

Analýza hospodaření s bytovým fondem města Rosice

Jitka Doležalová

Bakalářská práce
2007



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav veřejné správy a regionálního rozvoje
akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Jitka DOLEŽALOVÁ
Studijní program: B 6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Veřejná správa a regionální rozvoj

Téma práce: Analýza hospodaření s bytovým fondem města Rosice

Zásady pro vypracování:

I. Teoretická část

1. Vymezte význam vlastnictví majetku pro obecní samosprávu, uveďte povinnosti a kompetence orgánů obce při správě nemovitého majetku.
2. Proveďte stručnou charakteristiku segmentu bydlení a stanovte vybrané aspekty možných způsobů využití obecního bytového fondu.

II. Praktická část

1. Na základě zvolených kritérií proveďte kvantitativní a kvalitativní charakteristiku bytového fondu města Rosice v letech 1991–2005.
2. Analyzujte finanční dopady nakládání s bytovými domy města Rosice v letech 1991–2005 dle zvolených kritérií.
3. Na základě zjištěných údajů zhodnoťte hospodaření s bytovými domy města Rosice v letech 1991–2005 a doporučte postup při nakládání se současným bytovým fondem vlastněným Rosicemi v následujícím období.

Rozsah práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:


- [1] HALÁSEK, D., PILNÝ, J., TOMÁNEK, P. Určování bonity obcí. Vysoká škola báňská-Technická univerzita, 2002. 130 s. ISBN 80-248-0159-0.
[2] HAVLAN, Petr. Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde, 2004. 375 s. ISBN 80-7201-453-6.
[3] PEKOVÁ, Jitka. Hospodaření a finance územní samosprávy. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004. 375 s. ISBN 80-7261-086-4.
[4] PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. Veřejná správa a finance veřejného sektoru. 1. vyd. Praha: ASPI, 2002. 441 s. ISBN 80-86395-21-9.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Eliška Pastuszková
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 20. října 2006
Termin odevzdání bakalářské práce: 5. ledna 2007

Ve Zlíně dne 20. října 2006


doc. PhDr. Václav Nováček, CSc.
děkan




doc. RNDr. René Wokoun, CSc.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá hospodařením s bytovými domy ve vlastnictví města Rosice v letech 1991-2005. Práce je rozčleněna do dvou hlavních částí – teoretické a praktické. V teoretické části je věnována pozornost převážně problematice vlastnictví nemovitého majetku obce s důrazem na využití té části majetku, která představuje možnost získání potenciálních nedaňových a kapitálových příjmů do rozpočtu obce. Důraz je zde kladen také na explikaci možností využití obecního bytového fondu, které municipalitám umožňuje platný právní řád České republiky. V praktické části se autorka práce zaměřuje na analýzu a zhodnocení stavu a využití bytového fondu města Rosice, jakož i na působení faktorů, které ovlivňují možnost dalšího využití tohoto bytového fondu městem Rosice.

Klíčová slova: majetek obce, bydlení, výstavba obecních bytů, privatizace bytového fondu, pronájem bytů

ABSTRACT

This diploma thesis is dealing with management of the apartment blocks owned by the City of Rosice in period 1991-2005. The work is divided into two main parts – theoretical and practical one.

In the theoretical part, the attention is given mainly to the matter of proprietorship of the communal fixed property, emphatically for using the part of property that represents the possibility of potential non-taxable revenue for the municipal budget. The emphasis is also given on the explication possibilities of municipal housing stock usage that is in comply with the law system in the Czech Republic. In the practical part, the author focuses on the analysis and evaluation of municipal housing stock in the City of Rosice and also on effects of the factors that can influence further usage of the Rosice's housing stock.

Keywords: municipal property, housing, public housing construction, housing privatization, rental of the apartments

OBSAH

ÚVOD	7
I TEORETICKÁ ČÁST	9
1 HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM OBCE	10
1.1 OBECNÍ MAJETEK - PŘEDPOKLAD VÝKONU ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVY	10
1.1.1 Legislativní základy územní samosprávy.....	10
1.1.2 Ekonomické předpoklady územní samosprávy	11
1.2 ZÁKLADNÍ POVINNOSTI OBCE PLYNOUCÍ Z VLASTNICTVÍ MAJETKU	13
1.3 ORGÁNY OBCE A JEJICH KOMPETENCE PŘI SPRÁVĚ NEMOVITÉHO MAJETKU	15
2 BYDLENÍ A MOŽNOSTI VYUŽITÍ OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU	16
2.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ	16
2.1.1 Vymezení základních pojmů	16
2.1.2 Byt jako ekonomický statek a jeho vlastnosti	16
2.1.3 Formy bydlení	18
2.1.4 Role obce v oblasti bydlení	19
2.2 PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	20
2.2.1 Možné způsoby privatizace bytových domů	20
2.2.2 Stanovení výše kupní ceny vs. veřejná podpora.....	21
2.2.3 Nastínění sociálních aspektů privatizace obecního bytového fondu.....	22
2.3 PRONÁJEM OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU	23
2.3.1 Legislativa upravující nájemní vztahy.....	24
2.3.2 Práva a povinnosti pronajímatele bytu	24
2.3.3 Příjmy z pronájmu bytů	25
2.3.4 Některé dopady 2. části z. 107/2006 Sb. na nájem bytů.....	27
2.4 DALŠÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ BYTOVÉHO FONDU	29
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
3 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝM FONDEM MĚSTA ROSICE V LETECH 1991-2005	31
3.1 ROZSAH BYTOVÉHO FONDU MĚSTA ROSICE V LETECH 1991-2000.....	31
3.2 HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝMI BYTY V LETECH 2001-2005	33
3.2.1 Rozsah bytového fondu k 1. 1. 2001	33
3.2.2 Charakteristika bytového fondu	33
3.2.3 Změny v počtu bytových jednotek a jejich příčiny.....	35
3.2.4 Omezení vlastnických práv k bytovým domům města.....	37
4 FINANČNÍ DOPADY NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM MĚSTA ROSICE V LETECH 1991-2005	39
4.1 FINANCOVÁNÍ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V LETECH 1991-2005.....	39
4.1.1 Financování jednotlivých etap výstavby	39
4.1.2 Shrnutí podmínek financování výstavby bytů v letech 1991-2005	42

4.2	FINANČNÍ ASPEKTY PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	43
4.2.1	Privatizace bytových domů v letech 1991-2000	43
4.2.2	Privatizace bytových domů v letech 2001-2005	43
4.2.3	Shrnutí finančních podmínek privatizace bytů v období 1991-2005	44
4.3	FINANČNÍ DOPADY PRONÁJMU BYTOVÉHO FONDU V OBDOBÍ 2001-2005.....	45
4.3.1	Faktory ovlivňující výši příjmů z pronájmu bytů.....	45
4.3.2	Výnosnost pronájmu bytů	48
5	ZHODNOCENÍ NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM V LETECH 1991 – 2005 A MOŽNOSTI JEHO DALŠÍHO VYUŽITÍ.....	55
5.1	BYTOVÁ VÝSTAVBA REALIZOVANÁ ROSICEMI V LETECH 1991-2005	55
5.2	PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU V OBDOBÍ 1991-2005.....	56
5.2.1	Privatizace bytového fondu uskutečněná v letech 1991-2000	56
5.2.2	Privatizace bytového fondu realizovaná v letech 2001-2005.....	57
5.2.3	Možnosti privatizace bytových domů v následujících letech.....	58
5.3	PRONÁJEM BYTOVÝCH DOMŮ MĚSTA ROSICE	59
5.3.1	Výnosnost pronájmu bytových domů města v letech 1991-2005.....	59
5.3.2	Faktory ovlivňující výnosnost pronájmu bytů v následujícím období	59
	ZÁVĚR	63
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	66
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	69
	SEZNAM GRAFŮ	70
	SEZNAM TABULEK.....	71

ÚVOD

V oblasti bydlení hrály a stále ještě hrají velkou roli obce, kterým byla na základě zákona 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, převedena převážná část bytového fondu. S tímto majetkem bylo obecními zastupitelstvy nakládáno různě. Některé obce se s vidinou nemalých jednorázových příjmů a zbavení se starostí se správou domů takřka okamžitě pustily do masové privatizace bytů, jiné vyčkaly a rozhodnutí o případné privatizaci bytů odložily na dobu, kdy budou mít k dispozici dostatečné množství informací o vývoji na trhu s byty, ovlivňovaném přijímanou legislativou. Rozhodování o hospodaření s bytovým fondem obce většinou probíhalo, a v mnoha případech stále ještě probíhá, za absence programů bytové politiky obce a bez posouzení celkové efektivity obecního vlastnictví bytových domů. Počátkem devadesátých let 20. století, v prostředí transformující se ekonomiky, bylo jistě těžké a někdy i nemožné získat veškeré informace nutné pro zodpovědné, efektivní rozhodování o osudu jednotlivých částí obecního majetku. Zastupitelům navíc chyběly potřebné znalosti a zkušenosti. Nyní však již lze patnáctileté hospodaření s byty získanými do vlastnictví jednotlivých obcí zhodnotit, poučit se ze zjištěných výsledků a zmapovat situaci a trendy na regionálním trhu bytů tak, aby k dalším rozhodnutím o osudu obecního bytového fondu docházelo v rámci promyšlené koncepce.

V této bakalářské práci se zabývám bytovým hospodářstvím města jehož jsem obyvatelem, města Rosice. Město Rosice, s přibližně 5300 obyvateli, se nachází v Jihomoravském kraji v těsné blízkosti brněnské metropole. Velikost a poloha města, ve spojení s trendem stěhování brněnských obyvatel do blízkého okolí a současně venkovských obyvatel blíže ke krajskému městu, zde zvyšuje lukrativnost bydlení. Vlastnictví obecních bytových domů tak pro město znamená výrazný růstový potenciál. Nejenže mu pomáhá plnit povinnost vytvářet podmínky pro uspokojování potřeby bydlení občanů, ale při ziskovosti pronájmu bytového fondu znamená i pravidelné posílení obecního rozpočtu vlastními nedaňovými příjmy.

Rosice nedisponují komplexním programem rozvoje města, ani dílčími programovými dokumenty pro jednotlivé oblasti regionální politiky, tedy ani pro oblast politiky bytové. Komplexní řešení bytové politiky obce však není mým cílem, neboť by vyžadovalo velmi rozsáhlý text značně přesahující prostor určený pro bakalářskou práci. Zaměřím se tedy

na hospodaření města s bytovým fondem v jeho vlastnictví, o kterém mohou zastupitelé bezprostředně rozhodovat. Uplatněním normativního přístupu zahrnujícího základní logické metody analýzy a syntézu využiji dostupných informací a přiblížím čtenáři nakládání s rosičskými obecními byty v období let 1991-2005, zmapuji současný stav bytového fondu a na základě těchto informací a jejich spojení s předpokládanými dopady zákona 107/2006 Sb. navrhnu vhodný postup pro nakládání s obecními bytovými domy v následujícím období. Mým cílem je zpracovat takový materiál, který lze dále využít při zpracování komplexních programových dokumentů města a který bude rovněž použitelný jako zdroj informací pro nedávno zvolené zastupitele. Pokud touto prací budu schopná napomoci k pečlivě uváženým rozhodnutím zastupitelů o osudu části městského majetku - bytových domů, bude její smysl beze zbytku naplněn.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HOSPODAŘENÍ S MAJETKEM OBCE

1.1 Obecní majetek - předpoklad výkonu územní samosprávy

Pro reálné fungování samosprávy územně samosprávných celků musí být vytvořeny předpoklady. „Můžeme je shrnout do dvou skupin:

- a) **legislativní předpoklady**, tzn. že je potřebné schválit zákony, které umožňují územní samosprávě vykonávat všechny její funkce, vymezují její autonomii, ale i rámcově pravidla hospodaření, neboť územní samospráva není finančně úplně soběstačná a tudíž není zcela nezávislá na státu;
- b) **ekonomické předpoklady** fungování jednotlivých stupňů územní samosprávy, které umožňují územní samosprávě hospodařit s určitou mírou finanční autonomie.“¹

1.1.1 Legislativní základy územní samosprávy

Legislativa upravuje vznik a postavení jednotlivých článků územní samosprávy, jejich působnost, pravomoci a odpovědnost, dále upravuje organizaci a vnitřní členění územní samosprávy, vymezuje funkce územní samosprávy (výkon přenesené a samostatné působnosti) a vzájemné vztahy mezi státem a územní samosprávou, jakož i vztahy uvnitř víceúrovňové územní samosprávy. Příslušnými zákony upravuje ekonomické předpoklady fungování územní samosprávy.²

- **Ústavní základy** obecní samosprávy v České republice tvoří Ústava České republiky a Listina základních práv a svobod. Ústava zaručuje právo na samosprávu územních samosprávných celků v článku 8, toto právo se řadí mezi práva základní. V hlavě sedmé Ústava vymezuje obec jako základní územní samosprávný celek, který je územním společenstvím občanů, **s právem vlastnit majetek** a hospodařit podle vlastního rozpočtu. Tato veřejnoprávní korporace má právní subjektivitu a je samostatně spravována zastupitelstvem.³

¹ PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004. 375s, s. 20. ISBN 80-7261-086-4.

² Tamtéž, s.20.

³ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 1/1993, s. 001-016.

- **Zákon o obcích** - v návaznosti na Ústavu je územní, personální a ekonomický základ obce znovu a tentokrát podrobněji zakotven v zákoně 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Oblast hospodaření obce je zde podrobně upravena v hlavě II. Samostatná působnost obce, podle níž obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů, přičemž zákon explicitně uvádí uspokojování potřeby bydlení. Zákon o obcích stanoví zásady, které je nutné dodržovat při správě obecního majetku.⁴
- **Další právní předpisy** - vedle ústavních zákonů a zákona o obcích jsou orgány obcí vázány při výkonu samosprávných činností celou řadou dalších právních předpisů. Pro oblast hospodaření s obecním majetkem je to např. zákon 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů; zákon 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí; zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění a další.

1.1.2 Ekonomické předpoklady územní samosprávy

Mezi důležité **ekonomické předpoklady** patří:

- **Vlastnictví majetku a právo s ním hospodařit** v souladu s vlastnickým právem. V ČR byl legislativní základ pro přechod části majetku z vlastnictví státu do vlastnictví obcí dán zákonem 172/1991 Sb. Obce tak získaly ze zákona nebo rozhodnutím zpět:
 - část historického majetku, tj. majetku který vlastnily k 31. 12. 1949
 - stavby a pozemky převedené do vlastnictví obcí na základě původního práva hospodaření, tj. majetek se kterým hospodařily místní a městské národní výbory a majetek, který byl v minulosti svěřen do správy rozpočtovým a příspěvkovým organizacím bez právní subjektivity a který byl vrácen obcím
 - bytový fond s pozemky, tvořící jeden funkční celek (jednak jako historický obecní majetek), a domy, které vlastnily v tzv. přímé správě (spravované podniky bytového hospodářství) nebo byly postavené po r. 1949 státem v rámci státní bytové výstavby

⁴ Zákon 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 38/2000, s. 1737-1764.

- objekty komplexní bytové výstavby rozestavěné k 31. 12. 1992 na katastrálním územní příslušné obce a majetek investorských organizací (s pozemky tvořící jeden funkční celek)⁵

Obce mohou majetek získat rovněž jeho převodem na základě kupní, směnné či darovací smlouvy apod., vydržením nebo vlastní investiční činností.

Nabytý majetek mohou prodávat, pronajímat, směřovat a za zákonem daných předpokladů jej darovat nebo jím ručit. Majetek obce může být využíván k veřejně prospěšným účelům (budova základní školy), k výkonu vlastní samosprávy (budova obecního úřadu), k podnikání (majetek určený k pronájmu či prodeji) nebo k nákupu cenných papírů či jiným formám finančního investování za účelem řízení likvidity. Velmi důležitá je přitom konkrétní struktura majetku ve vlastnictví obce. Zatímco s majetkem užívaným k veřejně prospěšným účelům či k výkonu samosprávy lze disponovat velmi omezeně, majetek vhodný k podnikání nebo finančnímu investování je možné využít k navýšení příjmů obecního rozpočtu a zvyšuje tedy bonitu obce.⁶

▪ **Možnost získávat na základě svého rozhodnutí vlastní finanční prostředky**, tedy především získat příjmy nedaňového charakteru, jako např. příjmy ve formě užitavelských poplatků za poskytované smíšené veřejné statky a příjmy z pronájmu nebo prodeje majetku. Příjmy z prodeje a pronájmu majetku mají charakter nedaňových příjmů, plynoucích z vlastního podnikání obcí, přičemž ve vyspělých zemích představují tradiční příjmy rozpočtů územní samosprávy.⁷ „Efektivní hospodaření s majetkem ovlivňuje z dlouhodobého hlediska stabilitu hospodaření, ovlivňuje rozsah a kvalitu lokálního a regionálního veřejného sektoru, ovlivňuje i míru účasti obyvatel na financování veřejných statků. Prodejem majetku získá územní samospráva jednorázový příjem do svého rozpočtu, který se už nebude opakovat, při pronájmu majetku má zajištěn dlouhodobý pravidelný příjem. Příjmy z pronájmu majetku patří mezi běžné příjmy, příjmy z prodeje dlouhodobého majetku patří mezi kapitálové příjmy územního rozpočtu.“⁸ Primárním posláním územní samosprávy

⁵ PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004. 375 s., s. 357. ISBN 80-7261-086-4.

