednotlivých etap. Podrobné informace poskytuje realizátor projektu také ve svém klientském centru. Informace jsou také dostupné po dobu 15 dnů na úřední desce města Znojma.

Do nabídkového řízení na koupi volných bytů se může přihlásit fyzická i právnická osoba, která splní podmínky stanovené v Pravidlech pro výběrové řízení na prodej bytového fondu města Znojma – volné byty. Nabídka musí být podána pouze osobou, která nemá závazky vůči městu Znojmu, pro osobu, jež složila kauci ve výši 50 000,- Kč, a v případě právnické osoby byly podány ještě další informace o její majetkové struktuře. Podaná nabídka musí obsahovat určité náležitosti a další požadované dokumenty: označení uchazeče a jeho kontaktní údaje, čestné prohlášení o neexistenci závazků vůči městu Znojmu, u právnické osoby výpis z veřejného registru, nabídková cena (nesmí být nižší než cena uvedená v záměru prodeje), doklad o složení kauce, podepsaná smlouva o složení kauce a další požadovaná prohlášení. Nabídka musí být do určitého termínu doručena na adresu sídla zprostředkovatele prodeje, sdružení MUROM – MĚSTSKÁ ENERGIE, a to v zalepené obálce zabezpečené proti manipulaci. Otevírání a vyhodnocování nabídek je organizováno a vedeno Komisí pro otevírání obálek a hodnocení nabídek pro nabídková řízení při prodeji bytů, která je složena ze zástupců zprostředkovatele prodeje a města Znojma. Neveřejné otevírání obálek s nabídkami se koná do patnácti dnů od data, do kterého se podávaly nabídky. Pokud nabídka nesplňovala uvedené požadavky, byla vyřazena. Ze samotného otevírání a hodnocení nabídek musí být sepsán protokol (podepsaný členy Komise), který obsahuje informace o průběhu kontroly nabídek, přehled přijatých a nepřijatých nabídek, jejich hodnocení a doporučení nejvhodnější nabídky pro město Znojmo. Protokol předkládá zprostředkovatel prodeje Radě města Znojma a Zastupitelstvu města Znojma.

Po schválení návrhu usnesení o výběru nejvhodnější nabídky a usnesení k převodu bytu zájemci je vítězný zájemce informován doporučeným dopisem a vyzván k úhradě kupní ceny (zaplacená kauce se započítává) a administrativních poplatků a dalšímu jednání o uzavření smlouvy o převodu nemovitosti. Výše administrativních nákladů je vyčíslena zprostředkovatelem prodeje na 9 880,- Kč bez DPH. Ostatním uchazečům nabídkového řízení je složená kauce vrácena nejpozději do pěti pracovních dní od právní moci vkladu vlastnického práva nového vlastníka bytu do katastru nemovitostí.

V tiskové zprávě ze dne 25. 7. 2013 hodnotí prodej volných bytů starosta Vlastimil Gabrhel slovy: „Prodej volných bytů probíhá výborně. Jsou sice lokality, o které není až takový zájem, ale na druhou stranu jsou ulice jako Rumunská, Jugoslávská, Slovenská nebo Pražská, kde zájemci nabízí dvakrát až třikrát vyšší cenu, než je cena vyvolávací.“

K tomuto datu bylo nabídnuto 60 volných bytových jednotek z celkových 132 a zájem o ně má být téměř stoprocentní (Znojenské byty, © 2012).

4.5.3 Prodej nebytových prostor

Zcela odlišná je situace u nájemců nebytových prostor, kteří mají oproti nájemcům bytových jednotek pouze právo přednostní koupě. To znamená, že mají možnost dorovnat nejvyšší nabídku v nabídkovém řízení. Jedná o snahu ochránit stávající podnikatele a jejich podnikatelské činnosti.

Zastupitelstvem schválená Pravidla pro výběrové řízení na prodej bytového fondu města Znojma – nebytové prostory určují kvalifikační způsobilost uchazeče. Osoba podávající nabídku na koupi nebytového prostoru nemůže mít závazky vůči městu Znojmu a nedoplatky na daních, zdravotním a sociálním pojištění. Uchazeč musí složit kauci ve výši 80 % z ceny nebytového prostoru, která byla dle znaleckého posudku stanovena v záměru prodeje jako minimální. V případě, že se jedná o nájemníka prostoru, kauci nehradí. Dalšími podstatnými podmínkami jsou zachování účelu uvedeného v záměru prodeje po dobu dvou let a neuskutečnitelnost převodu této nemovitosti na třetí osobu po dobu jednoho roku ode dne uzavření smlouvy. Nabídka musí obsahovat označení uchazeče a jeho kontaktní údaje, čestné prohlášení uchazeče o neexistenci závazků vůči městu a neexistenci nedoplatků na daních, zdravotním a sociálním pojištění, v případě právnické osoby výpis z veřejného registru, čestné prohlášení o akceptaci závazku (zachování účelu) a závazku nepřevádět nebytový prostor na třetí osobu, nabídkovou cenu (nesmí být nižší než cena uvedená v záměru prodeje), doklad o složení kauce, podepsanou smlouvu o složení kauce a další požadovaná prohlášení. Nabídka se dokládá v zalepené obálce zabezpečené proti manipulaci na adresu zprostředkovatele prodeje, sdružení MUROM – MĚSTSKÁ ENERGIE, do termínu uvedeného v oznámení záměru. Otevírání a hodnocení nabídek a následný výběr nejvhodnější nabídky organizuje a řídí Komise pro otevírání obálek a hodnocení nabídek pro nabídková řízení při prodeji bytů, složená zástupci zprostředkovatele prodeje a města Znojma. Stejně jako v případě volných bytů se neveřejné otevírání obálek koná do patnácti dnů od uplynutí lhůty jejich podání (konkrétní datum určuje zprostředkovatel prodeje).

Z otevírání obálek je sepsán Protokol o otevírání a hodnocení nabídek, který musí

obsahovat určité náležitosti (viz kapitola Prodej volných bytů). Protokol a návrh usnesení o výběru nejvhodnější nabídky je předložen zprostředkovatelem prodeje Radě města Znojma a Zastupitelstvu města Znojma. Pokud se jedná o nebytový prostor s váznoucí nájemní smlouvou je nájemce vyzván k uplatnění přednostního práva koupě za nejvyšší podanou cenu. Pokud nájemce uplatní přednostní právo koupě, je schválen prodej nebytového prostoru nájemci. V případě záporné reakce nebo nevyjádření se do požadované lhůty, je prodej schválen zájemci, který podal nejvyšší nabídku. Vítězný zájemce je informován doporučeným dopisem a vyzván k úhradě kupní ceny (zaplacená kauce je započítána) a administrativních poplatků a dalšímu jednání o uzavření smlouvy o převodu nemovitosti. Administrativní náklady spojené s nabídkovým řízením je stanovena zprostředkovatelem prodeje na výši 9 880,- Kč bez DPH. Ostatním uchazečům řízení se zaplacená kauce vrací nejpozději do pěti pracovních dní od právní moci vkladu vlastnického práva nového vlastníka bytu do katastru nemovitostí (Znojenské byty, © 2012).

