

# Privatizace obecního bytového fondu

Ing. David Slavata, Ph.D.  
VŠB-TU Ostrava, EKF

## **Abstract**

*The article is devoted to the privatization of municipal housing stock. It is a very topical problem of current municipal housing policy. Basically there are four ways how to privatize municipal housing stock. The advantages and disadvantages of the four ways are analyzed in this article.*

## **1. Úvod**

Privatizace obecního bytového fondu je jedním z významných nástrojů obecní bytové politiky. Obce se tak zbavují svého vlastního bytového fondu, který na ně přešel v první polovině 90. let 20. století zákonem z majetku státu. Není jistě žádným tajemstvím, že hospodaření a samotná správa bytů přináší celou řadu problémů. Nejčastěji jsou uváděny takové problémy jako vysoká zanedbanost bytového fondu, vysoké náklady na údržbu, problémy neplatičů a nepřizpůsobivých domácností, nemožnost požadovat po nájemcích tržní nájem atd. Vedle těchto čistě ekonomických aspektů ovšem nelze pominout i to, že privatizace obecních bytů má i svůj místně politický rozměr. Pokud se obec rozhodne razantně rozprodat svůj bytový fond, může se to výrazně dotknout i podstatné části obyvatel (nájemníků) těchto bytů. Rozhodnutí zda prodávat a pokud ano tak jakým způsobem leží na bedrech zastupitelstva. V případě, že je již na počátku tohoto procesu udělán chybný krok, odpovědnost plně dopadne na příslušnou politickou reprezentaci, která o prodeji rozhodovala. Privatizace bytového fondu má tedy dvě roviny. Ekonomickou a politickou.

## **2. Ekonomické aspekty privatizace bytového fondu**

Jedním z hlavních důvodů proč se obce rozhodují pro privatizaci jsou vysoké náklady na provoz vlastního bytového fondu a nemožnost zvýšení nájmů z důvodu jejich regulace. Efektem z privatizace jsou pak jednorázové příjmy z prodeje bytů. Jedná se o přímý efekt, který se projeví v rozpočtu obce.

Privatizace může mít také přímý efekt na nakládání se zbývajícím ještě neprodaným bytovým fondem. Snížením počtu bytů, které má obec ve správě dochází k tomu, že zbývajících bytů, které obec má po privatizaci jsou daleko lépe kontrolovatelné, než za situace, kdy obec vlastní například několik tisíc bytových jednotek. Dochází tak k menším spekulativním pohybům v bytovém fondu obce a k lepší komunikaci se stávajícími nájemníky, což se může promítnout i v lepším vymáhání nedoplatků na nájemném a také v lepší údržbě zbylého bytového fondu.

Další ekonomický důsledek privatizace již nemá tak bezprostřední vliv na rozpočet a hospodaření města. Privatizace může výrazně ovlivnit tržní ceny bytů v dané lokalitě, což je výrazné zejména za situace, kdy je rozsáhlý bytový fond obce využíván neekonomicky. V případě privatizace bytů dochází následně ke spekulativním prodejům nebo pronájmům nevyužívaných bytů za tržní ceny. Privatizací dochází ke zvyšování nabídky a ke zracionalnění nakládání s byty. Vyšší nabídka samozřejmě při dané poptávce způsobí snížení cen.

Noví vlastníci se snaží využít z nově získaného majetku maximum. Nezřídka po privatizaci dochází k rozsáhlejším adaptacím stávajících budov a noví vlastníci si například zřizují nové byty formou půdních vestaveb, adaptují sklepní místnosti na nebytové prostory atd.

Ekonomickým aspektem privatizace je i snižování počtu bytů, které spadají do režimu regulovaných nájmu a to v těch případech, kdy jsou byty prodávány stávajícím nájemníkům. Okamžikem prodeje bytu se nájemník stává majitelem a nájemní vztah mizí. Nový majitel může byt pronajímat již za tržní nájemné. Ačkoliv je problém regulovaných nájmu často diskutován na veřejnosti a je všeobecně chápán jako velice ožehavý, může tímto způsobem zcela nepozorovaně dojít k výraznému úbytku počtu bytů, kterých se regulované nájemné týká.