⁶ Tamtéž, s. 353.

⁷ Tamtéž, s. 281.

⁸ Tamtéž, s. 282.

sice není podnikání, avšak význam příjmů z něj plynoucích roste, neboť umožňují vyrovnávat hospodaření obce. Možnost rozhodování o jejich získání a použití má pozitivní vliv na suverenitu obce a zvyšuje odpovědnost orgánů obce za její hospodaření.⁹

▪ **Sestavování vlastního rozpočtu** a hospodaření podle něho – je předpokladem odděleného hospodaření územní samosprávy od státu, tzn. i od státního rozpočtu.¹⁰

1.2 Základní povinnosti obce plynoucí z vlastnictví majetku

Zákon o obcích ukládá obcím:¹¹

▪ povinnost **využívat** jejich **majetek účelně a hospodárně** v souladu s jejich zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti

▪ povinnost **pečovat o zachování a rozvoj majetku** obce a **vést jeho evidenci** - „Informace o majetku obce, jeho hodnotě, skladbě a nárocích na jeho provoz a rozvoj jsou ve skutečnosti klíčovou informací, bez jaké se žádný subjekt, který chce efektivně a racionálně rozhodovat o svém budoucím rozvoji neobejde.“¹² Výsledkem inventarizace majetku by měl být seznam majetku – tzv. pasport majetku, který by měl obsahovat identifikační a lokalizační údaje, popisovat technické parametry, způsob využití majetku, ekonomické parametry, vlastnické vztahy, údaje o ceně a způsobu ocenění majetku a o pořízení pasportu. Většina obcí, zejména malé obce, v ČR má v evidenci majetku velké nedostatky.¹³ Problematickou částí pasportu jsou údaje o ceně majetku. Hodnoty vykazované v rozvaze vyjadřují pořizovací cenu nebo reprodukční pořizovací cenu aktuální v době zavedení majetku do evidence. Majetek obce neodepisují takže není vyjádřeno opotřebení dlouhodobého majetku. Na druhou stranu ceny nemovitostí od roku 1989 v důsledku inflace a růstu poptávky výrazně stouply. „Dnešní reprodukční hodnota staveb a zařízení obcí je, bez ohledu

⁹ Tamtéž, s. 281.

¹⁰ Tamtéž, s. 20.

¹¹ Zákon 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 38/2000, s. 1737-1764.

¹² TOTH, Petr. Financování rozvoje měst a obcí. In KADERÁBKOVÁ, Jaroslava; MATES, Pavel; WOKOUN, René (ed.). *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 4. vyd. Plzeň: nakladatelství Aleš Čeněk, 2004. s. 283-304, s. 286. ISBN 80-86473-80-5.

¹³ PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004. 375 s., s. 364. ISBN 80-7261-086-4.

na jejich opotřebení, proto obvykle mnohem vyšší, než je uváděno v rozvaze, což je dosud jediným zdrojem informací o majetku obcí.“¹⁴

- **majetek** obce **musí být chráněn** před zničením poškozením, odcizením nebo zneužitím, s nepotřebným majetkem obec naloží způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy – například občanským a obchodním zákoníkem
- důležitým omezením vyplývajícím pro obce ze zákona 128/2000 Sb. je **zákaz ručení za závazky fyzických a právnických osob**, s výjimkami stanovenými v § 38 zákona. Pokud by toto ustanovení obec porušila, právní úkon by byl od počátku neplatný.
- pro hospodaření s nemovitým majetkem je důležitá povinnost obce zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před zasedáním příslušného orgánu záměr prodat, směnit, darovat, pronajmout (s výjimkou pronájmu bytů a hrobových míst a ostatních pronájmů na dobu kratší 30ti dní) nebo poskytnout jako půjčku, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. **Zveřejnění záměru nakládat s nemovitým majetkem** je rovněž podmínkou platnosti následného právního úkonu.
- důležité je rovněž ustanovení kde zákon říká, že **při úplatném převodu** majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud nejde o cenu regulovanou státem. Případná **odchylka od obvyklé ceny musí být zdůvodněna**.¹⁵

Práva a povinnosti vyplývající z vlastnictví věci stanoví, stejně jako pro všechny ostatní vlastníky, z. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Dle § 124 totiž mají všichni vlastníci (tedy i obce) stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Základní právní úprava veškerých věcných práv, mj. i práva vlastnického, je obsažena v části II občanského zákoníku.

¹⁴ TOTH, Petr. Financování rozvoje měst a obcí. In KADERÁBKOVÁ, Jaroslava; MATES, Pavel; WOKOUN, René (ed.). *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 4. vyd. Plzeň: nakladatelství Aleš Čeněk, 2004. s. 283-304, s. 290. ISBN 80-86473-80-5.

¹⁵ Zákon 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 38/2000, s. 1737-1764.

1.3 Orgány obce a jejich kompetence při správě nemovitého majetku

Orgány kompetentními pro rozhodování o majetkoprávních úkonech týkajících se nakládání s nemovitostmi jsou dle hlavy IV. zákona o obcích:

- **zastupitelstvo** v případě:

- nabytí a převodu nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů
- převodu bytů a nebytových prostorů z majetku obce
- zastavení nemovitých věcí

- **rada** v případě:

- uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce

Tuto působnost může rada obce svěřit příslušnému odboru obecního úřadu nebo příspěvkové organizaci obce zcela nebo zčásti. V případě, že rada není v obci zřízena, rozhoduje o uzavírání nájemních smluv starosta.¹⁶

¹⁶ Tamtéž.

2 BYDLENÍ A MOŽNOSTI VYUŽITÍ OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU

2.1 Základní charakteristika bydlení

2.1.1 Vymezení základních pojmů

Bydlení je základní lidskou potřebou. Je to soubor činností souvisejících s užíváním obydlí. V řádně fungující tradiční společnosti je nezbytnou podmínkou pro uspokojení bydlení chápána přítomnost v bytě a bytových prostorách.¹⁷

Byt (bytová jednotka) je podle stavebně technické definice soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m².¹⁸

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.¹⁹

Bytový fond obce (obecní bytový fond) je pro účely této práce definován jako soubor bytových domů ve vlastnictví obce.

2.1.2 Byt jako ekonomický statek a jeho vlastnosti

Byt je statkem, který se svým charakterem značně odlišuje od ostatních statků. Odlišnosti plynou zejména z těchto jeho vlastností:

¹⁷ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ekonomická fakulta, 2003. 82 s., s. 11. ISBN 80-248-0431-X.

¹⁸ § 3 vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění. Sbírnka zákonů. Částka 49/1998, s. 6594-6625.

¹⁹ Tamtéž.

- **heterogenita** – vyplývá ze skutečnosti, že je nemožné postavit dva naprosto stejné byty, neboť se budou vždy lišit alespoň svým prostorovým umístěním, dále se liší stářím, velikostí užitné plochy, materiály použitými na výstavbu atd.
- **nezastupitelnost** – případná záměna bytu s jiným statkem obdobných vlastností je téměř nemožná
- **dlouhodobý charakter bytu** – je dán dobou jeho pořízování i dobou spotřeby
- **finanční náročnost** pořízení bytu
- **nepřemístitelnost** bytu a vazba na technickou infrastrukturu²⁰

Dle ekonomického členění statků, lze byt považovat za statek čistě **soukromý**, neboť nesplňuje ani jednu z podmínek pro zařazení do kategorie veřejných či smíšených statků. Vyznačuje se totiž vylučitelností ze spotřeby, dělitelností i rivalitou. Spotřebitel je vyloučen ze spotřeby v případě, kdy si nemůže dovolit hradit požadovanou cenu za bydlení. Není ani nucen statek kupovat nebo spotřebovávat. Dělitelnost bytu jako statku může být dána například podílem jednotlivce na celkové výměře bytu a rivalita tohoto statku spočívá ve skutečnosti, že jeho spotřeba jedním uživatelem ubírá možnost spotřebovávat byt jiným uživatelem.

Dle institucionálního členění statků dělíme statky na tržní, polotržní a netržní, podle toho zda jsou alokovány pomocí tržního mechanismu nebo na základě jiných, netržních, kritérií. O tom, jakým způsobem je byt alokován, rozhoduje vždy jeho vlastník. „Byt je **tržním** statkem tehdy, pokud se jeho distribuce odehrává skrze tržní mechanismus. Na základě střetu nabídky a poptávky. Do tohoto systému nijak nezasahuje stát. Vzhledem k tomu, že byt je zároveň svým charakterem i statek soukromý, přerozdělením pomocí tržního mechanismu bude docházet k maximální efektivitě. Ekonomické teorie však upozorňují na celou řadu tržních selhání, které jsou spojeny s chápáním bytu jako statku čistě tržního. **Netržním** statkem je byt tehdy, pokud je distribuován za podmínek odlišných od tržního přerozdělovacího mechanismu. Je-li tato alokace prováděna pouze z části za pomoci trhu, mlu-

²⁰ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ekonomická fakulta, 2003. 82 s., s. 8. ISBN 80-248-0431-X.

víme o polotržním statku. Klasickým případem bytu jako **polotržního** statku jsou obecní byty pronajímané za regulovaný nájem.²¹

2.1.3 Formy bydlení

Bydlení lze rozčlenit z různých hledisek:

- **uživatelské členění bydlení** – dle členění osob na vlastníky, nájemníky a podnájemníky bytu lze rozlišovat bydlení nájemní, podnájemní a osobní vlastnické bydlení. V případě osobního vlastnického bydlení je uživatel bytu současně i jeho vlastníkem, nájemní bydlení je bydlení za úhradu na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem (vlastníkem) bytu a nájemcem. Podnájemní forma bydlení je odvozena od nájemní formy bydlení, nájemce bytu se souhlasem pronajímatele přenechává byt nebo jeho část na časově vymezenou dobu za úhradu podnájemníkovi.
- **vlastnické členění bydlení** – byty členíme na byty v soukromém a ve veřejném vlastnictví. V případě soukromého vlastnictví byty vlastní různé fyzické a právnické osoby, v případě veřejného vlastnictví je majitelem bytů stát, města a obce a společenské organizace a nadace. „Primárním cílem, který sledují soukromí majitelé bytů v případě nabídky jejich bytu na trhu je dosažení finančního zisku. V případě bytů ve veřejném vlastnictví není situace tak jasná jako v předchozím případě. Vlastníci takových bytů, jimiž jsou především obce, mohou sledovat jak finanční efekt, tak i efekt sociální. V prvním případě budou uvolněné nebo obsazené byty nabízet na stejném trhu jako soukromí vlastníci. Je-li však primárně sledováno sociální hledisko, jsou byty nabízeny pomocí předem daných kritérií, ve kterých samozřejmě finanční efekt z pronájmu bytů není na prvním místě. Tyto byty jsou nabízeny pomocí administrativně přidělového systému. Taktéž v případě prodeje bytů může být sledováno sociální hledisko. Jedná se o takové případy, kdy jsou byty ve veřejném vlastnictví prodávány za zvýhodněnou cenu stávajícím nájemcům.“²² Specifickou skupinu bytů v České republice tvoří byty v družstevním vlastnictví.

²¹ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ekonomická fakulta, 2003. 82 s., s. 10. ISBN 80-248-0431-X.

²² Tamtéž, s. 14.

▪ **tržní členění bytů** – z hlediska trhu můžeme rozlišovat trh bytů ve vlastnictví, trh nájemních bytů a sociální byty. Trhem bytů ve vlastnictví je trh na němž jsou nabízeny a poptávány byty ke koupi nebo k prodeji, trhem nájemních bytů je trh bytů nabízených a poptávaných k nájmu. Sociální byty tvoří specifický trh. „Poskytovatelem sociálních bytů jsou zpravidla obce nebo stát. Bydlení v sociálních bytech má nejčastěji formu nájemního bydlení, v některých zemích má také podobu vlastnického bydlení. Jedná se o takový segment trhu, který je určen pro sociálně nejslabší příjmové vrstvy obyvatel. Označení trh pro tento segment není zcela správné, protože k distribuci bytů mezi sociálně slabé nedochází primárně podle tržního principu, ale podle podmínek, které si stanovuje poskytovatel sociálních bytů (např. obec). Cena nájmu tak není určující a nájem bývá převážně nižší, než je jeho tržní úroveň.“²³

2.1.4 Role obce v oblasti bydlení

Bydlení patří nesporně k základním potřebám člověka. Záleží však na uvážení volených zástupců, do jaké míry bude právo na bydlení a jeho naplňování akceptováno. „Právo na bydlení je nenárokové a nevymahatelné a jeho naplňování je výrazem zodpovědnosti vlád za životní podmínky obyvatelstva. Právo na bydlení rozhodně nemůže být chápáno jako zákonné právo na zajištění obydlí.“²⁴

Bytová politika obcí, ovlivňovaná státní bytovou politikou, je velmi různorodá a je těsně spjata s cíly dalších oblastí, např. oblasti politiky zaměstnanosti, hospodářské politiky, regionální politiky apod. Uplatňovaná bytová politika se v průběhu času mění a s ní i způsob využití komunálního bytového fondu.

„Postavení obcí v sektoru nájemního bydlení tak není zcela vyjasněno. Obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci.“²⁵ Stejně tak v konkrétních případech privatizace obecního bytového fondu jsou v různé míře zohledňovány sociální aspekty.

²³ Tamtéž, s. 16.

²⁴ VALENTOVÁ, Božena. *Sociální aspekty bydlení* [online]. 1999, [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049000>>

²⁵ *Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292*, [online]. 2005, [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035018>>

2.2 Privatizace bytového fondu

Při rozhodování o prodeji obecního majetku je nutné zvážit, zda je v daném okamžiku vůbec potřebné a výhodné o prodeji nemovitosti uvažovat. „Ke kladnému rozhodnutí o prodeji nemovitostí by mělo vést několik skutečností:

- nemovitost by sice mohla být využívána, ale je ve špatném stavu a obec nemá prostředky na její opravu,
- nemovitost je ve špatném stavu, pro obec není žádným přínosem,
- nemovitost je v dobrém stavu, obec ji však nevyužívá a její případný prodej by byl přínosem pro obecní pokladnu.²⁶

Z uvedených skutečností by pro prodej bytových domů mohl hovořit pouze špatný stav bytového domu, na jehož opravu nemá obec prostředky. Bytový fond způsobilý k užívání obce pronajímají a tudíž jej užívají a je pro ně přínosem. Hlavním důvodem pro privatizaci obecních bytových domů však bývá často aktuální potřeba získání prostředků na uskutečnění investičních záměrů obce.

Pokud se obec rozhodne pro prodej části bytového fondu, je důležité určit formu privatizace a stanovit prodejní cenu. Tyto dva faktory jsou spojeny volbou osoby kupujícího. Pokud jsou domy převáděny do vlastnictví stávajících nájemců, jsou obvykle zohledněny sociální faktory a cena je zpravidla nižší než při prodeji jiným osobám. Kupní cenu obce odvozují od hodnoty nemovitosti určené znaleckým posudkem.

2.2.1 Možné způsoby privatizace bytových domů

Zastupitelstvo obce má možnost zvolit jednu ze dvou možných forem prodeje, a to buď prodej obytného domu jako celku nebo prodej jednotlivých bytů. „Pro prodej domů z majetku obcí si jednotlivá města a obce vydávají svoje pravidla či zásady, kterými se prodej domů řídí. Měla by obsahovat vymezení předmětu prodeje, kritéria pro výběr domů,

²⁶ HALÁSEK, Dušan; PILNÝ, Jaroslav; TOMÁNEK, Petr. *Určování bonity obcí*. Ostrava : Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 2002. 130 s., s. 49. ISBN 80-248-0159-0.

vymezení náležitostí návrhu na převod domu, pravidla pro postup při převodu, platební podmínky, předkupní právo atd.²⁷

- **prodej obytného domu jako celku**

Tato forma privatizace představuje pro prodávajícího uplatnění jednoduššího postupu, kterým se zbaví starostí se správou a prodejem domu najednou. Při prodeji celých domů nemají nájemníci bytů právní nárok na převod vlastnictví jimi užívaných bytů. Pokud dojde k prodeji obytného domu osobě odlišné od nájemníků, vstupuje nabyvatel do postavení pronajímatele. Na nájemním vztahu dosavadních nájemců se nic nemění, neboť jejich právní ochrana je zaručena občanským zákoníkem. Obce, které preferují převod vlastnických práv nájemníkům a současně chtějí uplatnit tento administrativně a finančně méně náročný postup, podmiňují prodej domu vytvořením právnické osoby nájemníky.²⁸

- **prodej jednotlivých bytů**

Prodej jednotlivých bytů upravuje zákon 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění. Tento zákon zaručuje dosavadnímu nájemci bytu přednostní právo koupě. Pokud tohoto práva nevyužije, byt je prodán třetí osobě, která vstupuje do postavení nového pronajímatele. Při realizaci prodeje touto formou musí vlastník provést vymezení jednotek, které jsou určeny k prodeji, v prohlášení. „Toto prohlášení musí mít písemnou formu a musí o něm být učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Následkem vkladu prohlášení do katastru nemovitostí se stává vlastník budovy vlastníkem každé vymezené jednotky.“²⁹ Takto vymezené jednotky postupně převádí do vlastnictví jednotlivých kupujících.