4.5.4 Stanovení kupní ceny

Pro stanovení kupní ceny bude vypracován ve všech případech (u nájemních bytů, volných bytů i nebytových prostor) výchozí znalecký posudek. Dle Zásad jsou ceny zjištěné znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé. Stejným způsobem je stanovena kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležícího k bytu, tedy ceny zjištěné znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé.

Kupní cena bytových jednotek fyzickým osobám – nájemcům vychází z ceny stanovené znaleckým posudkem, jak už bylo řečeno, ta však bude upravena koeficientem O. Jak vysoký bude koeficient, který ovlivní výslednou kupní cenu, bylo projednáno a na zasedání Zastupitelstva následně odsouhlaseno. Vzorec pro výpočet kupní ceny je zakotven v Zásadách (Znojmo město s přívrastkem, © 2017).

Výpočet kupní ceny:

$$CK = CB \times O + CP$$

$$O = 0,4$$

CK – kupní cena

CB – cena bytu dle znaleckého posudku

CP – cena pozemku (poměrné části náležící k bytové jednotce)

O – koeficient obsazenosti (koeficient vystihující rozdíl v ceně bytové jednotky při prodeji, když je právně volná a při prodeji s váznoucím nájemním vztahem)

Odlišné je stanovení kupní ceny v případě, že si nájemce bytovou jednotku nebo její část zbudoval nájemce vlastním nákladem. Jedná se o bytovou jednotku, která byla rozšířena o půdní nebo jinou část společných prostor nebo z těchto částí nově vytvořena. Kupní cena takového bytu bude opět vycházet ze znaleckého posudku určujícího cenu obvyklou. Tato cena bude ale ponížena o vznesené investice ze strany nájemce, a tím došlo ke zhodnocení nemovitosti.

Výpočet kupní ceny:

$$CK = (CB - I) \times O + CP$$

I – částka, o co se navýšila hodnota nemovitosti v důsledku vznesených investic ze strany nájemce (určena na základě znaleckého posudku, který bude vypracován současně se znaleckým posudkem na určení ceny bytové jednotky)

Rozdílné bude stanovení kupní ceny pro nájemce, kterým je právnická osoba, a také kupní cena volné bytové jednotky. V těchto případech není zohledněno žádné cenové zvýhodnění. Kupní cenu určí nabídkové řízení – nejvyšší podaná nabídka při zveřejněném záměru prodeje, která musí být minimálně ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem.

Zvláštním případem je prodej bytové jednotky s váznoucí nájemní smlouvou třetí osobě, kdy kupní cenu bytové jednotky, která není právně volná, určuje výše nejvyšší podané nabídky při zveřejněném záměru prodeje, v minimální cenové výši stanovené znaleckým posudkem a upravené koeficientem O.

Posledním druhem stanovení kupní ceny je určení ceny nebytového prostoru. Také u nebytových prostor je rozhodující nejvyšší nabídka podaná při zveřejněném záměru prodeje (opět minimálně za cenu dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé). K nebytovému prostoru náleží spoluvlastnický podíl na pozemku, jehož cenu opět udává znalecký posudek v úrovni ceny obvyklé.

4.6 Současný stav bytového fondu

Koncem roku 2016 došlo k ukončení všech tří zmiňovaných etap a také etapy odloženého prodeje projektu KLÍČ 2018, v rámci kterého se prodalo 204 bytových domů a 8 bytových domů, jež původně nebyly součástí Harmonogramu prodeje městských bytů.

Několik bytů neustále zůstávalo v majetku města, a to i přesto, že tyto volné byty, byty s nájemníky a nebytové prostory byly nabízeny již několikrát k prodeji. Na základě této skutečnosti schválilo Zastupitelstvo města konečné řešení – prodej zbylých bytových jednotek volných i obsazených a prodej nebytových prostor (společně se spoluvlastnickými podíly na společných částech domů a spoluvlastnickými podíly na pozemcích) jako jednoho celku, tzv. „balíčku“. Zbylé bytové a nebytové jednotky, ať už s nájemníky nebo volné, považuje město Znojmo za ztrátové a jejich prodej za vhodné a efektivní řešení. První nabídkové řízení na prodej tohoto balíčku bylo zrušeno pro nedodržení stanovených podmínek. Následně bylo vypsáno nové nabídkové řízení. Záměr prodeje byl po dobu jednoho měsíce (od 4. 9. 2015 do 5. 10. 2015) zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Znojmo. Celý proces prodeje proběhl na základě Pravidel pro výběrová řízení při prodeji zbytných bytových a nebytových jednotek. Kritéria nabídkového řízení splnili všichni čtyři přihlášení uchazeči. Vítězná nabídka přesáhla stanovenou minimální kupní cenu o více než 17 milionů korun. Nejvyšší nabídnutou cenou (celkem 62.070.574,-Kč, splatné před podpisem kupní smlouvy) zvítězila společnost FK Capital, s.r.o., se sídlem v Praze, kterou schválilo Zastupitelstvo. Stanoven byl také náhradník (společnost FLAT FACILITY s.r.o., Brno).

V současné době zůstávají byty a nebytové prostory odloženého prodeje v majetku města. Byty s vážnoucím prodejem budou nabídnuty k opětovnému prodeji po skončení stanovené lhůty a následující řešení samotného prodeje těchto a ostatních bytů zatím není oficiálně oznámeno.

Součástí seznamu domů určených k prodeji nejsou samozřejmě veškeré bytové domy ve vlastnictví města. K zachování zůstatku se vyjádřil starosta města v tiskové zprávě již v září 2012: „Zbylé městské byty, zejména v centru Znojma, si vedení radnice chce ponechat, aby mělo vliv na zachování historického rázu středu města.“ Z toho konstatování je patrné, že se jedná o domy nacházející se převážně v historickém centru města,

u kterých je nutné dohlížet na zachování původní podoby, jež se podílí na utváření oné atmosféry historického města. Dále si město ponechalo bytové domy určené pro účely sociálních služeb, například domy s pečovatelskou službou. Toto počínání v podobě realizace domů s pečovatelskou službou by se dalo označit jako jeden z mála projevů sociálního bydlení ve městě.

Dle výše uvedených informací je patrný zůstatek, jenž tvoří tři hlavní skupiny, a to bytové domy historického centra, domy sociálních služeb a domy zrekonstruované na základě poskytnutých dotací. Celkem se jedná o 94 bytových domů, tj. 1184 bytů a nebytových prostor. Kompletní seznam těchto domů se nachází v závěru dokumentu v Příloze 5.

Správou těchto domů je pověřena příspěvková organizace Správa nemovitostí města Znojma, která se s privatizací také stala správcem domů společenství vlastníků.

V domech s prodanými byty musí ze zákona (v domech, kde je alespoň pět jednotek, z nichž nejméně tři jsou ve vlastnictví různých vlastníků; dle zákona č. 72/1994 a poté i zákona č. 89/2012) vzniknout tzv. společenství vlastníků jednotek, s jejichž zakládáním pomáhá město Znojmo a realizátor prodeje. Ke vzniku konkrétních společenství vlastníků dochází na tzv. zakládající schůzi za přítomnosti notáře, který zajišťuje veškeré podklady pro zápis společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek na Krajský soud v Brně. Tato schůze má vždy jasně určené body programu.