### **3. Politické aspekty privatizace bytového fondu**

Často opomíjenou rovinou privatizace jsou politické vazby. Tuto vazbu lze popsat schematicky následovně:

*nájemník obecního bytu – volič do zastupitelstva – zastupitel (politik).*

Schéma v podstatě popisuje situaci, kdy nájemníci obecních bytů jsou zároveň voliči zastupitelstva obce. V případech, kdy obce vlastní podstatnou část bytového fondu, který se v obci nachází, může vlivem rozhodnutí, které se týká hospodaření s byty (například zvýšení nájmu) dojít k tomu, že příslušní zastupitelé nemusí být v dalším volebním období zvoleni. Tito zastupitelé se samozřejmě budou chovat tak, aby šli svým voličům (nájemníkům obecních bytů) na ruku. Lze tedy předpokládat že ve věci vlastního bytového fondu obce bude docházet k rozsáhlým ústupkům ve prospěch nájemníků.

Zajímavá je situace, před kterou se ocitlo mnoho obcí s rozsáhlým bytovým fondem po zrušení vyhlášky č.176/1993 Sb. ve znění pozdějších novelizací a následně i po zrušení výměrů ministerstva financí. Tyto se týkaly postupu při stanovování regulovaných nájmu. Jejich zrušením nastala situace, kdy zvyšování nájmu je možné pouze dohodou mezi nájemníkem a pronajímatelem nebo rozhodnutím příslušného soudu. Zatímco drobní soukromí majitelé bytů se z vlastní iniciativy snaží s nájemníky na zvýšení nájmu domluvit a snížit tak riziko že se ocitnou ve ztrátě, obce zaujaly pozici mrtvého brouka. Vzhledem k výše nastíněné vazbě také nepředpokládám, že by z jejich iniciativy došlo k nějakému tlaku na zvyšování nájmu.

Nebude-li situace vyřešena přijetím nového zákona o nájmu, může se snadno stát, že některé obce s rozsáhlým bytovým fondem se ocitnou v politické pasti, která bude mít ten zásadní efekt, že dojde k výraznému prohlubování ztrát z provozování vlastního bytového fondu.

Privatizaci lze tyto ve své podstatě nežádoucí vazby přerušit. Pokud se ovšem zastupitelé obce rozhodnou pro privatizaci, stojí před zásadním rozhodnutím jakou formu privatizace zvolit a jakou částku za prodej bytů požadovat. I v tomto případě dochází k nežádoucí vazbě, která byla popsána. Pokud se obce pro privatizaci rozhodují, pak v drtivé většině volí takovou formu, která upřednostňuje prodej stávajícím nájemníkům. Prodej mimo okruh stávajících nájemníků je opravdu výjimečný a týká se pouze minimálního počtu obcí. Také prodejní cena

je téměř vždy výrazně pod úrovní tržních cen<sup>1</sup>. Jednoznačně tak lze potvrdit že výše popsaná politická vazba tady existuje a hraje poměrně výraznou úlohu v procesu privatizace obecního bytového fondu.

#### 4. Způsoby privatizace obecních bytů a jejich základní charakteristika

V zásadě lze rozlišit čtyři základní způsoby privatizace obecních bytů. Z každé formy privatizace vyplývají pro zainteresované strany různá práva a povinnosti. Jedná se o následující formy:

1. prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů,
2. prodej bytů podle zákona č.72/1994 Sb. do osobního vlastnictví,
3. prodej domů družstvům vzniklým ze stávajících nájemců domů,
4. prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců.

Následující tabulka dokumentuje, jaký způsob privatizace z výše uvedených čtyřech možností obce volily nejčastěji.

Tabulka č.1: Způsoby privatizace bytů v ČR

Způsob privatizace	%
Prodej bytů do osobního vlastnictví	71,5
Prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů	19,6
Prodej domů družstvům založených stávajícími nájemníky	6,9
Prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců	2,0

Pramen: Vlastní výzkum, 2002

V drtivé většině prodávaly obce své byty do osobního vlastnictví podle zákony č.72/1994 Sb. Takto postupovalo 71,5 % procenta všech dotázaných obcí. Naopak nejméně byla využívána poslední možnost, tzn. prodej bytů třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců. Je zde jasně dokumentován přístup obcí, kdy tyto preferují přednostní prodeje stávajícím nájemníkům a prodeje třetím osobám jsou nejméně využívány.

Na jedné straně jsou díky tomuto postupu umlčeny hlasy případných nespokojených nájemníků, kterým by se nelíbilo, že jsou byty ve kterých bydlí prodávány někomu jinému než jim samotným, na druhé straně ovšem cena za kterou obec prodává takové byty nekoresponduje s tržními cenami ani náhodou. Jako bonus ke koupi bytu nájemníkům často obce přidávají i různé další výhody, kterými jsou například rozložení splátek na delší časové období, možnost vrácení kupní ceny po provedení oprav na domě atd. Díky této vazbě obce přicházejí o výraznou část finančních zdrojů.