2.2.2 Stanovení výše kupní ceny vs. veřejná podpora

Vzhledem ke skutečnosti, že města a obce privatizují svůj bytový fond zpravidla za cenu výrazně nižší než je tržní cena těchto nemovitostí, objevily se v souvislosti se vstupem do

²⁷ NOVÁKOVÁ, Helena. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1997. 254 s., s. 64. ISBN 80-85967-59-6.

²⁸ Tamtéž, s. 63.

²⁹ Tamtéž, s. 72.

Evropské unie v roce 2004 obavy, zda by obce pokračováním v privatizaci obecního bytového fondu neporušovaly pravidla o veřejné podpoře, jak je vymezuje právo Evropských společenství.

Pod pojmem veřejná podpora se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoli veřejného rozpočtu. Nejedná se však pouze o finanční prostředky přímo poskytnuté ze státního, resp. obecního nebo krajského rozpočtu, ale také o prostředky, které příjemce "ušetří" v důsledku poskytnuté výhody. Podle právního stanoviska Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, shodného s právním stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj, se nejedná o veřejnou podporu v případě prodeje jednotlivých obecních bytů za cenu nižší než tržní fyzickým osobám - nájemcům bytů, protože se nejedná o zvýhodnění ve smyslu článku 87 odst. 1 Smlouvy o založení ES. Avšak v případě prodeje obecních domů za cenu nižší než tržní právnické osobě vytvořené nájemci bytů (např. bytovému družstvu) by se o veřejnou podporu jednat mohlo, a to z důvodu, že na bytová družstva je Evropskou komisí nahlíženo jako na podnikatele v oblasti bydlení a uvedeným způsobem by jim tak byla poskytnuta výhoda oproti jiným soutěžitelům (účastníkům trhu s byty).³⁰

Prodej bytů za ceny nižší než v daném místě a čase obvyklé musí být v souladu s § 39 zákona 128/2000Sb., o obcích, odůvodněn.

2.2.3 Nastínění sociálních aspektů privatizace obecního bytového fondu

Privatizace obecního bytového fondu a stanovení jejích konkrétních podmínek má vedle faktorů ekonomických rovněž sociální aspekty. Zatímco z hlediska ekonomického posuzujeme vhodnost privatizace porovnáním výnosnosti pronájmu bytového fondu a privatizační alternativy, sociální dopady jsou poněkud obsáhlejší a v okamžiku realizace prodeje bytových domů nejsou jednoznačně určitelné.

Jak bylo uvedeno, obce zpravidla prodávaly bytové domy za ceny výrazně nižší než tržní a dokonce nižší než ceny odhadní, stanovené znaleckými posudky. V případě prodeje bytových jednotek jednotlivým nájemníkům tak sice nedochází k poskytování veřejné podpory ve smyslu definice práva Evropského společenství, nicméně je bezesporu zvýhodňována

³⁰ *Informace pro obce, města, městské části a kraje*[online].[cit. 2006-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035019>>

skupina nájemníků obecních bytových domů – kupujících. Privatizace bytových domů za takto levné ceny vyvolává různé negativní důsledky, mezi něž patří např.:

- degradace vlastnických práv, projevující se v nezodpovědném přístupu k lehce nabytému majetku u nových vlastníků
- faktické pokračování v politice levného bydlení z období před r. 1989 a tím i prodloužení falešného očekávání, že odpovědnost za zajištění finančně dostupného bydlení pro všechny občany bez rozdílu příjmu nese stát či obec, nikoli oni sami
- sociální nerovnost a nespravedlnost plynoucí z faktu, že někteří, bez ohledu na svou příjmovou či sociální situaci, měli možnost si byty pořídit za velmi nízké ceny a případně je i dále, pokud je nepotřebovali, prodat za tržní cenu a realizovat tak slušný spekulativní zisk, zatímco nové domácnosti (mladé rodiny, nebydlící, migrující, manželé po rozvodu) jsou nuceny si byty pořídit za běžných tržních podmínek
- zmizení finančně dostupného nájemního bydlení sloužícího jako záchranná síť pro ty, kteří si nemohou dovolit pořídit si byt za běžné tržní ceny ani hradit tržní nájemné³¹

Privatizace obecního bytového fondu spolu s absencí soukromých investic do nájemního bydlení a snahou soukromých vlastníků bytových domů omezit riskantní pronájmy bytů navíc vede k poklesu podílu nájemních bytů na celkovém počtu obydlých bytů. Tento jev ve svém důsledku omezuje stěhování obyvatel za prací, podporuje lokální růst nezaměstnanosti, poškozují zejména mladé rodiny a nebydlící. Zatímco nájemní bydlení v ČR postupně zaniká (počet nájemních bytů poklesl z 1,4 mil. bytů v roce 1991 na 0,9 - 1 mil. v roce 2002) v mnoha zemích EU je nájemní bydlení daleko více zastoupeno a státy dbají na to, aby se jeho podíl na trhu nezmenšoval.³²

2.3 Pronájem obecního bytového fondu

Ziskovost či ztrátovost pronájmu obecních bytů je závislá na celé řadě objektivních i subjektivních faktorů. Subjektivní stránku tvoří volené orgány obce, zaměstnanci spravující

³¹ LUX, Martin. Komparace vybraných nástrojů a přístupů bytové politiky. In *Veřejná správa*. 2005, č. 25, příloha.

³² *Důvodová zpráva k návrhu zákona o nájemném* [online]. 2005, [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.volny.cz/nebydlici/Duvodova%20zprava.htm>>

bytový fond, popř. organizační složky či samostatné právnické osoby založené obcí za účelem správy rozsáhlého bytového fondu. Tyto subjekty ovlivňují efektivitu pronájmu bytových domů, závislou na prevenci vzniku pohledávek z pronájmu a úspěšnosti při jejich vymáhání, zamezení černému trhu s byty, zabezpečení potřebných oprav domů, zajištění dotačních prostředků na jejich rekonstrukci atd. Objektivní stránku tvoří faktory ovlivňující výši příjmů - zde hraje v prostředí ČR zásadní roli legislativa upravující výši nájemného, možnosti získání dotačních titulů, počet pronajímaných bytů a stav poptávky po nájemním bydlení v lokalitě. Objektivní faktory ovlivňující výši výdajů tvoří především jejich stáří, technický stav a právní předpisy upravující rozsah povinností pronajímatelů vyplývajících ze správy domů.

2.3.1 Legislativa upravující nájemní vztahy

Základní právní úpravu pronájmu bytů představuje zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a z něj především hlava VII čtvrtý oddíl Zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Na občanský zákoník navazuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které upřesňuje povinnosti nájemců a pronajímatelů při provádění oprav v bytě a nařízení vlády č. 142/1994 Sb., které stanovuje výši úroků z prodlení. Výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu byla upravena vyhláškou Ministerstva financí ČR 176/1993 Sb. a po jejím zrušení ústavním soudem výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a 6/2002, které byly rovněž ústavním soudem zrušeny. Nahrazující předpis byl přijat až v roce 2006, a to zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně z. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

2.3.2 Práva a povinnosti pronajímatele bytu

Dle ustanovení občanského zákoníku vzniká nájem bytu **uzavřením** písemné **nájemní smlouvy**, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu jen z důvodů taxativně stanovených v zákoně.

Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné **opravy v bytě** a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravují §§ 5 a 6 nařízení 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění.

Nájemce nesmí provádět **stavební úpravy** ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do **podnájmu** na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele.³³

Pronajímatel má právo na včasné **platby** nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

2.3.3 Příjmy z pronájmu bytů

Platby hrazené nájemcem pronajímateli zahrnují nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, která byla dle vyhlášky MFČR 15/1992 Sb. z nájemného vyčleněna. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Plnění poskytovaná s užíváním bytu představují služby jako např. vytápění, dodávka teplé vody, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, osvětlení společných prostor v domě a další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne. Nájemce tak obvykle hradí měsíční zálohy na tyto služby odpovídající 1/12 předpokládaných ročních nákladů. Zálohy jsou jednou ročně vyúčtovány oproti na ně skutečně vynaloženým nákladům. Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví, jak říká občanský zákoník, zvláštní právní předpisy. Pro rozúčtování tepla a ohřevu teplé vody je určena vyhl. 372/2001 Sb., v platném znění. Postup stanovení úhrady za ostatní služby spojené s bydlením (dodávky studené vody, elektrické energie, užívání výtahu, úklid apod.) však po zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb. a cenových výměrů č. 1/2002 a 6/2002 zůstal bez zvláštních souhrnných pravidel.

Nájemné z bytu není jen příspěvkem na provoz domu a bytu, ale je odměnou pronajímateli za dočasné zapůjčení jeho majetku nájemci a je tak obdobou úroku z úvěru.

³³ § 685-716 z. 40/1964 občanský zákoník, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 19/1964, s. 0201-0248.

Výše nájemného z bytu je v České republice regulována. Vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, stanovila v podstatě dva druhy nájemného a jejich výši:

a) *základní regulované nájemné*, stanovené násobkem podlahové plochy bytu (způsob stanovení tzv. započitatelné podlahové plochy určila vyhláška) a maximální cenou základního měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy uvedené pro příslušnou kvalitativní kategorii bytu v příloze vyhlášky

b) *věcně usměrňované základní nájemné*, uplatňované v bytech, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. 6. 1993 a na jejichž financování se podílely veřejné prostředky nebo která byla povolena i před tímto datem a na jejímž financování se od roku 1995 podílely veřejné prostředky. Výše nájemného byla vypočtena dle přílohy vyhlášky u nově postaveného bytu jako násobek pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu $k=0,00375$. Takto vypočtené nájemné však nesmělo být vyšší než trojnásobek základního regulovaného nájemného. Věcně usměrňované nájemné se rovněž uplatnilo v bytech, jejichž rekonstrukce nebo modernizace byla povolena po 30. 6. 1993, a to ve výši násobku ceny bytu před rekonstrukcí či modernizací zvýšené o náklady na rekonstrukci (modernizaci) a měsíčního koeficientu $k=0,00375$. Takto vypočtené nájemné však nesmělo převyšovat dvojnásobek základního regulovaného nájemného. V praxi toto „nákladové“ nájemné vypočtené pomocí koeficientu obvykle stanovenou hranici překročilo a byl tak použit dvou či trojnásobek základního regulovaného nájemného.

Ministerstvo financí stanovilo každoročně svým rozhodnutím uveřejněným v Cenovém věstníku koeficient růstu nájemného, který vyjadřoval průměrné měsíční tempo růstu úhrného indexu cen stavebních prací v předchozím roce. Nájemné (vypočtené oběma výše uvedenými způsoby) tak bylo pravidelně valorizováno, a to vždy k 1. 7. příslušného roku. Vyhláška rovněž stanovila výši slev z nájemného uplatňovaných pro sníženou kvalitu bytu a možnost navýšení nájemného pro výhodnou polohu bytu a zohlednění velikosti obce vydáním obecně závazné vyhlášky. K nájemnému z podlahové plochy bytu bylo dále připoč-

teno *nájemné za vybavení bytu* (např. za sporák, kuchyňskou linku, vestavěné skříně, ohřívače vody či bytové vodoměry) jehož životnost dosud neuplynula.³⁴

Vyhláška 176/1993 Sb. byla nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. zrušena s účinností ke dni 31. prosince 2001. Cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002 v podstatě „kopírovaly“ v části týkající se maximálního základního nájemného obsah zrušené vyhlášky a také ony byly nálezem Ústavního soudu, vyhlášeným pod č. 528/2002 Sb., zrušeny pro rozpor s Ústavou. Obavy ze sociálních důsledků právního vakua vedly vládu ke schválení nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanovilo cenové moratorium nájemného z bytů. Tento právní předpis byl zrušen nálezem Ústavního soudu č. 84/2003 Sb. jako neústavní. Až do vydání zákona 107/2006 Sb. neexistoval právní předpis, který by určoval způsob stanovení nájemného v bytech a nájemné tak bylo v podstatě zmrazeno na úrovni roku 2002 a nemohlo být ze strany pronajímatele jednostranně zvýšeno. Jedinou cestou vedoucí ke změně výše nájemného bylo stanovení *smluvního nájemného* oboustrannou dohodou nájemce a pronajímatele.

1. část zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, umožňuje další jednostranné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele v období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010, s cílem dosáhnout do konce roku 2010 v bytech s regulovaným nájemným dolní hladiny výše smluvního nájemného v lokalitě. Poté by mělo být, dle 2. části zákona, nájemné sjednáváno již pouze dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

2.3.4 Některé dopady 2. části z. 107/2006 Sb. na nájem bytů

2. část zákona 107/2006 Sb. mění ustanovení z. 40/1964 Sb., občanský zákoník, týkající se nájmu bytu. Přijetí této novely výrazně posiluje pozici pronajímatelů ve vztahu k nájemníkům neplnícím své povinnosti vyplývající z nájmu. Novela přinesla mj. tyto novinky:

- pronajímatel je dle § 686 písm. a) oprávněn při sjednání nájemní smlouvy **požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky** až ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Tyto prostředky

³⁴ Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Sbírká zákonů. Částka 45/1993, s. 900-904.

musí mít uloženy na zvláštním účtu a je oprávněn je použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo za zákonem stanovených podmínek k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

- na nájem bytu již **nelze použít ustanovení** občanského zákoníku **o prodloužení nájmu**: („Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.“³⁵) Pronajímatel tak již není v případě podání žaloby na vyklizení bytu vázán 30denní lhůtou, neboť již nehrozí obnovení smlouvy ze zákona.

- od 31. 3. 2006 může pronajímatel **vypovědět nájem bez předchozího přivolení soudu**, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Hrubým porušením mravů se rozumí nesplnění povinnosti oznámit pronajímateli písemně změnu v počtu osob žijících v bytě, uzavření podnájemní smlouvy bez souhlasu pronajímatele, nezaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního předpisu, nedoplnění peněžních prostředků sloužících k úhradě pohledávek (viz. výše) na účtu, neužívání či občasné užívání bytu bez vážných důvodů. Písemná výpověď musí být nájemci doručena a pokud do šedesáti dnů nepodá žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, musí být vyklidit. „Pokud se nájemce obrátí na soud se žalobou na určení neplatnosti výpovědi, nese zároveň důkazní břemeno při vyvrácení skutečností uvedených pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod.“³⁶

- skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů, pro které lze nájem vypovědět bez přivolení soudu, **stačí** při vyklizení bytu **poskytnout nájemci přístřeší**. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k

³⁵ § 676 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Sbirka zákonů. Částka 19/1964, s. 0201-0248.

³⁶ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Některé otázky související s novou úpravou nájmu bytu. In *Veřejná správa*. 2006, č. 37, příloha, s. VII.

uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.³⁷ „Vzhledem k obecné definici přístřeší lze pod tento pojem zahrnout rovněž pokoj v hotelu, ubytovně, azylovém domě nebo noclehárně, kde se poskytuje přechodné ubytování.“³⁸

Tyto změny pravděpodobně povedou nejen ke snížení objemu pohledávek pronajímatelů, ale rovněž k efektivnějšímu užívání bytového fondu. Zejména v případě obecních bytů s regulovaným nájemným se stávalo, že byty byly nájemníky užívány jen občas a nebo vůbec, zatímco obce evidovaly desítky žadatelů o přidělení nájemního bytu. Rovněž zdlouhavé vymáhání pohledávek a domáhání se vyklizení bytu u přetížených českých soudů vedlo ke snížení efektivity pronájmu bytového fondu.

2.4 Další možnosti využití bytového fondu

Efektivnost nakládání s bytovými domy vlastněnými obcí závisí mj. na jejich maximálním využití. Vlastník domu může **pronajmout** nevyužívané společné prostory domu jako **nebytové prostory**. Každá změna ve způsobu užívání stavby nebo její části je však přípustná jen po předchozím ohlášení místně příslušnému stavebnímu úřadu, který o ní rozhodne nebo nařídí rekolaudaci.

Bytové domy může obec využít rovněž jako **záruku na zajištění závazků** z úvěrů u finančních institucí. Možnosti zastavení nemovitostí obce jsou totiž omezeny jejich charakterem. Majetek nemobilní, nezbytný pro výkon vlastní samosprávy (např. budova obecního úřadu) či k plnění veřejně prospěšných úkolů (budova mateřské školy) není pro tyto účely vhodný. Pokud obec nedisponuje jiným mobilním majetkem, přijatelným (lukrativním) pro banky jako možná záruka za poskytnutý úvěr (např. stavební pozemky nezatížené věcnými břemeny), jsou bytové domy pro účel zajištění úvěru velmi vhodnou a bankami vítanou alternativou.

³⁷ 2. část zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Sbirka zákonů. Částka 37/2006, s. 1250-1256.