Pozvánka na schůzi shromáždění společenství vlastníků – program (Interní dokumentace správy nemovitostí města Znojma):

1. Zahájení schůze, prezence a ověření usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího schůze
3. Schválení stanov společenství vlastníků jednotek
4. Volba členů statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek
5. Určení správce domu
6. Schválení pravidel hospodaření společenství vlastníků jednotek
7. Schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku
8. Určení bankovního ústavu, u kterého bude mít společenství vlastníků jednotek veden účet

9. Určení pojišťovny, u které bude dům pojištěn
10. Různé
11. Závěr

První čtyři body programu jsou projednány za přítomnosti notáře, další část pokračuje bez jeho účasti. Nejdůležitějším bodem, který ovlivní hospodaření společenství vlastníků domu, je schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku. Každý vlastník je povinen přispívat určitou částkou ve schválené výši za měsíc a 1 m² podlahové plochy místností tvořících jednotku, pokud jsou umístěny přímo v jednotce, a podlahové plochy místností tvořících jednotku, pokud jsou umístěny mimo jednotku (např. sklepní místnost). Tento pravidelný měsíční příspěvek tvoří tzv. fond oprav, ze kterého jsou hrazeny náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a správou pozemku.

4.7 Příjem z prodeje bytového fondu

V květnu 2013, rok poté, co byla započata privatizace městského bytového fondu, byla zveřejněna tisková zpráva o dosavadním průběhu prodeje bytových jednotek a nebytových prostor (Znojemské byty, © 2012). Tato zpráva dodává první informace o výši příjmu z jejich prodeje a jeho následném využití. Město prozatím utřžilo 87 milionů korun z celkových plánovaných 180 milionů korun. Využití těchto peněz by mělo být dvojí: splacení dluhů z minulosti ve výši 68 milionů korun a zbývajících 112 milionů korun, tedy větší část bude použita k rozvoji města, jako investice na následující projekty uvedené v Tabulce 4:

Tab. 4 Předběžné návrhy investic z příjmů prodeje bytů

Projekty	Investice (mil. Kč)
Opravy škol a školek	35,0
Komunikace, chodníky a kanalizace v příměstských částech	25,3
Konstrukce smuteční místnosti	13,0
Revitalizace parků	10,0
Rekonstrukce ulice Úprkova, včetně veřejného osvětlení	8,5
Opravy chodníků	5,5
Nové projektové dokumentace	3,6
Multifunkční hřiště Jubilejní park	2,0

Podpora výuky jazyků v rámci projektu Kolumbus	1,6
Renovace dětských hřišť	1,0
Rekonstrukce městské knihovny	0,3
Nové sjezdy na řece Dyji	0,3
Oprava střechy zimního stadionu	3,0
Statické zabezpečení zdí rotundy sv. Kateřiny	2,0
Karolininy sady	0,7
Zastávka Popice	0,12

Následující rok (2014) byla sepsána a zveřejněna tisková zpráva týkající se příjmů z prodeje bytového fondu, s názvem „KLÍČ 2018: Prodej městských bytů pomohl Znojmu přežít a investovat“ (Znojemské byty, © 2012). Celkové příjmy z prodeje vzrostly na 450 milionů korun, což umožnilo městu investovat do jeho rozvoje a infrastruktury, ale také splatit dluhy z minulosti, jak konstatuje starosta Vlastimil Gabrhel: „Bohužel dluhy spolky podstatnou část příjmů z prodeje bytů. Zbylé utržené mimořádné finance se snažíme uvážlivě vynakládat na věci, které město potřebuje k udržení kvalitního běžného života. Nezapomínali jsme však ani na zlepšování nabídky pro vzdělávání, cestovní ruch nebo relaxaci.“ Za určitý příjem nepeněžního charakteru město považuje postupné revitalizování privatizovaných bytových domů. Město dostává novou přívětivější tvář a zároveň vzniká pozitivní externalita – na revitalizacích se především podílí znojemské firmy.

Z výše uvedených informací vyplývá skutečnost, že město Znojmo využilo finance z prodeje bytového fondu především na rozvoj města v oblasti kultury a sportu, dále také na infrastrukturu a splacení dluhu. Právě v rámci směřování investic z prodeje bytového fondu ve Znojmě budou tato zjištěná fakta konfrontována s využitím získaných finančních prostředků v jiném městě, ve Žďáře nad Sázavou, kde samotná privatizace bytového fondu probíhala od roku 1995 až 2008 (Kasalová, © 2013).

Na rozdíl od města Znojma, které se zaměřilo na rozvoj města obecně, ve Žďáře nad Sázavou bylo investováno do bytového fondu města například v podobě rekonstrukce malometrážních bytů, tzv. svobodáren, nové výstavby domu s pečovatelskou službou a rekonstrukce holobytů. Zbývající část volných finančních prostředků získaných privatizací byla uložena ke zhodnocení do správy finančních institucí.

Jak je patrné z výše uvedené skutečnosti, město Žďár nad Sázavou se svými kroky v oblasti finanční podpory zaměřuje na sociální sféru, tudíž zastává onen prosociální trend současné doby, který je realizován v podobě rekonstrukcí různých bytových objektů určených nejen pro sociálně slabé rodiny, ale i pro mladé lidi či občany důchodového věku. Město Znojmo samozřejmě zastává totožný záměr, podílí se na pozitivním působení v oblasti sociální podpory, a to například při výstavbě pečovatelského domu či rekonstrukci azylového domu, ale právě finance získané z prodeje bytového fondu byly investovány do rozvoje samotného města a především na splacení dluhu.

Nejen zmiňovaná města jako Žďár nad Sázavou a Znojmo, ale i celá společnost by se měla řídit doporučeními bytové koncepce zohledňující demografické změny v podobě snižování počtu mladých rodin a naopak zvyšování počtu domácností starší generace. Vzhledem k této skutečnosti by si města v rámci privatizačních procesů měla zachovat určitou část svého majetku právě na účely vztahující se k sociální podpoře potřebným (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2012).

5 Závěr

Bakalářská práce na téma Privatizace obecního bytového fondu – ano či ne? nevznikla pouze důležitostí zabývat se tématem bydlení, ale především mým osobním zainteresováním v oblasti bytové politiky, jak už bylo řečeno v úvodu samotné práce.

Práce se skládá ze dvou částí. Teoretická část nastínila vývoj bytové problematiky od nejstarších dob až po současnost, vymezila základní pojmy související s tématem bytové politiky a především poodhalila zákulisí převodu bytového fondu ze státu na obce, které se v převážné většině snažily o rychlé, často ukvapené řešení – masovou privatizaci právě získaného majetku.

Existuje několik úhlů pohledu, z nichž je možné na záměr, průběh a výsledky privatizace pohlížet a hodnotit, každý pohled má své pro i proti. Obecní privatizace znamená pro město v první řadě velký jednorázový finanční obnos do obecní pokladny, jde tedy o zlepšení obecního rozpočtu, se kterým město naloží nebo už naložilo dle předběžně připravených návrhů investic. Zároveň se zbavilo ztrátového majetku a starostí souvisejících s jejich správou a údržbou a delegovalo povinnost starat se o tento majetek na jednotlivé vlastníky, kteří se ocitli v pro ně dosud nepoznané pozici, která se pojí na jedné straně s nejrůznějšími starostmi v podobě odpovědnosti za svůj nově nabytý majetek, na straně druhé radost z rekonstrukce bytu dle osobního uvážení.