³⁸ SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Některé otázky související s novou úpravou nájmu bytu. In *Veřejná správa*. 2006, č. 37, příloha, s. VII.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝM FONDEM MĚSTA ROSICE V LETECH 1991-2005

V této kapitole bude provedena analýza bytového fondu města Rosice a hospodaření s tímto fondem v minulosti, a to v členění na dvě etapy. Nejdříve bude zkoumáno období následující bezprostředně po nabytí majetku obcí počátkem 90. let a končící rokem 2000. Dále bude uskutečněn poněkud podrobnější popis let 2001-2005. Analýzou uplynulých let budou zmapovány rozhodující skutečnosti, které vedly k současnému stavu a rozsahu bytového fondu vlastněného městem Rosice.

3.1 Rozsah bytového fondu města Rosice v letech 1991-2000

▪ byty nabyté přechodem dle z. 172/1991 Sb., v platném znění

Do vlastnictví města Rosice přešlo v průběhu 90. let na základě zákona 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, bezplatně celkem **38 domů s 479 bytovými jednotkami** (dále b.j.).

Většinu těchto domů nabylo město již dnem účinnosti zákona, tedy 24. 5. 1991. Jednalo se převážně o domy, které dříve spravoval OPBH Ivančice (oblastní podnik bytového hospodářství). V roce 1993 město zažádalo katastr nemovitostí dle § 3 zákona 172/1991 Sb., v platném znění (přechod objektů komplexní bytové výstavby rozestavěné k 31. 12. 1992) o zápis domů na ulici Kaštanová na list vlastnictví MěNV Rosice, čímž se bytových fond města rozšířil o dalších 100 bytů. K nabytí dalšího domu došlo v roce 1997, kdy město požádalo Fond národního majetku ČR o bezúplatný převod části privatizovaného majetku státního podniku RUD Zbýšov, a to bytového domu č. p. 116-118, čímž získalo 36 bytů.

▪ nárůst bytového fondu v důsledku investiční činnosti města

Další bytové jednotky získalo město investicemi do bytových domů. Za těchto 10 let byl rozšířen bytový fond výstavbou střešních nástaveb o **50 b. j.**, z toho po devíti bytech na pěti domech v ulici Kaštanová (kolaudovaných v letech 1996 a 1997), 4 byty na domě č. p. 395 (kolaudované v roce 1999) a 1 byt střešní vestavbou budovy základní školy (rok kolaudace 1996), kde byl vybudován byt sloužící k ubytování školníka a jeho rodiny.

Město Rosice tak v letech 1991-2000 získalo přechodem a výstavbou celkem 529 bytů.

▪ **privatizace bytového fondu**

Těžiště privatizace spadá do období bezprostředně následujícího po nabytí domů, tedy do roku 1992 a 1993, kdy bylo prodáno 25 bytových a 2 rodinné domy, s celkovým počtem 258 b. j. Základní charakteristiky těchto domů lze seskupit následovně (řazeno od nejmladších po nejstarší):

- prodej 1 bytového domu s celkem 36 b. j. - stáří domu v době prodeje 12 let, dům panelový, umístěný přímo v centru města, centrálně vytápěný
- prodej 2 rodinných domů s celkem 2 b. j. - stáří domů v době prodeje 17 let, domy zděné
- prodej 15 domů s celkem 181 b. j. - stáří domů v době prodeje 30-36 let, domy cihlové zděné, bez centrálního vytápění, umístěné na sídlišti Husova vzdáleném od centra města 10 minut chůze
- prodej 6 domů s celkem 36 byty - stáří domů v době prodeje 70 let, kompletní rekonstrukce domů proběhla 36 let před rokem prodeje, domy cihlové zděné, bez centrálního vytápění, umístěné v lokalitě Pod Trojicí, vzdálené od centra města 15 minut chůze
- prodej 1 domu se 3 byty - dům starý v době prodeje 92 let, celková rekonstrukce proběhla 34 let před jeho privatizací, dům cihlový zděný, bez centrálního vytápění, lokalita Pod Trojicí

Dále byl v roce 1995 privatizován 1 dům s 5 b. j. a v roce 2000 dům s 9 b.j. (tento dům byl narozdíl od všech ostatních prodán jako celek osobě odlišné od nájemníků). Celkem bylo **privatizováno 272 bytů** ve 29 domech a výsledkem desetiletého hospodaření byl zůstatek 257 bytů v 10 domech (včetně základní školy).³⁹

Vývoj počtu bytových jednotek ve zkoumaném období byl následující:

Tab. 1. Vývoj počtu bytových jednotek v období 1991-2000

	1991	1993	1995	1997	1999	2000
Přírůstek	342	100	0	37	50	0
Úbytek	0	-258	-5	0	0	-9
Počet b. j.	342	184	179	216	266	257

Zdroj: Vlastní zpracování

³⁹ Údaje získány z dokumentace dostupné na Právním odboru městského úřadu Rosice.

3.2 Hospodaření s městskými byty v letech 2001-2005

Vzhledem k tomu, že převážnou část bytového fondu se kterým město hospodařilo v předcházejících 5 letech vlastní i dnes, bude analýza bytového fondu města v období 2001-2005 zahrnovat nejen kvantitativní, ale rovněž kvalitativní charakteristiku.

3.2.1 Rozsah bytového fondu k 1. 1. 2001

Jak vyplývá z analýzy předchozího desetiletí, disponovalo město Rosice k 1. 1. 2001 257 byty v 10 domech. Konkrétně se jedná o následující nemovitosti:

Tab. 2 Bytové domy vlastněné městem Rosice ke dni 1. 1. 2001

Bytový dům	bytů	z toho v nástavbě	rok kolaudace	rok kolaudace nástavby
Fügnerova 395	11	4	1925	1999
Brněnská 384	16	4	1983	1986
Komenského 116-118	36	0	1975	-
Kaštanová 1161-1162	29	9	1990	1998
Kaštanová 1163-1164	29	9	1990	1998
Kaštanová 1165-1166	29	9	1990	1999
Kaštanová 1167-1168	29	9	1990	1999
Kaštanová 1169-1170	29	9	1990	1998
Kaštanová 1171-1173	48	0	1990	-
Pod Zahrádkami	1	1	-	1996
Celkem	257	54		

Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

3.2.2 Charakteristika bytového fondu

▪ stáří nemovitostí

Stáří domů vlastněných městem Rosice k 1. 1. 2001 vyplývá z tabulky. Lze konstatovat že jde převážně o velmi mladé stavby. Dům č. p. 395 byl postaven sice již v roce 1925, avšak současně s výstavbou 4 bytových jednotek ve střešních prostorech byla v roce 1999 prove-

dena celková rekonstrukce domu a ten se nyní nachází v dobrém technickém stavu nevyžadujícím zvýšené nároky na jeho opravy.

▪ **kvalitativní kategorie bytů**

Dle vyhlášky 176/1993 Sb. se byty pro účely stanovení výše nájemného rozdělovaly do čtyř kvalitativních kategorií, a to dle rozsahu základního příslušenství a způsobu vytápění. Veškeré byty města vyhovovaly podmínkám zařazení do I. kategorie, neboť měly základní příslušenství (tj. koupelna nebo koupelnový, popř. sprchový kout a splachovací záchod) a všechny obytné místnosti přímo vytápěné ústředním vytápěním. Dle zákona 107/2006 Sb. jsou byty rozdělovány již pouze do dvou skupin. Od bytů standardně vybavených jsou odlišovány byty se sníženou kvalitou. Žádný z bytů města Rosice nemá sníženou kvalitu ve smyslu z. 107/2006 Sb.

▪ **charakter zástavby (použité stavební technologie)**

Z celkového počtu 257 bytů se 229 bytů nachází v panelových domech. Jedná se o byty v domech na ulici Kaštanová a Komenského. Charakter zástavby je nepochybně jednou ze slabin rosického bytového fondu, neboť panelové domy mají ve srovnání s domy zděnými horší stavebnětechnické vlastnosti a nižší životnost. Město dosud neučinilo žádné kroky vedoucí ke zlepšení technického stavu jím vlastněných panelových domů.

▪ **poloha domů**

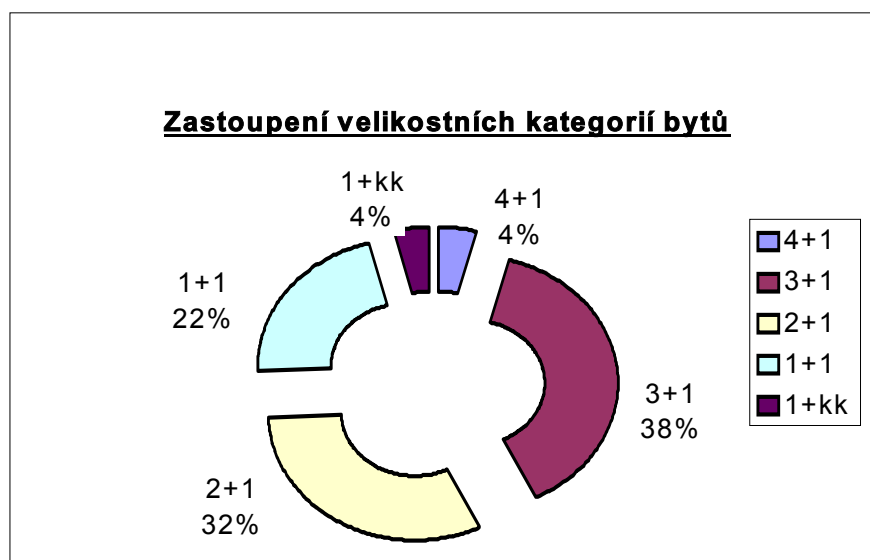
Všechny bytové domy se nachází ve vzdálenosti do 1 km od centra města. Žádný z nich se nevyskytuje v záplavové či jinak rizikové oblasti. Autobusové zastávky jsou rozmístěny do 5 minut a vlakové nádraží do 20 minut chůze od kteréhokoli bytového domu. Výhodnost polohy spočívá i v celkově příznivém umístění Rosic, které leží při dálnici D1 20 km od Brna. Dopravní obslužnost obce je vzhledem k její poloze nadstandardně dobrá. Tyto aspekty se ve spojení s kvalitní sociální infrastrukturou, životním prostředím a bohatými možnostmi trávení volného času odráží na mimořádné lukrativnosti města pro trvalé usídlení obyvatel, což způsobuje růst cen nemovitostí ve městě v důsledku převisu poptávky nad nabídkou.

▪ **zastoupení bytů ve skupinách dle počtu obytných místností**

Pro účely pronájmu bytového fondu se za obytnou místnost považuje i kuchyň o podlahové ploše větší než 12 m².

Struktura bytového fondu města Rosice dle počtu obytných místností v bytě byla k 1. 1. 2001 následující:

Graf 1 Zastoupení velikostních kategorií bytů k 1. 1. 2001⁴⁰



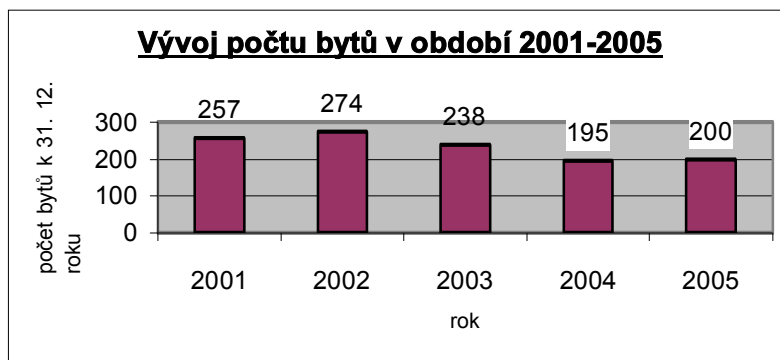
Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že struktura bytového fondu města mohla uspokojit jak potřebu bydlení vícečlenné domácnosti, tak jednotlivců. Pro maximalizaci využití bytového fondu je nutné zabezpečit dostatečný počet bytů s jednou obytnou místností pro vytvoření podmínek za-
mezení nadspotřeby bydlení domácnostmi jednotlivců. Lze konstatovat, že bytový fond města takovéto požadavky naplňuje, neboť dle údajů ze SLDB 2001 je podíl domácností jednotlivců v Rosicích 25,64 %. Přitom podíl jednopokojových bytů z celkového počtu bytů vlastněných městem je 26 %.

3.2.3 Změny v počtu bytových jednotek a jejich příčiny

Změny v počtu bytů a jejich struktuře v letech 2001 až 2005 byly způsobeny investicemi města do výstavby bytových domů, ale i jejich privatizací.

Graf 2 Vývoj počtu bytů v letech 2001-2005



Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

▪ výstavba nových bytových jednotek

V roce 2002 byla dokončena výstavba bytů v ulici Na Štěpnici, čímž se celkový počet bytů zvýšil o 2 x 9 bytů, z toho o 7 bytů velikosti 1+kk, 9 bytů 2+kk a 2 byty 3+kk. Tato výstavba má spíše charakter rodinných domků než bytových domů. Každý z bytů má svůj vlastní vchod a předzahrádku. Poskytuje tedy nájemcům nadstandardní bydlení s velmi příjemným okolím. Nevýhodou je lokalizace domů v okrajové části obce asi 50 metrů od železniční tratě a asi 20 minut chůze od centra města.

Na přelomu let 2004 a 2005 bylo zkolaudováno 10 bytových jednotek (8 x 2+kk a 2 x 1+kk) v ulici Lipová. Charakter výstavby je podobný bytovým domům Na Štěpnici. Každý byt má svou předzahrádku a vchod je společný vždy pouze pro 2 byty.

Celkem tak město získalo investiční činností v letech 2001-2005 **28 bytových jednotek**

▪ privatizace bytového fondu

V posuzovaném období byly privatizovány 2 panelové domy s celkem **84 bytovými jednotkami**. Jednalo se o dům Komenského 116-118 (rok kolaudace 1975) a Kaštanová 1171-1173 (rok kolaudace 1990). Zastupitelstvo města zvolilo v obou případech formu privatizace jednotlivých bytů, které nabídlo přednostně k prodeji stávajícím nájemníkům. V případě nevyužití práva koupě nájemníkem do jednoho roku od učinění nabídky k prodeji ze strany města byly byty nabízeny dalším osobám. Vzhledem ke zvolené administrativně náročnější formě privatizace přesáhla doba prodeje v obou případech 1 kalendářní rok. Většina (32

⁴⁰ Označení číslo + 1 vyjadřuje počet obytných místností + kuchyň, označení kk vyjadřuje, že byt nemá samo-

z 36) bytů v domě č. p. 116-118 byla prodána v roce 2002, v domě č. p. 1171-1173 pak 43 ze 48 bytů bylo převedeno z vlastnictví města v roce 2003. Pouze 9 bytů bylo prodáno osobám odlišným od nájemníků.⁴¹

▪ **další úbytky pronajímaných bytů**

Mimo snížení rozsahu bytového fondu prodejem došlo ještě k úbytku **jednoho** bytu, a to bytu v č. p. 120. Jedná se o byt zbudovaný v podkroví základní školy a sloužící k ubytování rodiny školníka. V roce 2002 došlo k převodu nájemní smlouvy z města Rosice na nově zřízenou příspěvkovou organizaci ZŠ Rosice, které byl veškerý jí užívaný majetek svěřen.

3.2.4 Omezení vlastnických práv k bytovým domům města

Možnost privatizace bytového fondu města je omezena zřízením zástavního práva vůči zástavním věřitelům a stanovenými dotačními podmínkami u bytů, na jejichž výstavbě se podílely veřejné prostředky poskytnuté v rámci programů podpory výstavby MMR ČR. Omezení vlastnického práva u domů, které město Rosice vlastní po výše zmíněné privatizaci, je následující:⁴²

- *Kaštanová č. p. 1161-1162 a 1163-1164* - zástavní právo trvajícím do konce roku 2007 zřízené ve prospěch banky, která poskytla městu úvěr na výstavbu 18 bytů v nástavbách těchto domů. Dále omezení privatizace v důsledku dotační podmínky dvacetiletého vlastnictví bytů v nástavbách městem, tedy do roku 2017.
- *Kaštanová 1165-1166, 1167-1168 a 1169-1170* - zástavní právo zřízené ve prospěch Okresního úřadu Brno-venkov (právním nástupcem po zrušení okresních úřadů je MMR ČR), za účelem zamezení převodu vlastnictví 27 bytů vybudovaných v nástavbách domů po dobu 20 let od kolaudace v souladu s dotačními podmínkami, tedy do roku 2018.
- *Byty v ulici Na Štěpnici* - zástavní právo zřízené ve prospěch MMR ČR za účelem zajištění dotačních podmínek oddálí převod 18 bytů do vlastnictví nájemníků o 20 let, tedy do roku 2022.

statnou kuchyň a je vybaven pouze kuchyňským koutem umístěným v jedné z obytných místností.

⁴¹ Údaje získány z dokumentace dostupné u Právního odboru městského úřadu Rosice.

⁴² Tamtéž.

- *Byty v č. p. 1315 na ulici Lipová* nemohou být, dle Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003, převedeny na osobu odlišnou od obce. Těchto 10 bytů obec ani nemůže zatížit zřízením zástavního práva ve prospěch třetí osoby (s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý obci na výstavbu). V Programu není stanoven počet let po které je takto vlastnické právo města omezeno, z čehož plyne omezení po celou dobu existence nemovitosti.
- *Domy č. p. 384 a 395* – město není v případě těchto domů nijak omezeno ve svých vlastnických právech.

4 FINANČNÍ DOPADY NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM MĚSTA ROSICE V LETECH 1991-2005

4.1 Financování výstavby bytových domů v letech 1991-2005

4.1.1 Financování jednotlivých etap výstavby

▪ Výstavba na ulici Kaštanová

Celkové výdaje na výstavbu 45 bytových jednotek ve střešních nástavbách na ulici Kaštanová vyjadřuje jejich účetní hodnota, která činí dle údajů z evidence majetku 36.914.269,13 Kč.

Město na jejich výstavbu získalo dotace MMR ČR ve výši 320.000/1 bytovou jednotku, tedy celkem 14.400.000 Kč.⁴³

Další investiční výdaje byly pokryty penězi poskytnutými nájemníky. Přidělení všech 45 bytů bylo podmíněno složením tzv. „vstupního poplatku“, jehož výše se pohybovala v rozmezí od 285.000 do 440.000 Kč (v závislosti na velikosti bytu). Celková suma vstupních poplatků za všechny byty činila 14.310.148 Kč. Vstupní poplatek představuje v podstatě úhradu kupní ceny bytu, který však bude do vlastnictví nájemníků převeden až koncem roku 2017, jelikož jednou z dotačních podmínek MMR ČR je 20leté obecní vlastnictví dotovaných bytů.

Dále v 18ti bytových jednotkách museli nájemníci složit nájemné na 130 měsíců dopředu. Jednorázový příjem města z předplaceného nájemného činil 4.745.600 Kč.⁴⁴

Odečtením vstupních poplatků a dotací MMR ČR od pořizovací ceny bytů zjistíme, že město ze svých zdrojů poskytlo na vybudování 45 bytů 8.204.121,13 Kč, což je necelá čtvrtina investičních výdajů. Díky inkasovanému předplacenému nájemnému však nároky kladené na rozpočet města v době výstavby představovala pouze částka 3.458.521,13 Kč.

⁴³ Údaje o pořizovacích cenách majetku a o výši přijatých dotací poskytnuty Odborem správy majetku městského úřadu Rosice.

⁴⁴ Údaje získány ze Smluv o složení vstupního poplatku a uzavření budoucí kupní smlouvy, dostupných u Právního odboru městského úřadu Rosice.

Po dobu dvacetiletého pronájmu bytů bude město inkasovat nájemné a hradit výdaje na údržbu bytů. Celková výše nájemného za celou dobu pronájmu bude činit více než 23 milionů Kč⁴⁵, včetně předplaceného nájemného. Investované prostředky se tak městu bezesporu několikanásobně vrátí, neboť výdaje na případné opravy bytů mladších 20ti let pravděpodobně nebudou dosahovat takového objemu.

▪ **Výstavba nástavby domu Fügnerova 395**

Vybudování 4 bytů v č. p. 395 včetně provedení rekonstrukce domu zvýšilo hodnotu nemovitosti o 2.595.430,60 Kč. Evidence neumožňuje oddělení pořizovací ceny nových bytů od nákladů na rekonstrukci. Veškeré výdaje spojené s touto investiční akcí byly hrazeny z prostředků města Rosice.

▪ **Výstavba v lokalitě Na Štěpnici**

Požizovací hodnota těchto 18 b. j. činí dle údajů z evidence majetku poskytnutých Odborem správy majetku městského úřadu Rosice 16.496.962 Kč.

Výše přijaté dotace v rámci programu MMR ČR činila, stejně jako u výstavby bytů na ulici Kaštanová, 320.000 Kč/1 byt. Celkem tedy byla výstavba podpořena dotacemi ve výši 5.760.000 Kč.

I v tomto případě bylo přidělení bytů nájemníkům podmíněno složením nemalých finančních prostředků. Nájemníci uhradili městu tzv. „podíl na výstavbě“ (obdoba vstupního poplatku uplatněného při výstavbě na ulici Kaštanová), jehož výše se pohybovala v rozmezí 250.000 až 550.000 korun v závislosti na velikosti bytu. Součet podílů na výstavbě činí 6.350.000 Kč. I zde podíl na výstavbě představuje úhradu kupní ceny bytu, který bude do vlastnictví nájemníků převeden v roce 2022. Nájemníci dále poskytli městu „půjčku“ na financování výstavby domů, která jim bude vrácena formou zápočtu vůči nájemnému, čímž prakticky opět došlo k předplacení nájemného. Výše půjček se pohybovala od 166.000 do 522.492 Kč a jejich součet činí 5.239.654 Kč. Po úplném započtení půjčky vůči nájemnému budou nájemníci až do doby převodu vlastnických práv hradit řádně měsíční nájemné.⁴⁶

⁴⁵ Výše nájemného vypočtena z výše nájemného v roce 2006, výpočet nezahrnuje vliv inflace v minulém ani v budoucím období.

⁴⁶ Údaje získány ze smluv o složení úhrady, o půjčce a o uzavření budoucí kupní smlouvy, evidovaných Právním odborem městského úřadu Rosice.

Z uvedeného vyplývá, že město tyto domy vystavělo prakticky bez nároků na vlastní zdroje v počátečním období, neboť veškeré výdaje byly hrazeny buď dotacemi nebo nájemníky samotnými. Příspěvek města na výstavbu tvoří fakticky ušlé příjmy z nájemného v prvních 9-11 letech v celkové výši 5.239.654 Kč. Po uplynutí tohoto období v letech 2011-2022 může město počítat s příjmy z nájemného z pronájmu těchto domů v celkové výši přibližně 4.839.000 korun za celé zbývající období.⁴⁷ Pro úplnost je třeba i zde připomenout výdaje s údržbou a správou domů.

▪ **Výstavba na ulici Lipová**

Pro financování výstavby bylo využito dotací získaných v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003 Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Vzhledem ke stanovení dotačních podmínek však nebylo využito žádné formy finanční spoluúčasti nájemníků. Pořizovací hodnota domu ve výši 8.213.756,88 Kč⁴⁸ tak byla kryta dotacemi 5,5 milionu Kč a zbývající část městem Rosice. Program rovněž stanovuje podmínky pronájmu bytů. Ty lze pronajmout pouze osobám příjmově vymezeným (v závislosti na stanovené výši průměrného měsíčního příjmu jednotlivce či domácnosti v období půl roku před uzavřením smlouvy), a to za nájemné, jehož maximální výše odpovídá součinu pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu 0,0033.⁴⁹ Příjmy z pronájmu bytů činí v roce 2006 celkem 267.844 Kč. Nájemné přitom bude, jak vyplývá z nájemních smluv, každoročně valorizováno. Prostředky vynaložené městem na tuto výstavbu by tak měly být „nájemným uhrazeny“ ve zhruba desetiletém horizontu.

⁴⁷ Při výpočtu této částky autor vycházel z výše „předplaceného“ nájemného a počtu měsíců, po které bude nájemné hrazeno v řádném termínu. Výpočet nezahrnuje případnou valorizaci nájmu, jehož maximální výše je ovlivněna nastavením dotačních podmínek.

⁴⁸ Údaje získány z dokumentace Odboru správy majetku městského úřadu Rosice.

⁴⁹ Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003 MMR ČR, zapůjčený Odborem správy majetku městského úřadu Rosice.

4.1.2 Shrnutí podmínek financování výstavby bytů v letech 1991-2005

Finanční dopady výstavby obecních bytů v letech 1991-2005 shrnuje tabulka:

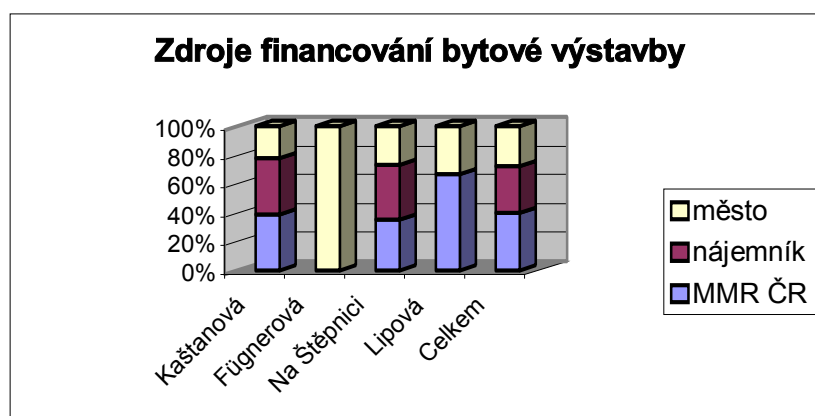
Tab. 3 Finanční aspekty bytové výstavby v letech 1991-2005

Výstavba	Požizovací cena	Přijaté dotace	Podíl nájemníka	Výdaje města	Předplacené nájemné
Kaštanová	36 914 269	14 400 000	14 310 148	8 204 121	4 745 600
Fügnerova	2 595 431	0	0	2 595 431	0
Na Štěpnici	16 496 962	5 760 000	6 350 000	4 386 962	5 239 654
Lipová	8 213 757	5 500 000	0	2 713 757	0
Celkem	64 220 419	25 660 000	20 660 148	17 900 271	9 985 254

Zdroj: Vlastní zpracování, [Kč]

V případě výstavby v lokalitě Na Štěpnici se při stanovení výše půjček (předplaceného nájemného) a podílů na výstavbě (kupní ceny bytu) vycházelo z hodnot nemovitostí stanovených na základě předběžných kalkulací. Výstavba však byla uskutečněna za nižší cenu než se předpokládalo, takže součet dotací, půjček a předplaceného nájemného převyšuje pořizovací hodnotu domů a v době kolaudace domů tak tyto příjmy převyšovaly výdaje města na výstavbu. Procentuelní podíly zdrojů financování výstavby vystihuje graf:

Graf 3 Zdroje financování bytové výstavby



Zdroj: Vlastní zpracování

Ze zdrojů města Rosice bylo hrazeno 28 % investičních výdajů, dotace z programů MMR ČR na podporu bytové výstavby pokryly přibližně 40 % výdajů a nájemníci se na výstavbě podíleli 32 %.⁵⁰ Z 28 procentního podílu města bylo přibližně 56 % hrazeno z prostředků získaných předplacením nájemného.

4.2 Finanční aspekty privatizace bytového fondu

4.2.1 Privatizace bytových domů v letech 1991-2000

Během tohoto období město prodalo celkem 272 bytů, což je přibližně 48 % všech bytů, které během uvedeného období vlastnilo. Zastupitelstvo stanovilo vyšší prodejní ceny jednotlivých nemovitostí většinou procentem z hodnoty zjištěné znaleckým posudkem vypracovaným za účelem prodeje. 217 bytů tak bylo prodáno za cenu odpovídající 15 % odhadní ceny, 36 bytů za 20 % a 5 bytů za 75 % odhadní ceny. V případě 14 bytů byla prodejní cena stanovena dohodou, přičemž její výše u 5 bytů odpovídala přibližně 45 % odhadní ceny a bytový dům s 9 b. j. byl prodán za cenu odpovídající zhruba 87 % odhadní ceny. Celková hodnota všech prodaných nemovitostí dle znaleckých posudků činila 57.265.402 Kč, zatímco kapitálové příjmy obecního rozpočtu byly celkem 12.457.537 Kč⁵¹. Porovnáním těchto čísel dojdeme k závěru, že byty byly v tomto období privatizovány v průměru za 22 %⁵² odhadní ceny.

4.2.2 Privatizace bytových domů v letech 2001-2005

Finanční podmínky prodeje (popsaného v kapitole 3.2.3) byly stanoveny rozhodnutím městského zastupitelstva tak, že dům č. p. 116-118 bude prodán za 68 % odhadní ceny a při jednorázové úhradě bude kupujícím poskytnuta sleva ve výši 10 % takto stanovené kupní ceny. Příjmy z prodeje domu činily 4.985 tisíc Kč, přičemž jeho hodnota dle znaleckého posudku byla 8.124.344 Kč. Porovnáme-li tyto částky zjistíme, že dům byl privatizován za cca 61 % odhadní ceny. Většina kupujících tedy splatila dům jednorázově a slevy

⁵⁰ Údaje zaokrouhleny na celá čísla dle matematických pravidel.

⁵¹ Údaje získány z kupních smluv a znaleckých posudků, dostupných u Právního odboru městského úřadu Rosice.

⁵² Údaj zaokrouhlen na celé číslo dle matematických pravidel.

využila. Realizace prodeje tohoto bytového domu byla uskutečněna externím subjektem za 140.950 Kč.

Dům č. p. 1171-1173 byl na základě rozhodnutí zastupitelstva města Rosice prodán za cenu odpovídající 50 procentům odhadní ceny. Kapitálové příjmy rozpočtu tak byly posíleny o částku 11.362.708 Kč, přičemž odhadní cena činila 22.725.415 Kč. Prodej byl realizován zaměstnanci města, čímž došlo k výraznému snížení s ním souvisejících výdajů. K nesporným kladům prodeje tohoto domu patří, že jeho převedením do vlastnictví fyzických osob se město Rosice „zbavilo“ domu s největším výskytem chronických dlužníků (nedoplatky nájemného před zahájením prodeje přesahovaly částku 210 tisíc Kč⁵³).

4.2.3 Shrnutí finančních podmínek privatizace bytů v období 1991-2005

Finanční podmínky privatizace bytového fondu města Rosice uskutečněné v letech 1991-2005 byly následující:

Tab. 4 Finanční podmínky privatizace bytového fondu v letech 1991-2005

Období prodeje	Počet bytů	Odhadní cena	Prodejní cena	% prodejní ceny z ceny odhadní
1991-2000	217	43 330 560	6 499 584	15%
	36	7 599 064	1 618 731	20%
	5	2 334 134	1 061 202	45%
	5	1 704 010	1 278 020	75%
	9	2 297 634	2 000 000	87%
2001-2005	36	8 124 344	4 985 000	61%
	48	22 725 415	11 362 708	50%
Celkem	356	88 115 161	28 805 245	33 %

Zdroj: Vlastní zpracování, ceny v Kč

⁵³ Údaj získán z evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice.

4.3 Finanční dopady pronájmu bytového fondu v období 2001-2005

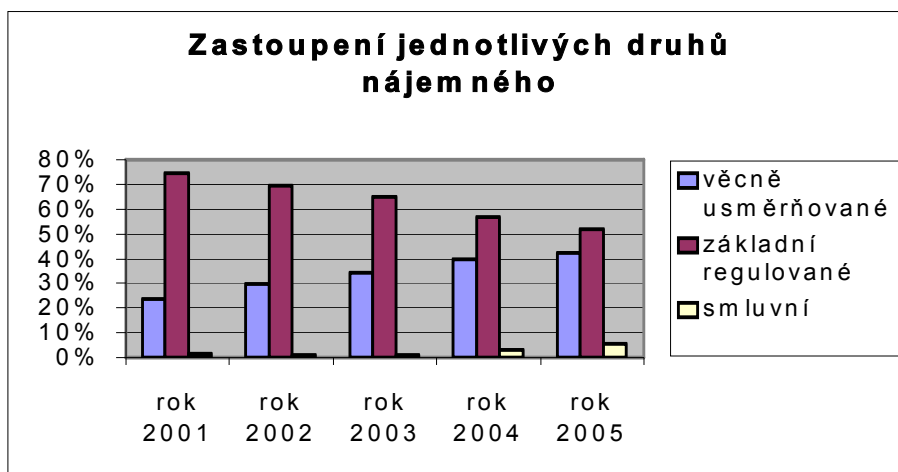
Pro zodpovězení otázky, zda se městu Rosice finančně vyplatí pronájem bytových domů za státem regulované nájemné, či zda je nutné přikročit k jejich privatizaci, je třeba určit příjmy a výdaje rozhodující o výnosnosti pronájmu bytového fondu a faktory, které mají vliv na jejich výši. Výnosnost pronájmu bytů lze zkoumat již pouze za období let 2001-2005, neboť skartační doba dokumentů týkajících se nájemného z bytů je pětileté a starší data tak již nejsou dostupná.