Pro sepsání praktické části bakalářské práce jsem chtěla využít svých vědomostí z každodenního pracovního procesu a zpracovaných pokladů příslušného odboru Městského úřadu ve Znojmě. Při jejich získávání jsem však narazila na neochotu při poskytování informací a musela jsem se spokojit s interní dokumentací Správy nemovitostí města Znojma a přehledně a detailně zpracovanými webovými stránkami Znojenské byty. Díky těmto získaným informacím jsem mohla nahlédnout do samotné podstaty privatizačního procesu obecního bytového fondu od záměru prodeje až ke skončení privatizace odloženého prodeje. I přes rozsáhlou privatizaci si město Znojmo ponechalo část bytového fondu, kterým chce dále disponovat za účelem zachování historického rázu města a také na podporu sociální sféry.

V rámci zpracování mé bakalářské práce jsem vytvořila dokument, který podává ucelené informace o samotné historii bytové politiky a především informace o průběhu procesu privatizace ve městě Znojmě. Tato práce může tedy posloužit jako zdroj informací jak pro členy již vzniklých společenství vlastníků, tak pro nezainteresované jedince, kteří se chtějí o tematice bytové politiky dozvědět více informací.

6 Seznam použité literatury

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA, 1996. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 1. vyd. Praha: Linde, 492 s. ISBN 80-7201-017-4.

Bytová politika. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2012 [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>.

Český statistický úřad, © 2017 [online]. Český statistický úřad [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>.

Důvodová zpráva k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma. Znojmo město s přívlastkem, © 2017 [online]. Znojmo: Znojmo město s přívlastkem, Městský úřad, Odbor majetkový, [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/tema.asp?p1=60377>.

DVOŘÁK, Tomáš, 2007. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vyd. Praha: ASPI, 363 s. ISBN 978-80-7357-280-8.

ELIÁŠ, Karel, ed. a SVATOŠ, Marek, ed., 2012. *Nový občanský zákoník 2014: Rejstřík*. Redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 320 s. ÚZ: úplné znění, č. 900. ISBN 978-80-7208-920-8.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA, 2000. *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde, 263 s. ISBN 80-7201-241-X.

GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie Brožová, 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 172 s. ISBN 978-80-01-04419-3.

HORÁK, Milan a Helena NOVÁKOVÁ, 2002. *Privatizace domů a prodej bytů podle zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vzory potřebných písemností*. 2. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: POLYGON, 270 s. ISBN 80-7273-058-4.

JANKŮ, Vlastimil, 2005. *Historie Znojma v obrazech: Příběhy z historie a současnosti*. 1. vyd. Brno: K-public. 295 s. ISBN 80-902504-7-5.

KASALOVÁ, Jana, 2013. *Analýza privatizace bytového fondu ve vybraném městě (Žďár nad Sázavou)* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Fakulta ekonomicko-správní, 61 s. [cit. 2017-02-03]. Vedoucí bakalářské práce Mirka Wildmanová. Dostupné z Thesis: https://is.muni.cz/th/321531/esf_b?info=1;zpet=%2Fvyhledavani%2F%3Fsearch%3DAnal%C3%BDza%20privatizace%20bytov%C3%A9ho%20fondu%20ve%20vybran%C3%A9m%20m%C4%9Bst%C4%9B%20%28%C5%BD%C4%8F%C3%A1r%20nad%20S%C3%A1zavou%29%20agenda:th%26start%3D1

LUX, Martin, 2009. *Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic during Transition*. An Example of the Schism between the Still-living Past and the Need of Reform. 1. vyd. Amsterdam: Delft University Press. 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2

MĚSTSKÝ ÚŘAD ZNOJMO, ODBOR SOCIÁLNÍCH VĚCÍ A ZDRAVOTNICTVÍ, 2015. *Koncepce rodinné politiky města Znojma na období 2016–2019*. Brno: LITERA BRNO. 38 s. ISBN není uvedeno.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2016. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 56 s. ISBN 978-80-7538-106-4.

NEPLECHOVÁ, Marta, 2003. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. 1.vyd. Olomouc: ANAG, 206 s. ISBN 80-7263-165-9.

NOVÁKOVÁ, Helena, 1997. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. 1. vyd. Praha: POLYGON, 256 s. ISBN 80-8596-59-6.

PETR, Pavel, 2013. *Vlastnictví bytů v Evropě*. 1. vyd. Brno: Sokrates, 129 s. ISBN 978-80-86572-78-9.

PIPES, Richard, 2008. *Vlastnictví a svoboda*. 1. vyd. Praha: Argo, 364 s. ISBN 978-80-257-0017-4.

POLÁKOVÁ, Olga a kol., 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

PRAŽÁK, Zbyněk, 2014. *Bytové spoluvlastnictví: Komentář k § 1158 – 1222 zákoníku a k zákonu č. 67/2013 Sb.* 1. vyd. Praha: Leges, 256 s. ISBN 978-80-7502-025-3.

PROJEKT KLÍČ 2018. Znojenské byty, © 2012 [online]. Znojmo: Znojenské byty, [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <http://www.znojemskebyty.cz/>.

PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK, 2014. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: Vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 108 s. ISBN 978-80-265-0265-4.

ŠULÁK, Zdeněk, 2014. *Evaluace a návrh optimalizace bytové politiky a hromadného bydlení města Znojma* [online]. Zlín: Univerzita Tomáše Bati, Fakulta managementu a ekonomiky. 114 s. Vedoucí diplomové práce Pavel Bednář. Dostupné z: <http://digilib.k.utb.cz/handle/10563/29733>.

Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=1991&cz=172>.

Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=52&r=1966>.

Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=72&r=1994>.

Zásady prodeje bytů a nebytových prostor včetně pozemků z majetku města Znojma. Znojmo město s přívlaskem, © 2017 [online]. Znojmo: Znojmo město s přívlaskem, Městský úřad, Odbor majetkový, [cit. 2017-02-03]. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/tema.asp?p1=60377>.

7 Seznam tabulek, grafů

Seznam tabulek

Tab. 1 Základní výsledky – kraje (podle místa obvyklého pobytu)	30
Tab. 2 Domovní fond dle vlastnictví domů a období výstavby	31
Tab. 3 Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností	32
Tab. 4 Předběžné návrhy investic z příjmů prodeje bytů	49

Seznam grafů

Graf 1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání	32
Graf 2 Domy určené k prodeji dle možnosti prodeje	37
Graf 3 Domy určené k prodeji dle období výstavby (popř. rekonstrukce)	38
Graf 4 Současný stav prodeje domů určených k prodeji Chyba! Záložka není definována.	

8 Seznam příloh

Příloha I. Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Příloha II. Důvodová zpráva k Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Příloha III. Harmonogram prodeje městských bytů

Příloha IV. Bytový fond – zůstatek

Příloha I.

Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Zastupitelstvo města Znojma se na svém zasedání konaném dne 16. 6. 2011 usnesením č. 31/2011, bodem č. 1322 usneslo vydat následující zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma, ve znění následujících dodatků (dále jen „Zásady“):

Do níže uvedeného znění zapracován:

Dodatek č. 1 ze dne 24. 4. 2012,

Dodatek č. 2 ze dne 25. 9. 2012,

Dodatek č. 3 ze dne 30. 10. 2012

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Účelem těchto Zásad je stanovit pravidla a podmínky prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z vlastnictví města Znojma (dále jen „město“). S převodem vlastnictví k jednotce bude současně převeden i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku, pokud je pozemek ve vlastnictví města, a zařizovací předměty nacházející se v bytě či nebytovém prostoru.

2. Prodej bytů a nebytových prostorů bude realizován podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Byty určené k prodeji budou nabízeny a prodávány fyzickým osobám - nájemcům těchto bytů, jakož i osobám odlišným od nájemců, a to za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, právním řádem České republiky a těmito Zásadami.

3. Seznam obytných domů určených k prodeji dle těchto Zásad bude schválen zastupitelstvem města.

4. Domy, kde vázne zástavní právo nebo kde poskytnutá dotace neumožňuje prodej po stanovenou dobu, budou prodány po uplynutí stanovené lhůty a po výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

Článek II.

Postup při prodeji bytů a nebytových prostorů

1. Město svým prohlášením vymeze jednotky v domech určených k prodeji. Prohlášení bude písemné ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a bude o něm učiněn zápis do katastru nemovitostí.

2. Při vlastním prodeji bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, bude postupováno takto:

2.1. Město nabídne písemnou formou byt nájemci bytu. Neprojevili-li nájemce písemně souhlas s touto účinnou nabídkou do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla nabídka doručena, může být byt převeden jiné osobě. Nabídka a právo na přednostní odkoupení bytu nájemcem trvá za podmínky trvání nájemního vztahu.

2.2. V případě nezajištění prodeje dle bodu 2. 1., může město nabídnout byt jiným zájemcům formou zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Jako kritérium výběru zájemce bude sloužit nejvyšší nabídnutá cena. Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty dle článku II. bodu 2. 1., má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí, a to za cenu ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejnění záměru prodeje. Právo zaniká, jestliže nájemce kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě. V případě, že si nájemník vyřizuje na koupi bytu úvěr a není schopen dodržet námi stanovený termín pro splacení kupní ceny, bude prodloužen termín úhrady o 2 měsíce a to na potvrzení banky, že u nich probíhá proces vyřizování úvěru.

Bytová jednotka může být na základě písemného souhlasu nájemce přednostně převedena za kupní cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad, následujícím osobám, pokud si podaly nabídku v rámci zveřejněného záměru prodeje:

- manžel/ka, děti, vnuci, partner dle zákona o registrovaném partnerství, rodiče, zeť a snacha. Právo přednostního nabytí zaniká, jestliže tato osoba kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě.

(Nelze učinit prodej jiné osobě než nájemci bez zveřejnění záměru prodeje, na které může reagovat jakákoliv jiná právnická či fyzická osoba - §39, odst. II zák. 128/2000 Sb., o obcích)

2.3. Pokud jsou nájemci manželé, i když je nájemní smlouva uzavřena pouze s jedním z manželů, jsou účastníky prodeje oba manželé a kupují byt do společného jmění manželů, nedoloží-li notářským zápisem, ze kterého jasně vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétního bytu je zúženo pouze na jednoho z nich. Pokud je k bytu uzavřena nájemní smlouva s právem společného nájmu více nájemcům, budou účastníky kupní smlouvy všichni nájemci a budou nabývat byt do id. spoluvlastnictví rovným dílem.

2.4. Dojde-li po dni zahájení prodeje bytových jednotek k uvolnění bytové jednotky a tato bude právně volná, bude bytová jednotka prodávána jako právně volná, kdy záměr prodeje jednotky bude zveřejněn na úřední desce. Toto ustanovení neplatí pro domy uvedené v odstavci 4 čl. I. Zásad, ve kterých budou bytové jednotky obsazovány novými nájemci do doby 3 měsíců před uplynutím lhůty, po kterou nelze tyto z důvodu dotace či zástavního práva odprodat.

3. Při převodu vlastnictví bytu pronajatého právnické osobě a převodu vlastnictví pronajatého nebytového prostoru, nabídne město prodej přednostně oprávněnému nájemci za nejvyšší cenu nabídnutou při zveřejnění záměru prodeje, minimálně však za cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad (v případě převodu bytu) a čl. IV. Zásad (v případě převodu nebytového prostoru). Podmínkou učinění nabídky ze strany města je, že nebyla dána výpověď z nájmu a není vedeno soudní řízení ve věci nájmu.

Neprojevili-li oprávněný nájemce písemně souhlas s touto nabídkou a neuhradí kupní cenu do 3 měsíců od odeslání výzvy k úhradě (v případě poskytnutí úvěru do pěti měsíců), bude byt či nebytový prostor prodán zájemci, který učinil nejvyšší nabídku.

O zveřejnění záměru prodeje těchto jednotek bude jejich nájemce vyrozuměn písemně doporučeným dopisem na adresu uvedenou v nájemní smlouvě.

4. Pokud vážne na převáděné jednotce dluh z nájmu, poplatky z prodlení, exekuce, služby, soudní spory, náklady s vymáháním dluhu, může být kupní smlouva uzavřena pouze za splnění podmínky, že dlužná částka včetně případných nákladů soudního řízení bude v plné výši uhrazena před podpisem kupní smlouvy (i v případě uzavřené smlouvy o splátkách).

5. Náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků a náklady spojené se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí ponese kupující.

Náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka ponese město (pokud bude prodej organizovat obchodní společnost, ponese náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka tato společnost).

Náklady spojené s úhradou daně z převodu nemovitostí ponese město.

Článek III.

Kupní cena bytové jednotky a pozemku

1.

1.1. Cena převáděné bytové jednotky, jejímž nájemcem je fyzická osoba, bude vycházet z ceny zjištěné znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé.

1.2. Kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležejícího k bytu bude stanovena ve výši ceny zjištěné dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé.

2. **Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám - nájemcům** bude kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem, dle ustanovení odst. 1.1., upravena koeficientem O.

Výpočet kupní ceny:

$$CK = CB \times O + CP + 0,4 \times Z$$

CK – kupní cena

CB – cena bytu dle znaleckého posudku

CP – cena pozemku (poměrné části náležející k bytové jednotce)

O - koeficient obsazenosti (koeficient vystihující rozdíl v ceně bytové jednotky při prodeji, když je právně volná a při prodeji s vážnoucím nájemním vztahem)

Z – cena zahrady (poměrné části náležející k bytové jednotce)

$$O = 0,4$$

3.

3.1. **Kupní cena bytové jednotky** v případech, **kdy si tuto celou zbudoval nájemce vlastním nákladem** z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé vybudované bytové jednotky - CB (dle ustanovení odst. 1. 1.) a znaleckého posudku na určení ceny prázdného prostoru před vybudováním této jednotky - Cpp, přičemž samotný výpočet bude proveden takto:

Výpočet kupní ceny:

$$CK = (CB - Iv) + CP + 0,4 \times Z$$

Článek V.
Splatnost kupní ceny

Kupní cena je splatná jednorázově před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do tří měsíců od odeslání výzvy k úhradě.