4.3.1 Faktory ovlivňující výši příjmů z pronájmu bytů

- **struktura bytů dle způsobu stanovení nájemného**

Pro posouzení výše příjmů z nájemného, omezeného ve sledovaném období státní regulací cen, je třeba zmapovat strukturu bytů dle způsobu stanovení nájemného. V zásadě bylo ve sledovaném období možné stanovit nájemné třemi způsoby. Mimo základního a věcně usměrňovaného regulovaného nájemného, stanoveného na základě vyhlášky 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (viz. kapitola 2.3.3), došlo v ojedinělých případech ke stanovení smluvního nájemného. Mezi byty s věcně usměrňovaným nájemným patří byty v nové výstavbě včetně těch, v nichž bylo nájemné předplaceno a tudíž není možné je do doby započtení celé předplacené částky valorizovat či jiným způsobem zvyšovat. Nájemné v 10 nových bytech v ulici Lipová bylo stanoveno rozhodnutím rady města Rosice ve výši pod úroveň maximálního „nákladového nájemného“ vypočteného dle dotačních podmínek z pořizovací ceny bytu a lze je tedy zahrnout do kategorie smluvního nájemného. Zastoupení jednotlivých druhů nájemného ve zkoumaném období vyjadřuje graf:

Graf 4 Četnost druhů nájenného v letech 2001-2005



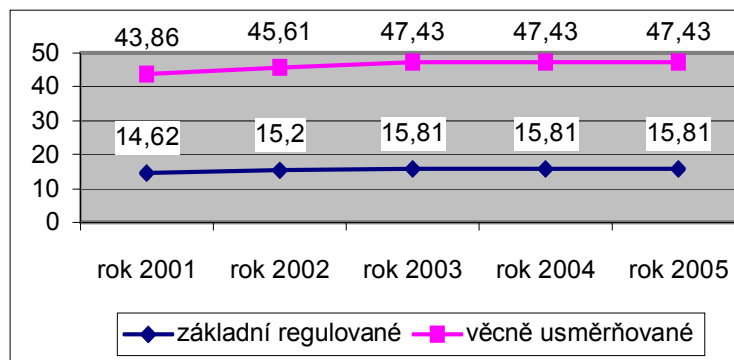
Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

Jak je z grafu patrné, nejvíce zastoupené je základní regulované nájenné. Jeho podíl se však ve sledovaném období postupně snižoval a koncem období se takřka vyrovnal s podílem nájenného včetně usměrňovaného. Tento trend byl způsoben prodejem domů, jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena před 30. 6. 1993 a nájenné v nich bylo tedy převážně regulováno, a současně výstavbou nových bytových jednotek, ve kterých bylo stanoveno nájenné včetně usměrňované a smluvní.

▪ výše nájenného a jeho vývoj

Objem příjmů ve sledovaném období ovlivňoval rovněž vývoj výše nájenného, stanoveného dle právních norem platných ve sledovaném období. K 1. 1. 2001 činila výše základního regulovaného nájenného v Rosicích 14,62 Kč/1m² a výše včetně usměrňovaného nájenného trojnásobek, tedy 43,86/1m² (vždy se jedná o cenu za 1m² podlahové plochy). Cenovým výměrem MFČR bylo v závislosti na výši inflace stavebních prací v roce 2000 stanoveno zvýšení hodnoty základního regulovaného nájenného pro období od 30. 6. 2001 do 30. 6. 2002 o maximálně 4 % a došlo tak k posunu na 15,20 Kč/1m². Včetně usměrňované nájenné odvozené od této částky 45,61 Kč/1m². V roce 2000 došlo ke zrušení vyhlášky 176/1993 Sb. ústavním soudem, a to s účinností k 31. 12. 2001. Valorizace regulovaného nájenného tak byla provedena pro období 1. 7. 2002-31. 12. 2002 cenovým výměrem ministerstva financí č. 6/2002, a to opět o maximálně 4 %, tedy na částku 15,81/1m² v případě základního a 47,43 Kč/1m² včetně usměrňovaného nájenného. Jelikož i tento cenový výměr byl posléze ústavním soudem zrušen, nájenné bylo v této výši prakticky zmrazeno až do konce roku 2006.

Graf 5 Vývoj výše nájemného v letech 2001-2005



Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

▪ uplatnění možností navýšení nájemného a slev z nájemného

Lukrativní poloha města Rosice ovlivnila i výši nájemného z bytů. Pro stanovení výše nájemného totiž město využilo možnosti dané § 5a vyhl. 176/1993 Sb. použít v odůvodněných případech koeficient velikosti obce (koeficient K_v vstupující do výpočtu výše regulovaného a tedy i věcně usměrňovaného nájemného) stanovený pro nejbližší vyšší skupinu obcí až do jeho maximální výše. Město Rosice tak využilo koeficientu pro obce od 10.000 do 49.999 obyvatel, čímž se zvýšila sazba nájemného za 1 m² podlahové plochy. Za odůvodněné případy mohla obec považovat např. vliv lázeňství, turistiky nebo, jako tomu bylo v případě Rosic, blízkost aglomerace poskytující pracovní příležitosti, tedy Brna.

Dle § 9 vyhlášky 176/1993 mohlo být dále pro výhodnou polohu navýšeno nájemné v jednotlivých domech, a to opět obecně závaznou vyhláškou. U obcí s počtem obyvatel od 1.000 do 49.999 mohlo být takto navýšeno až o 10 %. Výhodnost polohy byla posuzována zejména z hlediska dopravní dostupnosti, technické a občanské vybavenosti a životního prostředí. Město Rosice zvýšilo pro výhodnou polohu nájemné u bytů v ulici Kaštanová a Komenského o 10 %.

§ 8 vyhlášky stanovil slevy ze základního nájemného pro nižší kvalitu bytu o 3-10 % v závislosti na příčině snížení kvality (např. za umístění základního příslušenství mimo byt nebo umístění bytu v suterénu apod.). U žádného z bytů města Rosice nenastal důvod pro uplatnění slevy z nájemného pro sníženou kvalitu bytu.

Navíc, jak bylo dříve uvedeno, všechny byty města Rosice jsou byty I. kategorie a je v nich tedy vybíráno nájemné odpovídající jejich kvalitativní úrovni.

▪ **vývoj pohledávek bytového hospodářství**

Výše příjmů skutečně plynoucích do rozpočtu v běžném období je každoročně snížena o neuhrazené nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Hodnoty těchto pohledávek k 31. 12. jednotlivých let sledovaného období byly následující:

Tab. 5 Výše pohledávek z pronájmu bytů v období 2001 - 2005

rok	2001	2002	2003	2004	2005
výše pohledávek [Kč]	740.277	630.231	532.883	492.663	312.555

Zdroj: Evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

Uvedený vývoj pohledávek potvrzuje výše zmíněný fakt, že prodej domu č. p. 1171-1173 uskutečněný v letech 2003 a 2004 měl výrazný vliv na snížení pohledávek z nájemného. Je nutné konstatovat, že výše pohledávek uvedená v tabulce zahrnuje pouze nedoplatky vyplývající z běžných měsíčních nájmů a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Mimo ně však byla po celé období evidována pohledávka v celkové výši přesahující 300 tisíc Kč, která vznikla nesplacením „předplaceného nájemného“ třemi nájemníky obývajícími byty ve střešních nástavbách na ulici Kaštanová. Tyto pohledávky jsou však v současné době soudně nevymahatelné, neboť nájemníci část požadované částky uhradili a její výše je dosud dostačující k účelu započtení proti nájemnému (tedy z právního hlediska pohledávka ještě nevznikla i když v účetnictví je evidovaná).⁵⁴

4.3.2 Výnosnost pronájmu bytů

▪ **příjmy plynoucí z pronájmu městských bytů**

Příjmy plynoucí do rozpočtu města z pronájmu bytů lze rozčlenit na dvě skupiny. První skupinu tvoří inkasované nájemné, které se skládá z nájemného z podlahové plochy bytu a za vybavení bytu (pokud není určeno smluvně částkou na byt bez ohledu na počet m² a vybavení). Další příjmy jsou reprezentovány zálohami na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tyto zálohy jsou během rozpočtového období průběžně používány k úhradě předmětných služeb dodavatelům tepla, vody, elektřiny apod. Pro rozpočet obce tak v podstatě neznamenaají volné prostředky využitelné v průběhu roku na jiné účely. Po

⁵⁴ Informace Právního odboru městského úřadu Rosice.

skončení kalendářního roku jsou vyúčtovány a případné nedoplatky či přeplatky vyrovnány. Pro posouzení výnosnosti pronájmu bytů jsou tedy podstatné pouze příjmy plynoucí z nájemného. Jak bylo dříve uvedeno, kromě nájemného skutečně v řádném období plynoucího do rozpočtu obce, spadá časově do jednotlivých let také předplacené nájemné, které město inkasovalo v minulosti a nyní si je nájemci „odbydlují“ a hradí pouze zálohy na služby. Výši předplaceného nájemného sice pro úplnost uvádím, avšak pro následující porovnání s výdaji ji nebudu brát v úvahu, neboť nebyla ve zkoumaném období skutečně inkasována. Příjmy z nájemného v letech 2001-2005 byly následující:

Tab. 6 Příjmy z pronájmu bytového fondu v období 2001 - 2005

Typ nájemného	rok 2001 [Kč]	rok 2002 [Kč]	rok 2003 [Kč]	rok 2004 [Kč]	rok 2005 [Kč]
řádně hrazené nájemné celkem	3.489.720	3.365.226	3.347.777	2.811.766	2.961.383
předplacené nájemné celkem	363.648	806.448	806.448	806.448	806.448
nájemné celkem	3.853.368	4.171.674	4.154.225	3.618.214	3.767.831

Zdroj: Evidence Oboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

Vyjádřením příjmů z pronájmu v členění po nemovitostech lze zjistit příčiny vývoje výše nájemného ve sledovaném období, které spočívají ve změně počtu pronajímaných bytů způsobené jejich prodejem a výstavbou. Přestože výše regulovaného nájemného se v letech 2003-2005 neměnila, výše nájemného inkasovaného v jednotlivých domech mírně rostla (viz. tabulka č. 7). To bylo způsobeno novým obsazením bytů, v jehož důsledku se základní regulované nájemné v bytě změnilo na věcně usměrňované regulované nájemné.

Příjmy skutečně plynoucí do rozpočtu činily za celé sledované období celkem 15.976.872 a při zahrnutí příjmů plynoucích z předplaceného nájemného 19.565.312 Kč. Výše pohledávek z neuhrazeného nájemného není v tabulce č. 7 zohledněna.

Tab. 7 Příjmy z pronájmu bytových domů v členění po nemovitostech

Nemovitost č. p.	rok 2001 [Kč]	rok 2002 [Kč]	rok 2003 [Kč]	rok 2004 [Kč]	rok 2005 [Kč]
116-118	381.917	88.411	18.601	3.205	-
120	16.194	8.250	-	-	-
384	181.099	209.232	223.920	228.060	228.964
395	121.154	130.302	136.150	142.539	147.276
1161-1162	516.291	544.179	559.164	567.291	570.180
1163-1164	492.404	520.926	536.448	544.854	547.605
1165-1166	295.932	299.460	305.281	315.573	319.858
1167-1168	276.094	292.630	299.400	308.958	323.444
1169-1170	550.782	574.986	579.240	554.102	560.848
1171-1173	657.853	696.850	689.573	83.643	-
1315	-	-	-	63.541	263.208
řádně hrazené nájemné celkem	3.489.720	3.365.226	3.347.777	2.811.766	2.961.383
nástavby 1165 a 1167	363.648	363.648	363.648	363.648	363.648
1272-1280	-	192.672	192.672	192.672	192.672
1281-1289	-	250.128	250.128	250.128	250.128
předplacené nájemné celkem	363.648	806.448	806.448	806.448	806.448
nájemné celkem	3.853.368	4.171.674	4.154.225	3.618.214	3.767.831

Zdroj: Evidence Oboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

▪ výdaje související s pronájmem městských bytů

Ani všechny výdaje nejsou podstatné pro posouzení výnosnosti pronajímání bytového fondu. Tato skutečnost vyplývá z již zmíněného faktu hrazení služeb spojených s užíváním bytu nájemníky (z jejich záloh a případných doplatků při vyúčtování). Další skupinu výdajů, která je v konečné fázi uhrazena nájemníky, tvoří výdaje na drobné opravy. Na tyto opravy sice nejsou vybírány zálohy (není tvořen žádný fond oprav), avšak v souladu s nájemní smlouvou a legislativou jsou rovněž po skončení účetního období předepsány k úhradě nájemníkům.

Nerozúčtovatelné výdaje (ty, které nese v plné výši pronajímatel a nelze je předepsat k úhradě nájemci) jsou tvořeny výdaji na opravy nespádající do kategorie drobných oprav definované nařízením vlády 258/1995 Sb., výdaji na pojištění nemovitostí, úhradou zákony

stanovených revizí, výměnou vnitřního vybavení bytů (např. kuchyňského sporáku nebo ohřívače vody), dalšími investicemi do vybavení stávajícího bytového fondu a platy zaměstnanců města, v jejichž pracovní náplni je péče o bytový fond.

Jak bylo dříve uvedeno, obce neodepisují svůj majetek. Opotřebením pronajímaných nemovitostí v průběhu času tak není vyjádřeno. Při zvažování dopadů této skutečnosti na objektivitu posouzení výnosnosti pronájmu bytů v případě města Rosice jsem dospěla k závěru, že opotřebením nemovitostí není vhodné do výdajů bytového hospodářství města zahrnovat, neboť téměř všechny domy, jak bylo uvedeno výše, získalo město v průběhu 90. let bezúplatně. Rovněž byty vybudované investiční činností města po roce 1991 byly financovány v plné výši dotacemi a prostředky poskytnutými nájemníky. Jedinou výjimku z tohoto pravidla představují 4 bytové jednotky v č. p. 395 (rok kolaudace 1999) a 10 b. j. v č. p. 1315 (rok kolaudace 2005), kde byla část výdajů neuhrazených dotacemi pokryta z městského rozpočtu. Z hlediska celkového počtu domů (a doby výstavby č. p. 1315) je tento fakt pro posouzení období 2001-2005 zanedbatelný a není tedy důvod rozpouštět pořizovací ceny nemovitostí do výdajů jednotlivých let.

Pro účely posouzení výnosnosti pronájmu jednotlivých domů či potřeby jejich privatizace je nutné zmapovat nerozúčtovatelné výdaje vynaložené v každém domě zvlášť, aby mohly být porovnány s takto rozčleněnými příjmy z nájemného. Dostupná evidence však vytvoření takového přehledu za sledované období neumožňuje. Na tomto místě přistoupím k vyjádření výdajů bytového hospodářství podstatných pro následné posouzení výnosnosti pronájmu bytových domů (tedy „nerozúčtovatelných“) v souhrnu za všechny domy:

Tab. 8 Nerozúčtovatelné výdaje plynoucí z pronájmu bytů v letech 2001 - 2005

Skupina výdajů	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005
Opravy, pojištění, revize	439.498	250.491	352.006	423.266	492.184
Mzdy	264.043	285.851	302.711	287.903	338.181
Investice do vybavení	126.757	28.813	608.400	241.724	64.190
Celkem	830.298	565.155	1.263.117	952.893	894.555

Zdroj: evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování

Výše částek uvedených v tabulce potvrzuje skutečnost, že investice do pronajímaných domů se v období 2001-2005 omezovaly v podstatě na výměny vybavení bytů (které je městu v následujícím období v podstatě splaceno formou hrazení nájemného za vybavení bytu

vypočteného z jejich pořizovací ceny). Jedinou výjimku tvoří investice 284.454 Kč na vybavení bytů měřidly tepla v ulici Kaštanová, uskutečněná v roce 2003.⁵⁵ Rovněž částky za opravy domů nelze vzhledem k rozsahu spravovaných nemovitostí považovat za vysoké.

▪ **bilance příjmů a výdajů plynoucích z pronájmu bytů v letech 2001-2005**

Porovnáním výdajů a příjmů rozhodných pro výnosnost pronájmu, tak jak byly definovány a odůvodněny výše, dojdeme k následujícím výsledkům hospodaření (v součtech za celý bytový fond):

Tab. 9 Výsledky hospodaření – pronájem bytového fondu v letech 2001 - 2005

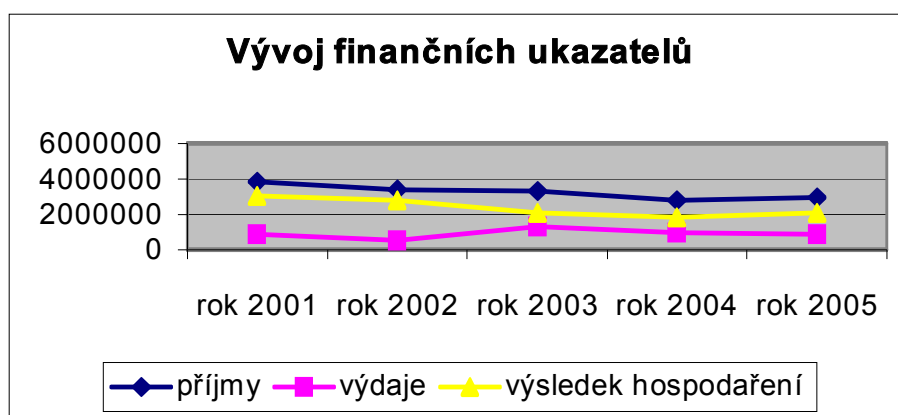
Ukazatel	rok 2001	rok 2002	rok 2003	rok 2004	rok 2005
Příjmy [Kč]	3.849.720	3.365.226	3.347.777	2.811.766	2.961.383
Výdaje [Kč]	830.298	565.155	1.263.117	952.893	894.555
Výsledek hospodaření [Kč]	3.019.422	2.800.071	2.084.660	1.858.873	2.066.828

Zdroj: Vlastní zpracování

Příjmy v jednotlivých letech dosáhly 2,65 - 5,95 násobku výdajů, přestože ve většině bytů, jak bylo uvedeno, bylo vybíráno regulované nájemné. Ve výpočtech navíc není zahrnuto předplacené nájemné, které časově do sledovaného období rovněž patří a které by získaný výsledek hospodaření zvýšilo v roce 2001 o 361 (tj. o 12%) a v letech 2002-2005 dokonce o 806 tisíc (tj. o 29-48% výsledku hospodaření v jednotlivých letech) korun ročně. Při porovnání vývoje údajů uvedených v tabulce v čase lze vyzorovat postupné snižování příjmů z pronájmu v letech 2001-2004, které bylo způsobeno dříve zmíněnou privatizací 84 bytových jednotek. V roce 2005 došlo k mírnému růstu příjmů, zapříčiněnému zastavením privatizace a výstavbou nových bytů v ulici Lipová.