V případě, že si nájemník vyřizuje na koupi bytu úvěr a není schopen dodržet námi stanovený termín pro splacení kupní ceny, bude prodloužen termín úhrady o 2 měsíce a to na potvrzení banky, že u nich probíhá proces vyřizování úvěru.

Článek VI.
Předkupní právo

1. Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám – nájemcům, bude k převáděné bytové jednotce, podílu na společných částech budovy a pozemku zřízeno předkupní právo ve smyslu ustanovení § 603 odst. 2) obč. zákoníku tak, že předmětné nemovitosti je kupující povinen nabídnout ke zpětnému odkoupení nejprve městu Znojmu, pokud se tyto rozhodne v době 12 měsíců od jejich nabytí převést do vlastnictví jiné než osobě uvedené v odstavci 2. 2. článku II. těchto zásad.

Dle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku bude předkupní právo k výše uvedeným nemovitostem zřízeno jako věčné a bude uvedeno v kupní smlouvě. Takto zřízené předkupní právo nabude účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

2. V případě uvažovaného zcizení dle odst. 1 tohoto článku je kupující povinen městu Znojmu nabídnout předmětné nemovitosti ke koupi za cenu, za kterou je od města Znojma získal.

3. Jestliže kupující poruší omezení stanovená v odst. 1 a 2 tohoto článku, zaplatí městu Znojmu smluvní pokutu ve výši 40% z kupní ceny.

Článek VII.
Účinnost

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu města Znojma.

Důvodová zpráva

k

Zásadám prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

A) Důvody pro zvolení prodeje po jednotlivých bytových jednotkách

- Prodej po jednotlivých bytových jednotkách je upraven v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
- Nájemce – fyzická osoba bytové jednotky má po dobu 6 měsíců právo na přednostní nabytí bytové jednotky a poté 1 rok předkupní právo, čímž je právně zajištěna a ochráněna jistota bydlení stávajících nájemců bytů – fyzických osob, jako jedna ze základních potřeb.
- Jasně právní vztahy, kdy nájemce se stane vlastníkem přesně vymezené bytové jednotky, kterou užívá, do které často po několik let pravidelně investoval a udržoval ji.
- Prodej oprávněným nájemníkům (fyzickým osobám) nezakládá veřejnou podporu v případě prodeje za nižší než tržní (obvyklou) cenu.

B) Důvody nezvolení jiné formy prodeje části bytového fondu (prodej bytových domů družstvům (sdružením) založeným nájemci bytů nebo do ideálního spoluvlastnictví nájemců)

- Velké nároky kladené na aktivitu nájemců, kteří by si museli založit právní osobu, např. družstvo nebo sdružení, které by dům byl prodán a s tím spojené náklady (např. složení základního kapitálu při zápisu do obchodního rejstříku, uhrazení členských vkladů).
- Ve stanovách družstva či sdružení by musela být řádně zakotvena práva nájemců – členů družstva či sdružení tak, aby byl zajištěn bezproblémový převod bytů z vlastnictví právnické osoby do vlastnictví fyzických osob – dosavadních nájemců.
- Další náklady pro nájemce – náklady na splácení úvěru, který pravděpodobně právnická osoba použije na úhradu kupní ceny (náklady spojené s vyřízením úvěru, úroky).
- Pokud se nájemci v domě nedohodnou a nevytvoří právní osobu, či nepodají všechny nabídky koupě domu do podílového spoluvlastnictví (což je u domů s vyšším počtem bytových jednotek hodně pravděpodobné) – může vzniknout problém pro ty nájemce, kteří mají o odkoupení zájem, a přesto nebudou moci odkoupení provést (ztratí tímto jistotu bydlení v bytové jednotce, kterou mnohdy několik let užívali, udržovali ji a v některých případech i opravovali na vlastní náklady).
- Problémová by byla tato forma prodeje rovněž v případech, kdy byla v bytovém domě vybudována bytová jednotka (či její část), se souhlasem vlastníka, vlastním nákladem nájemce (možnost nárokování úhrady vnesených investic, kterými byl dům zhodnocen).
- Nelze provést zohlednění výše kupní ceny pro kupující nájemce (vzhledem k obsazenosti bytu, opotřebovanosti bytového fondu, investic a úprav, které v bytě vlastním nákladem provedl), neboť rovněž právní osoba založená nájemníky je Evropskou komisí považována z hlediska veřejné podpory za podnikatelský subjekt na trhu s bydlením a prodej za cenu nižší

než je cena tržní, je veřejnou podporou (s výjimkou případů, kdy družstvo vznikne pouze jako zprostředkovatel prodeje a byty budou obratem převedeny nájemcům – což by bylo ze strany města po uskutečnění převodu domu problematické ohlídat).

C) Důvody stanovení kupních cen

1) Kupní cena bytové jednotky při prodeji fyzickým osobám – nájemcům

- snížení ceny při prodeji bytu, který není právně volný

Odůvodnění: právně obsazený byt má z důvodu ochrany nájemního vztahu, dle stávající právní úpravy občanského zákoníku, nižší hodnotu než byt právně volný. Dle vyjádření znalce v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí, lze navrhnout (vzhledem k tomu, že obsazené byty se obchodují v úrovni cca 30-40 % jejich obvyklé ceny jako volných) úpravu ceny koeficientem ve výši 0,35 (dále jen koeficient obsazenosti)

2) Kupní cena bytové jednotky při prodeji fyzickým osobám – nájemcům, kteří si tuto bytovou jednotku, nebo její část, vybudovali vlastním nákladem

- podkladem pro kupní cenu bude znalecký posudek vycházející z ceny zjištěné v úrovni ceny obvyklé, která bude ponížena o zhodnocení nemovitosti v důsledku vnesených investic ze strany nájemce. Vypořádání těchto vnesených investic bude (s uvedením konkrétní částky zjištěné dle znaleckého posudku na zhodnocení nemovitosti) řešeno v rámci ustanovení kupní smlouvy.

Odůvodnění: vyvarování se následného vznesení požadavku na navrácení vnesených investic (z důvodu zhodnocení nemovitosti) ze strany nájemce v době po převodu bytové jednotky.

Při určení výše kupních cen při prodeji části bytového fondu, v rámci Zásad prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma, byly brány v potaz zkušenosti s prodejem bytových jednotek v minulém období.

Příloha III.