⁵⁵ Údaje získány z evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice.

Graf 6 Příjmy, výdaje a výsledky hospodaření v letech 2001-2005



Zdroj: Vlastní zpracování

▪ výnosnost pronájmu jednotlivých bytových domů

Dosud byla zkoumána výnosnost pronájmu bytových domů jako celku. Pro účely posouzení výnosnosti pronájmu jednotlivých domů či potřeby jejich privatizace je nutné zmapovat výsledky hospodaření za každou nemovitost zvlášť. Přehled o výdajích vynaložených na jednotlivé domy v letech 2001-2005 dostupná evidence města neumožňuje. Byl však vytvořen Odborem správy majetku pro léta 1997-2000, a to s těmito výsledky:

Tab. 10 Výnosnost pronájmu jednotlivých nemovitostí v letech 1997-2000

Dům č. p.	Výsledek hospodaření v letech				celkem/dům
	1997	1998	1999	2000	
384	82.921	61.529	118.156	57.450	320.056
395	24.148	27.382	- 41.968	95.109	104.671
120	3.202	10.236	13.269	7.266	33.973
116-118	110.279	186.645	305.483	198.507	800.914
1161-1162	177.299	271.345	416.606	434.786	1.300.036
1163-1164	176.876	360.733	435.441	432.446	1.405.496
1165-1166	178.403	212.088	239.875	245.912	876.278
1167-1168	171.964	212.845	271.558	274.954	931.321
1169-1170	210.641	363.737	426.293	465.857	1.466.528
1171-1173	420.665	511.486	567.766	544.369	2.044.286
celkem/rok	1.556.398	2.218.026	2.752.479	2.756.656	9.283.559

Zdroj: evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice; vlastní zpracování⁵⁶

⁵⁶ Šedě zvýrazněny domy privatizované v letech 2000-2003.

Vzhledem ke srovnatelnému stavu bytového fondu v letech 1997-2000 a v letech 2001-2005 lze usuzovat, že pronájem žádného z domů v posuzovaném období nebyl ztrátový. Jediná výjimka - ztráta hospodaření u č. p. 395 v roce 1999 - byla zapříčiněna tehdejší rekonstrukcí domu. Nárůst výnosů z pronájmu domů č. p. 1161-1162, 1163-1164 a 1169-1170 koncem 90. let byl způsoben výstavbou nových bytů ve střešních nástavbách, pro léta 2001-2005 tak lze počítat s výnosy na úrovni roku 1999 či 2000. Výstavba bytů v č. p. 1165-1166 a 1167-1168 se ve zvýšení hodnot v tabulce neprojevila, neboť do výpočtu nejsou zahrnuty příjmy z předplaceného nájemného. Je nutné dodat, že pro stanovení uvedených výsledků hospodaření byla zvolena Odborem správy majetku stejná metoda, jaká byla použita mnou ve výpočtech výnosnosti za období 2001-2005 (příjmy tvoří nájemné bez nájemného předplaceného a zahrnutí vlivu pohledávek a výdaje jsou tvořeny pouze výdaji nerozúčtovatelnými, které zůstanou na bedrech města). Odlišuje se pouze faktem, že ve výdajích Odbor správy majetku nezohlednil výši mezd pracovníků vykonávajících správu bytového fondu, čímž by se celkové výnosy snížily přibližně o 300 tisíc Kč ročně.

5 ZHODNOCENÍ NAKLÁDÁNÍ S BYTOVÝM FONDEM V LETECH 1991 – 2005 A MOŽNOSTI JEHO DALŠÍHO VYUŽITÍ

5.1 Bytová výstavba realizovaná Rosicemi v letech 1991-2005

Město Rosice od roku 1991 disponovalo celkem 556 bytovými jednotkami, z nichž 78 získalo vlastní investiční činností realizovanou v letech 1996-2005. Rozsah výstavby koresponduje s celorepublikovým trendem úpadku započaté bytové výstavby po roce 1989 a jejího mírného vzestupu ve druhé polovině 90. let.⁵⁷

Negativem bytové výstavby uskutečněné městem byl způsob obsazování nových bytů nájemníky, neboť přidělení bytů bylo až do roku 2003 (s výjimkou pěti bytů) podmiňováno složením finančních prostředků nájemcem, a to v rozmezí 285 – 1.072 tisíc korun/1 b.j.⁵⁸ Veřejné prostředky tak byly použity na podporu výstavby bytů, které získaly ty skupiny obyvatelstva, které by vzhledem k jejich finančním možnostem byly schopny řešit svou bytovou situaci převážně vlastními silami. Lze tedy oprávněně namítnout, že státní politika bydlení se v tomto ohledu naprosto míjela účinkem, neboť se do nově vystavěného dotovaného bytu nastěhovala domácnost, která byla schopna jednorázově uvolnit značné finanční prostředky, čímž dala společnosti jasný signál o „potřebě“ být vůči jiným zvýhodněna. Dotační podmínky MMR ČR však možnost finanční spoluúčasti nájemců na výstavbě dostatečně nevylučovaly a město tak uplatnilo praxi zcela běžnou v dalších obcích ČR. Je pravděpodobné, že v případě financování nedotované části pořizovací ceny domů městem (bez účasti nájemníků), by byl rozsah uskutečněné výstavby nižší.

10 bytů zkolaudovaných v roce 2004 na ulici Lipová již bylo postaveno bez finanční spoluúčasti nájemníků, neboť podmínky Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury MMR ČR (pro domy jejichž výstavba byla zahájena v roce 2003) tuto možnost výslovně zakázaly a navíc program precizně vymezil skupinu tzv. příjmově vymezených osob, kterým mohou být byty pronajímány.

V roce 2006 město nezačalo výstavbu dalších vlastních bytových jednotek a ani ji nepřipravuje. Bytová politika obce je zaměřena na podporu bytové výstavby realizované

⁵⁷ Dle údajů Českého statistického úřadu bylo v letech 1991-1995 zahájeno 54.294 bytů, 1996-2000 156.136 bytů, 2001-2005 178.503 bytů.

⁵⁸ Údaje vyplývají ze smluv dostupných u Právního odboru městského úřadu Rosice.

v katastrálním území Rosice soukromými subjekty, a to formou investic do technické infrastruktury.

5.2 Privatizace bytového fondu v období 1991-2005

Město dosud **privatizovalo** 356 bytových jednotek. S výjimkou devíti bytů byly domy nabídnuty ke koupi přednostně jejich nájemníkům.

5.2.1 Privatizace bytového fondu uskutečněná v letech 1991-2000

V letech 1991-2000 byla provedena rozsáhlá privatizace nejstarší části bytového fondu města, a to za průměrně 22 % odhadní ceny nemovitostí. Byty prodané v tomto období tvořily sice starší, avšak současně kvalitnější část bytového fondu města, neboť se jednalo převážně o zděné cihlové domy. Případná výnosnost jejich pronájmu z pohledu města nebyla zkoumána a jejich prodej byl uskutečněn v souladu s tehdy uplatňovanou státní politikou bydlení, která směřovala k podpoře vlastnického bydlení. O podpoře trhu bytů ve vlastnictví však nelze hovořit, neboť do kupních smluv o prodeji nemovitostí uzavřených v letech 1992 a 1993 bylo zaneseno desetileté přednostní právo koupě nemovitostí ve prospěch města (dle § 602 a následujících občanského zákoníku), a to za cenu stanovenou procentem (15 nebo 20 %) z odhadní ceny v době prodeje.⁵⁹ Předkupní právo bylo zřízeno z důvodu nízké úrovně prodejní ceny, s cílem zamezit následnému prodeji bytů za tržní ceny a dosažení spekulativního zisku novými vlastníky. Město jej však nikdy neuplatnilo. Noví majitelé (většinou senioři) buď darovali byty svým dětem či vnoučatům (čímž smlouvu neporušili a pouze převedli uvedenou povinnost na své právní nástupce) nebo vyčkali 10 let a nyní mohou prodat byty za několikanásobně vyšší tržní cenu. (Běžná tržní cena bytu 2+1 v ulici Husova, zakoupeného v roce 1993 za cenu nižší než 30 tisíc Kč, činí dnes minimálně 600 tisíc Kč⁶⁰.) Lze konstatovat, že v případě bytů privatizovaných v tomto období se projevila většina negativních sociálních dopadů masové privatizace bytových domů za zvýhodněné ceny, nastíněných v kapitole 2.2.3.

⁵⁹ Údaje vyplývají ze smluv dostupných u Právního odboru městského úřadu Rosice.

⁶⁰ Při stanovení tržní ceny nemovitosti vycházím z osobní znalosti místního trhu s byty.

5.2.2 Privatizace bytového fondu realizovaná v letech 2001-2005

V letech 2001-2005 byl uskutečněn prodej 84 bytových jednotek v domě č. p. 116-118 a č. p. 1171-1173. Jak vyplývá z tabulky č. 10, pronájem těchto domů byl v letech bezprostředně předcházejících jejich prodeji jednoznačně výnosný a přinášel městu Rosice ročně kolem 700 tisíc korun. Stav a stáří domů v době prodeje nesvědčil o výrazném růstu výdajů na jejich opravy v následujících letech. Při současném zohlednění zvýšení příjmů z nájemného v důsledku jeho valorizace a deregulace byla tak pravděpodobnost ztrátovosti jejich dalšího pronájmu ve střednědobém horizontu nulová.

Důvod pro privatizaci je tedy nutné hledat jinde. Vzhledem k období realizace prodeje se lze domnívat, že skutečnou příčinou byla potřeba získání prostředků k pokrytí splátek úvěru na finančně náročnou rekonstrukci Palackého a Žerotínova náměstí. Realizace prodeje za průměrně 61 % odhadní ceny domu č. p. 116-118 a 50 % odhadní ceny domu č. p. 1171-1173 však zdá se nebyla uváženým krokem naplňujícím zásadu efektivnosti a hospodárnosti při správě veřejného majetku. Pokud bylo skutečně nezbytné nemovitosti navzdory výnosnosti jejich pronájmu prodat, bylo třeba, vzhledem k jejich stáří, stavu a tržním cenám nemovitostí v obci v době prodeje, stanovit cenu na podstatně vyšší úrovni.

Při realizaci prodeje do rukou nájemníků je nepochybně nutné zohlednit i hlediska odlišná od maximalizace příjmů. Je třeba stanovit kupní cenu v takové výši, aby nájemníky motivovala ke koupi jimi užívaných bytů a aby ji byli schopni uhradit. Stanovení příliš nízké ceny však může vyvolávat oprávněný pocit nespravedlnosti u té části veřejnosti, která na těchto výhodných prodejích není zainteresována a která tak díky potenciálně ušlým příjmům města, ze kterých by měli užitek všichni občané, je vůči této menšině znevýhodněna. I když se v případě realizace prodeje těchto dvou domů nejednalo o veřejnou podporu ve smyslu definice ES, k podpoře nájemníků na úkor veřejného rozpočtu fakticky došlo, neboť např. koupí bytu o velikosti 1+1 na Komenského náměstí za přibližně 90 tisíc korun v roce 2002, dostal nový vlastník možnost získat okamžitě nejméně 410 tisíc Kč. Město si totiž nevyhradilo předkupní právo na tyto byty a nájemce tak nabyl majetek, který mohl obratem prodat za minimálně 500 tisíc Kč⁶¹. Faktem je, že i při stanovení kupních cen na takto nízké úrovni se kupující bouřili a bojovali za ceny ještě nižší, neboť přirozeně upřed-

⁶¹ Při stanovení tržní ceny nemovitosti vycházím z osobní znalosti místního trhu s byty.

nostňovali vlastní prospěch před prospěchem společnosti a ohrazovali se proti každé kupní ceně vyšší než nula. Bylo však úkolem zastupitelstva, aby rozhodlo skutečně ve veřejném zájmu a nikoli pouze v zájmu těchto jedinců.

5.2.3 Možnosti privatizace bytových domů v následujících letech

Možnosti další privatizace bytových domů jsou značně omezené zástavními právy.

U všech domů v ulici Kaštanová došlo k zástavě celých nemovitostí, nikoli pouze nově vybudovaných bytů, které byly příčinou zřízení zástav. Pokud by na to zástavní věřitelé přistoupili, bylo by možné vymezit prohlášením vlastníka (viz. kapitola 2.2.1) bytové jednotky v domech a zástavní právo převést pouze na byty v nástavbách. Poté by mohlo být privatizováno v každém z pěti domů 20 bytových jednotek. Z hlediska pravděpodobných problémů při správě takto částečně privatizovaných domů je však dle mého soudu vhodnější vyčkat do ukončení zástavních smluv a k případné privatizaci těchto 100 bytů přistoupit až v době, kdy se budou byty v nástavbách (jejichž kupní cena již byla nájemníky uhrazena počátkem 20letého období formou podílu na výstavbě) převádět do vlastnictví nájemníků.

Nemovitosti č. p. 384 a 395, které jediné nejsou zatíženy cizími věcnými právy, jsou pro jejich technické vlastnosti (všechny byty mají pouze jednu obytnou místnost) užívány pro ubytování jedinců a rodin, které se ocitly v tísnivé životní situaci a k dočasnému ubytování jedinců, na jejichž pobytu má město zvláštní zájem (např. učitelů základní školy apod.). Lze předpokládat, že privatizace těchto domů by byla vzhledem k jejich obsazení převážně nízkopříjmovými nájemníky těžko realizovatelná, neboť o koupi celého domu s nájemníky s omezenou schopností platit vyšší nájemné a potenciálními neplatiči by měl jen stěží někdo zájem. Rovněž koupě bytů do spoluvlastnictví stávajících nájemců zde z finančních důvodů nepřichází v úvahu. Navíc vzhledem k demografickému faktoru zvyšování počtu malých domácností, v němž se kromě prodlužující se délky života, rozvodovosti apod. promítá i vliv rostoucí příjmové úrovně, která umožňuje dřívější osamostatnění mladých lidí, potřeba jednopokojových nájemních bytů poroste. Při zohlednění uvedených faktorů se jeví vhodnější tyto domy ponechat ve vlastnictví města a dále je, za současného plnění funkce součásti záchranné sociální sítě ve městě, pronajímat. Rovněž je možné je použít pro účely záruk úvěrů.

Byty v ulici Na Štěpnici a v nástavbách domů v ulici Kaštanová budou po skončení trvání zástavního práva převedeny do vlastnictví nájemníků, přičemž město již nemůže z tohoto převodu očekávat žádné příjmy, neboť kupní cena byla již fakticky inkasována.

Byty postavené v ulici Lipová nemohou být, dle Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003, převedeny z vlastnictví města vůbec a nemohou být ani zastaveny za účelem jištění úvěrů.

5.3 Pronájem bytových domů města Rosice

5.3.1 Výnosnost pronájmu bytových domů města v letech 1991-2005

Výnosnost pronájmu bytových domů v období 1991-2005 byla značně ovlivněná situací vycházející ze státní politiky bydlení uplatňované před rokem 1989 a přijímanou legislativou, zaměřenou na ochranu nájemníka. Výnosnost pronájmu bytových domů města Rosice lze, jak bylo výše uvedeno, vzhledem k dostupnosti údajů zkoumat již pouze za období 2001-2005. Jak vyplývá z analýzy provedené v kapitole 4.3.2, pronájem bytových domů města Rosice byl v těchto letech i přes uplatňovanou státní regulaci nájemného, díky jejich stáří a technickému stavu a z něj plynoucí výše výdajů, jednoznačně výnosný. Podíl bytů se základním regulovaným nájemným se navíc postupně snižoval a prakticky se vyrovnal s podílem bytů s věcně usměrňovaným nájemným, což by při zachování stejného rozsahu bytového fondu vedlo k nárůstu objemu příjmů z pronájmu, přestože nájemné v letech 2003-2005 nebylo valorizováno. Objem příjmů z pronájmu však kolísal v důsledku změn počtu bytů způsobených privatizací a novou výstavbou.

Stáří a stav jednotlivých bytových domů nevyžadoval výdaje, které by bylo třeba hradit z jiných zdrojů než z inkasovaného nájemného. Poměr příjmů a výdajů navíc umožňoval zachování výnosnosti pronájmu bytových domů i v případě posílení výdajů na jejich opravy a rekonstrukce.