HARMONOGRAM PRODEJE MĚSTSKÝCH BYTŮ						
nové číslování	původní poř. číslo	ulice	č. o.	č. pop.	cihla panel	Poznámka
	I. Etapa					
1	1	Vídeňská	19	888	C	
2	2	Vídeňská	17	889	C	
3	3	Vídeňská	13	891	C	
4	42	Vídeňská	41	696	C	
5	86	Vídeňská	14	595	C	
6	104	Vídeňská	15	890	C	
7	165	Vídeňská	62	3251	P	
7a		Vídeňská	64	3251	P	
8	166	Vídeňská	66	3254	P	
8a		Vídeňská	68	3254	P	
9	167	Vídeňská	70	3255	P	
9a		Vídeňská	72	3255	P	
10	43	Rumunská	1	1715	C	
11	44	Rumunská	3	1716	C	
12	45	Rumunská	7	1693	C	
13	46	Rumunská	5	1694	C	
14	47	Jugoslávská	10	1695	C	
15	48	Jugoslávská	8	1696	C	
16	49	Jugoslávská	6	1698	C	
17	50	Jugoslávská	4	1699	C	
18	11	Slovenská	6	1701	C	
19	51	Slovenská	8	1700	C	
20	52	Slovenská	4	1703	C	
21	10	Studentská	3	951	C	
22	109	Studentská	7	949	C	
23	110	Studentská	5	950	C	
24	16	Pražská	17	1600	C	
25	53	Pražská	33	1704	C	
26	54	Pražská	49	1712	C	
27	76	Pražská	63	2263	C	
28	126	Pražská	8	1531	P	
29	128	Pražská	48	2021	P	
30	129	Pražská	50	2022	P	
31	133	Pražská	61	2262	C	
32	169	Pražská	51	1713	C	
33	170	Pražská	53	1714	C	
34	155	Pražská-sídlíště	1A	2401	C	
35	156	Pražská-sídlíště	1B	2402	C	
36	157	Pražská-sídlíště	4A	2407	C	
37	158	Pražská-sídlíště	4B	2408	C	
38	159	Pražská-sídlíště	5A	2409	C	
39	160	Pražská-sídlíště	5B	2410	C	
40	4	nám. Republiky	19	898	C	
41	105	nám. Republiky	17	900	C	
42	8	Rudoleckého	28	863	C	
43	9	Rudoleckého	22	866	C	
44	65	Rudoleckého	7	924	C	
45	66	Rudoleckého	11	926	C	
46	107	Rudoleckého	13	927	C	

47	13	Havlíčková	10	961	C
48	14	Havlíčková	9	967	C
49	33	Holandská	29	2728	P
50	34	Holandská	8	2732	P
51	39	Holandská	1	2714	P
52	40	Holandská	3	2715	P
53	41	Holandská	5	2716	P
	II. Etapa				
54	24	Janáčková	15	2627	C
55	98	Janáčková	6	752	C
56	99	Janáčková	4	753	C
57	135	Janáčková	1	2266	C
58	136	Janáčková	3	2267	C
59	137	Janáčková	5	2268	C
60	147	Janáčková	8	2293	C
60a		Stojanova	9	2309	C
61	148	Janáčková	13	2310	C
62	29	Loucká	17	644	C
63	28	Loucká	14	649	C
64	62	Loucká	19	643	C
65	63	Loucká	15	645	C
66	89	Loucká	11	647	C
67	90	Loucká	16	650	C
68	91	Loucká	18	651	C
69	35	Sokolovská	2	2868	P
70	36	Aninská	3	3294	P
71	37	Aninská	2	3295	P
72	38	Aninská	1	3296	P
73	59	Koželužská	8	575	C
74	68	Coufalova	2	970	C
75	75	R. Svobodové	25	1815	C
76	6	Bezručova	10	853	C
77	7	Bezručova	9	932	C
78	103	Bezručova	17	819	C
79	22	Palackého	28	1056	C
80	121	Palackého	11	1200	P
81	151	Palackého	12	2377	C
82	152	Palackého	12A	2381	C
83	162	Palackého	9	2633	P
84	5	Velká Michalská	20	213	C
85	15	n. Kpt. Otm. Chlupa	2	821	C
86	100	n. Kpt. Otm. Chlupa	6	777	C
87	17	Na Kopečku	2	501	C
88	18	Na Kopečku	9	454	C
89	84	Na Kopečku	11	451	C
90	19	Rooseveltova	31	1007	C
91	20	Rooseveltova	41	1083	C
92	21	Rooseveltova	36	754	C
93	55	Rooseveltova	50	2291	C
94	56	Rooseveltova	52	2292	C
95	64	Rooseveltova	8	835	C
96	141	Rooseveltova	48	2274	C
97	23	Jana Palacha	1	1267	C
98	69	Jana Palacha	7	1264	C
99	70	Jana Palacha	3	1266	C

100	25	17. listopadu	27	811	C
101	26	17. listopadu	3	839	C
102	27	17. listopadu	5	840	C
103	102	17. listopadu	37	806	C
104	150	17. listopadu	14	2332	C
105	30	Mládeže	6	1002	C
106	31	Bratři Čapků	3	772	C
107	106	Lidická	3	904	C
108	57	Bolzánova	31 A	2434	C
109	58	Bolzánova	31 B	2435	C
110	127	Bolzánova	15	1966	C
		iii. Etapa			
111	130	Vít. Nováka	4	2199	C
111a		Vít. Nováka	5	2199	C
112	131	Vít. Nováka	3	2200	C
113	132	Vít. Nováka	1	2201	C
113a		Vít. Nováka	2	2201	C
114	61	Na Vinici	5	641	C
115	71	Paliardiho	2	1441	C
116	72	Na Valech	11	1558	C
117	73	Na Valech	13	1559	C
118	74	Stanislavova	37	1613	C
119	78	Smetanova	13	2365	C
120	113	Smetanova	3	1012	C
121	114	Smetanova	7	1014	C
122	115	Smetanova	11	1016	C
123	118	Smetanova	4	1048	C
124	77	Smetanova	6	2301	C
125	79	Fibichova	17	2302	C
126	80	Hálkova	16	2308	C
127	83	U Brány	17	421	C
128	85	U Brány	8	456	C
129	87	Na Rejdišti	9	610	C
130	60	Pražákova	3	630	C
131	88	Pražákova	5	629	C
132	92	Janáčková	22	725	C
133	97	Stojanova	18	751	C
134	101	Fráni Kopečka	21	786	C
135	67	Pontassievská	8	943	C
136	108	Pontassievská	10	944	C
137	111	Alšova	4	981	C
138	112	Alšova	6	984	C
139	116	Vrchlického	4	1017	C
140	117	Vrchlického	6	1018	C
141	119	nám. Máchovo	1	1073	C
142	32	Sokolská	35	1318	C
143	122	Sokolská	27	1298	C
144	123	Sokolská	37	1320	C
145	124	Jarošova	30	1437	C
146	125	Jarošova	28	1438	C
147	134	Hradišťská	1	2264	C
148	120	Rooseveltova	45	1085	C
149	138	Rooseveltova	38	2269	C
149a		Rooseveltova	40	2270	C
149b		Rooseveltova	42	2271	C

150	139	Rooseveltova	44	2272	C	
151	140	Rooseveltova	46	2273	C	
152	12	28. října	30	2492	C	
153	81	28. října	26	2288	C	
154	82	28. října	4	2384	C	
155	93	28. října	21	726	C	
156	94	28. října	19	727	C	
157	95	28. října	18	728	C	
158	96	28. října	17	729	C	
159	142	28. října	12	2283	C	
160	143	28. října	23	2285	C	
161	144	28. října	24	2286	C	
162	145	28. října	25	2287	C	
163	146	28. října	28	2290	C	
164	149	28. října	16	2314	C	
165	153	28. října	5	2385	C	
166	154	28. října	6	2386	C	
167	161	28. října	29	2491	C	
168	163	Dukelských boj.	145	2874	P	
169	164	Bala	10	2925	C	
170	168	Žižkovo nám.	7	1325	C	
171	171	Smetanova	14	2361	C	
		Odložený prodej				
172	172	Smetanova	16	2362	C	Dotace + zástava do 15.4.2016
173	173	Smetanova	18	2363	C	
174	174	Smetanova	20	2364	C	
175	175	Smetanova	32	2359	C	
176	176	Smetanova	34	2360	C	
177	177	Pražská	63B	3200	C	Dotace + zástava do 14.7.2017, 17.3.2018, 13.7.2018, (podílové spoluvl. - v Pražská 36F prodána 1 BJ)
178	178	Pražská	63C	3201	C	
179	179	Pražská	63D	3202	C	
180	180	Pražská	63E	3203	C	
181	181	Pražská	63F	3204	C	
182	182	Pražská	63G	3205	C	
183	183	Pražská	63H	3206	C	
184	184	Pražská	63I	3207	C	
185	185	Pražská	63J	3208	C	
186	186	Pražská	63K	3209	C	
187	187	Pražská	63L	3210	C	
188	188	Pražská	63M	3211	C	
189	189	Pražská-sídlíště	7A	2418	C	Dotace + zástava do 16.6.2019
190	190	Pražská-sídlíště	7B	2419	C	
191	191	Pražská-sídlíště	7C	2420	C	
192	192	Vídeňská	75	2875	P	Dotace + zástava do 23.3.2020-štit domu nájem
193	193	Vídeňská	77	2876	P	
194	194	Vídeňská	79	2877	P	
195	195	Gagarinova	19	2547	P	Dotace + zástava do 19.4.2020
196	196	Gagarinova	21	2548	P	
197	197	Gagarinova	23	2549	P	
198	198	Gagarinova	25	2550	P	Dotace + zástava do 9.10.2020
199	199	Dukelských boj.	113	2810	P	
200	200	Dukelských boj.	115	2811	P	
201	201	Dukelských boj.	117	2812	P	Dotace + zástava do 13.11.2020
202	202	Dukelských boj.	119	2817	P	
203	203	Dukelských boj.	121	2818	P	

204	204	Dukelských boj.	123	2819	P	08.10.11.2020
-----	-----	-----------------	-----	------	---	---------------

Příloha IV.

Bytový fond - zůstatok

řad. číslo	úlice	č. pop.	částka	rok výst.	byd. celkem	1+0	2+0	1+1	2+1	3+1	4+1	5+1	gar.	NP (gar.)	forma	plnění stavby	části technologie
1	Dolní Česká	13	352	C	1882	8		1	1	3		1		5	Dočasná	plnění stavby	části technologie
2	Dolní Česká	17	354	C	1971	11		9	1	1		1			Dočasná + zástava do 24.4.2017	mezonet	kotelna
3	Dolní Česká	20	349	C	1800	5		2		1					Prokeš		
4	Dolní Česká	22	348	C	1820	4			1	1				2	Polachová	vestavba	
5	Dolní Česká	36	331	C	1955	4			1	1							
6	Dolní Česká	37	364	C	1957	3			1	1							
7	Dolní Česká	39	365	C	1800	2			1	1							
8	Dolní Česká	40	343	C	1800	2			2	2							
9	Horní Česká	21	249	C	1840	7			5	5					Rehberger	vestavba	
10	Horní Česká	26	226	C	1840	7			2	2							
11	Horní Česká	28	225	C	1840	2			1	1							
12	Horní Česká	42	218	C	1840	13	1	2	1	1							
13	Kolárova	3	336	C	1750	3			1	1							
14	Kolárova	5	337	C	1750	1			1	1							
15	Kolárova	24	376	C	1840	7			3	3					Zástava do 30.3.2016		
16	Kolárova	27	375	C	1945	6			3	2							
17	Kovářská	4	306	C	1800	4			1	1							
18	Kovářská	15	239	C	1850	4			2	2							
19	Kovářská	19	237	C	1955	5			1	1							
20	Velká Mikulášská	10	37	C	1845	2			2	2							
21	Velká Mikulášská	16	34	C	1903	7			1	1							
22	Velká Mikulášská	33	33	C	1955	7			3	3							
23	Obroková	7	272	C	1955	7			5	1			4				
24	Obroková	8	3	C	1846	7	1		1	1							
25	Obroková	9	273	C	1955	4			2	2							
26	Obroková	13	278	C	1846	2			4	1							
27	Obroková	15	279	C	1846	11	1		1	1							
28	Obroková	23	283	C	1958	6	1		2	2							
29	Stepiči trh	6	304	C	1955	6			3	3							
30	nám.Svobody	1	179	C	1985	4			2	1							
31	nám.Svobody	17	209	C	1840	4	1		2	1							
32	nám.Svobody	18	210	C	1840	4			4	1							
33	Zámečnická	1	284	C	1830	3			1	1							
34	Zámečnická	10	320	C	1979	2			1	1							
35	Zámečnická	11	289	C	1846	3			2	2							
36	Zámečnická	3	21	C	1848	7			4	1							
37	Družstvo nám.	1	167	C	1846	12			8	1							
38	Družstvo nám.	8	251	C	1846	2			2	2							
39	Družstvo nám.	11	254	C	1846	6			4	1							
40	Masarykovo nám.	6	328	C	1846	16	2		1	1							
41	Masarykovo nám.	8	330	C	1800	1			7	5							
42	Masarykovo nám.	9	331	C	1985	10	2		1	1							
43	Masarykovo nám.	17	443	C	1950	17			15	1							
44	Masarykovo nám.	19	446	C	1955	8		2	4	1							
45	Masarykovo nám.	21	448	C	1955	14		8	3	3							
46	Horní náměstí	4	137	C	1840	5			1	1							
47	Horní nám.	7	140	C	1846	2			1	1							
48	Horní nám.	20	266	C	1846	4			1	1							
49	Pontassievská	12	316	C	1846	5			3	1							
50	Studentská	1	952	C	1884	8			6	2							
51	Jana Palacha	2	953	C	1863	3			3	4					Městská policie		kotelna
52	Dukelských boj.	148	3459	P	1987	95	35	20	1	2					M. policie škola	DPS	
53	Dukelských boj.	150	3460	P	1987	50	31	18	1	1						DPS	
54	Havliczkova	7	968	C	1955	12		8	2	2					KINO	DPS	
55	Jarošova	26	1439	C	1991	38		37	1	1						DPS	
56	Vanturova	8	2451	C	1969	34			2	2						DPS	
57	Vanturova	17A	3612	P	1996	89	71	13	5							DPS	
58	Vanturova	17B	3612	P	1996	87	69	12	6							DPS	
59	Vanturova	17C	3612	P	1996	0										DPS	
60	Gagarinova	11	2522	P	1972	15		5	5	5						2 x knihovna, Dělnice + zástava do 19.4.2020	
61	Gagarinova	13	2523	P	1972	15		5	5	5							
62	Gagarinova	15	2524	P	1972	15		5	5	5							
63	Gagarinova	17	2525	P	1972	15		5	5	5							
64	Pražská	68	1324	P	1972	23		7	8	8							
65	Pražská	70	1323	P	1972	23		7	8	8							