5.3.2 Faktory ovlivňující výnosnost pronájmu bytů v následujícím období

▪ Předpokládaný vývoj výše výdajů

Výdaje na správu bytového fondu zahrnují mzdy zaměstnanců, kteří ji zabezpečují. Vzhledem ke stagnujícímu počtu bytových jednotek (v současné době není plánována výstavba

ani privatizace bytů), který se bude v důsledku převodu bytů v ulici Na Štěpnici a v nástavbách na Kaštanové ulici do vlastnictví nájemníků kolem roku 2020 snižovat, nelze předpokládat nárůst objemu mzdových nákladů. Při současném tempu valorizace platů zaměstnanců města zřejmě nedojde ani k jejich výraznému snížení. Ve střednědobém horizontu lze tedy počítat s výdaji ve výši průměru mzdových nákladů let 2001-2005, tj. cca 300 tisíc Kč ročně. Celkové výdaje na údržbu bytových domů však v souvislosti s jejich stárnutím časem porostou, neboť bude nutné provádět rozsáhlejší opravy a rekonstrukce. Město Rosice nemá zpracován pasport majetku a nedisponuje ani jakoukoli jinou dokumentací, ze které by vyplýval plán údržby bytových domů a z toho plynoucí potřeba finančních prostředků. Protože pravidelná preventivní údržba nemovitostí je vždy efektivnější než odstraňování rozsáhlých škod způsobených haváriemi, je zcela nutné tento stav napravit a věnovat správě bytových domů zaslouženou pozornost. Vzhledem k tomu, že z celkového počtu 200 bytových jednotek je 145 součástí panelových domů v ulici Kaštanová, bylo by rovněž vhodné vyvíjet iniciativu ve prospěch získání dotací z programů SFRB ČR zaměřených na revitalizaci panelových domů a sídlišť a zaměřit se na zvýšení standardu bydlení v těchto domech.

▪ **Předpokládaný vývoj výše příjmů**

Kromě růstu výdajů lze očekávat i výrazný nárůst příjmů z nájemného, a to v souvislosti s přijetím zákona 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, účinného dnem 31. 3. 2006.

První část zákona 107/2006 Sb. dává pronajimatelům možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu ve čtyřletém období, počínajícím 1. ledna 2007 a končícím 31. prosince 2010. Město Rosice bude moci postupem stanoveným v zákoně jednostranně zvyšovat nájemné ve 108 bytech, ve kterých je nyní uplatňováno základní regulované nájemné a dále ve 4 bytech, ve kterých je uplatňováno věcně usměrňované regulované nájemné v důsledku nového obsazení bytů, jehož výše nedosahuje hranice cílové hodnoty nájemného ve smyslu zákona.⁶² Uplatňováním postupu zvyšování nájmu dle části 1. zákona tak bude, v minimálně ročních intervalech, docházet k postupnému růstu nájemného v 56 % bytů

⁶² Údaje získané z evidence Odboru správy majetku městského úřadu Rosice.

města. Při výpočtu výše nájemného bude město vycházet z aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, které zvýší vždy nejvíce o maximální procentuelní přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro konkrétní výši aktuálního nájemného ve vztahu k cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. Maximální přírůstky měsíčního nájemného a hodnoty cílového nájemného stanoví MMR ČR sdělením vydaným s účinností vždy od 1. 7. kalendářního roku. Výše aktuálního nájemného v bytech, kterých se zvyšování nájemného dle první části zákona týká, činí v roce 2006 v 16 bytech 15,82 Kč/m², v 92 bytech 17,39 Kč/m² (navýšení základního regulovaného nájemného o 10 % pro výhodnou polohu domu), v 1 bytě 22,59 Kč/m² a ve 3 bytech 24,85 Kč/m².⁶³ Cílová hodnota měsíčního nájemného, na jejíž úrovni by výše aktuálního nájemného měla být nejdříve k 1. 1. 2010 sjednocena, byla pro rok 2007 stanovena přílohou č. 3 Sdělení MMR ČR ze dne 1. července 2006, pro standardně vybavené byty ve městě Rosice ve výši 31,52 Kč/m².⁶⁴ Vzhledem k vývoji cen nemovitostí lze předpokládat, že výše cílové hodnoty se do konce roku 2010 ještě zvýší. Pokud by zůstala na úrovni stanovené pro rok 2007, lze navýšit nájemné v předmětných bytech v průměru o 69 % (u 16 bytů o 99 %, u 92 bytů o 81 %, u 1 bytu o 39 % a u 3 bytů o 27 %). Skutečný rozsah navýšení nájemného však závisí na rozhodnutí volených orgánů města, neboť legislativa určuje maximální přírůstky nájemného, které nemusí pronajímatel zcela využít. Rovněž lze nájemné navyšovat diferencovaně v různých bytových domech. Roční cílové nájemné v jeho maximální výši má k 31. 12. 2010 dosáhnout 5 % tzv. základní ceny bytů v lokalitě, která pochází ze statistiky kupních cen nemovitostí zpracovaných MFČR a cílová hodnota nájemného by měla zhruba odpovídat dolní hladině výše smluvního nájemného.⁶⁵ Od 1. 1. 2011 bude nájemné stanoveno výhradně dohodou nájemce a pronajímatele a jedinou formou státní regulace nájemného tak bude regulace výše nájmu v rámci dotačních podmínek na výstavbu bytů a technické infrastruktury.

⁶³ Tamtéž.

⁶⁴ Příloha č. 3 Sdělení MMR ČR ze dne 1. července 2006 [online]. [cit. 2006-22-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=010022>>

⁶⁵ Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2006-22-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035038&lang=1>>

Přijetí tohoto právního předpisu znamená nejen obnovení růstu regulovaného nájemného a postupný přechod na smluvní tržní nájemné, ale i pravděpodobné snížení pohledávek z pronájmu a důslednější využití bytového fondu zapříčiněné výraznými změnami ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu (viz. kapitola 2.3.4).

ZÁVĚR

Byt je čistě soukromým statkem, který je za současného stavu legislativy v ČR distribuován obcemi převážně jako statek polotržní. Jelikož právo na bydlení je právem nenárokovým a nevymahatelným, nelze obcím jakožto vlastníkům bytových domů přisuzovat povinnost potřebu bydlení uspokojovat. Obce mají stejná práva a povinnosti jako kterýkoli jiný vlastník bytových domů. Mají tedy právo při správě bytového fondu usilovat o maximalizaci výnosů vyplývajících z podnikání s touto částí majetku za účelem posílení vlastních příjmů rozpočtu. Současně však mají povinnost starat se o uspokojení potřeby bydlení občanů. Tato povinnost, uložená zákonem o obcích, však nemusí být primárně plněna prostřednictvím obecních bytových domů. Lze ji plnit celkovou podporou kvality stávajícího bytového fondu a bytové výstavby v katastrálním území obce, tedy např. podporou modernizace a výstavby technické infrastruktury pro obytné domy.

Na trhu nájemního bydlení tak může obec plnit sociální ale i čistě komerční funkci. Záleží pouze na rozhodnutí obecního zastupitelstva, do jaké míry bude sociální funkce uplatňována. Pronájem obecních bytů za markantně nižší nájemné než je nájemné obvyklé v bytech vlastněných soukromými subjekty může vést k pocitům nespravedlnosti u občanů nebydlících v obecních bytech. Dosavadní uplatňování politiky levného bydlení za regulované nájemné vedlo v ČR k přenesení břímě pomoci sociálně slabým občanům ze státu na bedra pronajímatelů. Obcím byl takto snižován podíl vlastních příjmů rozpočtu a omezována jejich samostatnost. Ve vyspělých evropských zemích je problém nízkopříjmových nájemníků řešen především adresnými sociálními dávkami na bydlení a nikoli regulací nájemného postihující majitele bytových domů. Tímto směrem se přijetím příslušných právních předpisů vydala v roce 2006 i Česká republika. V budoucnu tak lze očekávat podstatný nárůst příjmů z pronájmu obecních bytových domů.

Město Rosice, jehož bytovým hospodářstvím jsem se v této práci zabývala, získalo počátkem devadesátých let 20. století přechodem z majetku ČR poměrně rozsáhlý bytový fond, který v průběhu let 1996-2005 rozšířilo vlastní investiční činností. Výstavba byla uskutečněna s využitím finanční podpory poskytnuté v rámci programů Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Přidělení 93,6 % nových bytů bylo však podmiňováno jednorázovým složením značných finančních prostředků nájemníky, takže z veřejných prostředků byly fakticky

podporovány rodiny disponující nemalými vlastními zdroji využitelnými k samostatnému řešení své bytové situace.

I přes realizovanou výstavbu celkový rozsah bytového fondu města od roku 1991 klesal, neboť přibližně 64 % bytů bylo městem privatizováno. Privatizaci bytových domů lze, i přes zvolený administrativně náročnější způsob prodeje, považovat za úspěšnou, neboť došlo k prodeji všech bytových jednotek v domech a nenastaly tak potíže vyplývající ze správy částečně privatizovaných nemovitostí. Současně bylo dosaženo spokojenosti nájemníků domů, kteří preferovali převod bytů do svého vlastnictví. Stanovení finančních podmínek privatizace a doby její realizace však nelze považovat za dostatečně uvážené. Rozhodnutí o privatizaci jednotlivých částí bytového fondu nebyla uskutečněna na základě ucelených informací o dopadech varianty ponechání domů ve vlastnictví obce, tedy např. o výnosnosti nájmu bytových domů. Výnosnost pronájmu domů prodaných počátkem 90. let nebyla zkoumána vůbec a prodej domů v období 2001-2005 byl uskutečněn i přes data jednoznačně hovořící o ziskovosti jejich pronájmu. Kupní cena byla navíc ve všech případech stanovena hluboko pod hranici odhadní ceny a ještě dále od tržní ceny v místě a čase obvyklé. Kapitálové příjmy rozpočtu plynoucí z prodeje tak byly neodůvodněně nízké. Prodejem došlo k podpoře kupujících na úkor veřejného rozpočtu a následně se projeví i negativní sociální aspekty plynoucí z privatizace obecních domů za neúměrně nízké ceny.

Současný bytový fond je z převážné části zatížen zástavními právy třetích osob a lze s ním tedy disponovat pouze omezeně. Vzhledem k nízkému objemu výstavby městem, stáří a aktuálnímu technickému stavu nemovitostí není však ani vhodné přistoupit k další privatizaci bytového fondu města. Jeho pronájem byl dosud navíc jednoznačně ziskový a i v nastávajícím období lze očekávat pravidelné příjmy z nájemného plynoucí do obecního rozpočtu. V souvislosti s přijetím zákona 107/2006 Sb. se příjmy z pronájmu 56 % obecních bytů města Rosice v letech 2007-2010 zvýší, a to při současné výši cílového nájemného, které má být dosaženo v roce 2010, v průměru o 69 %. Současně bude nutné navýšit výdaje a zintenzívnit údržbu bytových domů. Problém bydlení spočívá ve stárnutí a zhoršujícím se technickém stavu existujících bytů, umocněném nízkými objemy prací (finančních prostředků) na provádění oprav a údržby bytů, včetně regenerace bytových domů či celých sídlišť s příslušnou infrastrukturou, postavených ve 2. polovině minulého století převážně v panelové technologii. Je žádoucí preferovat růst obnovy bytového fondu, zpracovat kompletní pasporty jednotlivých bytových domů, zaměřit se na využívání programů MMR ČR

zaměřených na opravy a regenerace panelových domů. Pro zvýšení efektivity využití bytů je rovněž vhodné se zaměřit na problém neužívaných či pouze občas užívaných bytů. Tuto otázku by mohlo částečně vyřešit již samotné zvýšení současného nízkého nájemného v letech 2007-2010 dle zákona 107/2006 Sb. Dále lze využít možnosti dané novelou občanského zákoníku, uskutečněnou tímž právním předpisem, vypovědět nájemní smlouvu bez předchozího přivolení soudu pro neužívání bytu.

V této práci jsem odkryla jeden z faktorů, z nichž by měla vycházet bytová politika města Rosice. Zpracovala jsem údaje využitelné pro rozhodování o dalším nakládání s bytovými jednotkami vlastněnými městem. Bytová politika obce však nezahrnuje pouze hospodaření s bytovými domy ve vlastnictví města. Celková koncepce musí zohlednit rovněž výsledky analýzy demografické a sociální situace, analýzu veškerého bytového fondu bez ohledu na příslušné vlastnické vztahy, analýzu ekonomického a sociálního vývoje na území obce, koncepci zajištění podmínek pro vytváření fungujícího trhu s byty v návaznosti na státní politiku bydlení. Uplatňovaná bytová politika musí v souladu s dalšími dílčími regionálními politikami směřovat k celkovému rozvoji obce. Pro koncepční rozhodování městského zastupitelstva je, zvláště v obci velikosti a regionálního významu Rosic, nutné zpracování komplexního programu rozvoje města.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] HALÁSEK, Dušan; PILNÝ, Jaroslav; TOMÁNEK, Petr. *Určování bonity obcí*. Ostrava : Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 2002. 130 s. ISBN 80-248-0159-0.
- [2] NOVÁKOVÁ, Helena. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace*. 1. vyd. Praha : Polygon, 1997. 254 s. ISBN 80-85967-59-6.
- [3] PEKOVÁ, Jitka. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: Management Press, 2004. 375 s. ISBN 80-7261-086-4.
- [4] SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ekonomická fakulta, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.
- [5] TOTH, Petr. Financování rozvoje měst a obcí. In KADEŘÁBKOVÁ, Jaroslava; MATES, Pavel; WOKOUN, René (ed.). *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 4. vyd. Plzeň: nakladatelství Aleš Čeněk, 2004. s. 283-304. ISBN 80-86473-80-5.
- [6] ŽÍTEK, Vladimír. *Regionální ekonomie a politika I*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002. 174 s. ISBN 80-210-2767-3.

Internetové zdroje:

- [7] *Důvodová zpráva k návrhu zákona o nájemném* [online]. [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.volny.cz/nebydlici/Duvodova%20zprava.htm>>
- [8] *Informace pro obce, města, městské části a kraje* [online]. [cit. 2006-08-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035019>>
- [9] *Komentář k zákonu č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů* [online]. [cit. 2006-22-08]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035038&lang=1>>
- [10] *Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292* [online]. [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026035018>>

[11] VALENTOVÁ, Božena. *Sociální aspekty bydlení* [online]. [cit. 2006-08-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001026049000>>

Časopisy:

[12] LUX, Martin. Komparace vybraných nástrojů a přístupů bytové politiky. In *Veřejná správa*. 2005, č. 25, příloha.

[13] SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Některé otázky související s novou úpravou nájmu bytu. In *Veřejná správa*. 2006, č. 37, příloha.

Legislativa:

[14] Nařízení vlády 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 67/1995, s. 3596.

[15] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 1/1993, s. 001-016.

[16] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 49/1998, s. 6594-6625.

[17] Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Sbírka zákonů. Částka 45/1993, s. 900-904.

[18] Zákon 40/1964 občanský zákoník, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 19/1964, s. 0201-0248.

[19] Zákon 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 36/1991, s. 845-846.

[20] Zákon 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Sbírka zákonů. Částka 38/2000, s. 1737-1764.

[21] Zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Sbírka zákonů. Částka 37/2006, s. 1250-1256.

Ostatní materiály:

[22] Evidence Odboru správa majetku městského úřadu Rosice

[23] Evidence Právního odboru městského úřadu Rosice

[23] Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2003.
MMR ČR.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

b. j.	bytová jednotka
č. p.	číslo popisné
kk	kuchyňský kout
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
SFRB ČR	Státní fond rozvoje bydlení České republiky

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Zastoupení velikostních kategorií bytů k 1. 1. 2001	35
Graf 2 Vývoj počtu bytů v letech 2001-2005.....	36
Graf 3 Zdroje financování bytové výstavby.....	42
Graf 4 Četnost druhů nájemného v letech 2001-2005	46
Graf 5 Vývoj výše nájemného v letech 2001-2005.....	47
Graf 6 Příjmy, výdaje a výsledky hospodaření v letech 2001-2005.....	53

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Vývoj počtu bytových jednotek v období 1991-2000.....	32
Tab. 2 Bytové domy vlastněné městem Rosice ke dni 1. 1. 2001.....	33
Tab. 3 Finanční aspekty bytové výstavby v letech 1991-2005	42
Tab. 4 Finanční podmínky privatizace bytového fondu v letech 1991-2005.....	44
Tab. 5 Výše pohledávek z pronájmu bytů v období 2001 - 2005	48
Tab. 6 Příjmy z pronájmu bytového fondu v období 2001 - 2005.....	49
Tab. 7 Příjmy z pronájmu bytových domů v členění po nemovitostech.....	50
Tab. 8 Nerozúčtovatelné výdaje plynoucí z pronájmu bytů v letech 2001 - 2005.....	51
Tab. 9 Výsledky hospodaření – pronájem bytového fondu v letech 2001 - 2005.....	52
Tab. 10 Výnosnost pronájmu jednotlivých nemovitostí v letech 1997-2000	53