Porovnáme-li problém s tím, jak jej řešili jiní vlastníci (soukromí) rozsáhlého bytového fondu, pak lze zjistit, že žádný tímto způsobem nepostupoval. Skutečnost je přesně opačná. Rozsáhlý bytový fond byl prodán silným soukromým investorům, kteří se specializují na správu a provoz bytového fondu. Lze tak namátkou jmenovat bytový fond Třineckých železáren, který byl prodán soukromému investorovi. V těchto případech prodávající žádá okamžité uhrazení kupní ceny bez nároku na nějaké slevy jak je tomu u prodeje bytů obcemi.

<sup>1</sup> Tento ústupek je často chápán jako výrazně nespravedlivý ve vztahu k ostatním spoluobčanům, kteří neměli to štěstí aby bydleli v obecním bytě a téměř zadarmo tento byt získali.

Mnoho nájemníků obecních nebo i soukromých bytů se mylně domnívá, že vlastník, který se rozhoduje prodat dům ve kterém bydlí je povinen ze zákona jim tento majetek přednostně nabídnout. Často se pak cítí dotčeni, když zjistí, že jejich dům byl prodán někomu jinému, dle jejich názoru protiprávně a chtějí řešit nastalou situaci soudně. K tomu je důležité říci, že současná právní úprava žádnému vlastníku domu nepřikazuje, jakou formu prodeje si má zvolit. Toto rozhodnutí je ponecháno zcela na majiteli, který se sám rozhoduje, jakou formu prodeje svého majetku si zvolí.

V následujících pasážích se budu snažit rozlišit, jaké práva a povinnosti vyplývají pro obce, stávající nájemníky a nové kupce v případě že je prodej realizován výše uvedenými způsoby.

#### **4.1 Prodej bytů do osobního vlastnictví dle zákona č.72/1994 Sb.**

Prodej bytů do osobního vlastnictví je pro obce nákladnější než všechny ostatní způsoby privatizace. Ze zákona vyplývá pro vlastníka několik důležitých povinností. Ve vztahu ke stávajícím nájemcům je to v první řadě povinnost nabídnout jim přednostně byty k prodeji. Nájemce má lhůtu 6 měsíců k tomu, aby se vyjádřil, zda byt odkoupí. V případě, že nepřijme nabídku, může majitel převést byt jiné osobě. Po dobu jednoho roku od uplynutí 6 měsíční lhůty však má stávající nájemce ještě právo na jeho přednostní nabytí.

Obec jako prodávající má ještě další povinnosti. Je jí povinnost provést prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek. Další povinností je v případě realizace prodeje uzavírat smlouvu o prodeji zvlášť s každým stávajícím nájemcem. V případě této formy prodeje hrozí také to, že část bytů zůstane neprodána a obec se s takovým stavem bude muset vyrovnat.

Pro stávající nájemníky jako kupující vyplývají z realizované koupě následující práva a povinnosti. Nájemníci se stávají majiteli bytové jednotky. V případě dalšího prodeje se převádí majetková práva k tomuto bytu. Noví vlastníci se stávají zároveň i členy společenství vlastníků jednotek<sup>2</sup> (dále SVJ). SVJ je povinno konat minimálně jednou do roka schůzi. SVJ je právnickou osobou s povinností vést účetnictví. V případě, že vlastník bytu tento byt pronajme, je povinen příjem z pronájmu zdanit. Pokud jsou pronajaty společné prostory domu (které jsou v ideálním spoluvlastnictví), pak je tento příjem příjmem SVJ a zdaňuje jej SVJ.

#### **4.2 Prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů**

Prodej domů do ideálních spoluvlastnických podílů je pro obec méně pracná než prodej podle zákona č.72/1994 Sb. Oproti předcházejícímu způsobu nemusí obec dodržet pravidlo nabídky majetku k prodeji stávajícím nájemcům. Obec nemusí vyčleňovat bytové jednotky v katastru nemovitostí. S kupujícími se sepisuje pouze jedna kupní smlouva.

Pro kupující z této formy vlastnictví vyplývá, že na rozdíl od reálného vlastnictví nejsou majiteli bytu ve kterém bydlí. V případě prodeje se tudíž nepřevádí vlastnické právo k bytu, ale pouze spoluvlastnický podíl. Zbývající spoluvlastníci mají k převáděnému podílu předkupní právo. Ideální spoluvlastníci nemusí konat žádné schůze ani vést účetnictví. Pro případný pronájem bytu je nutný souhlas vlastníků s celkově většinovým podílem. Příjem z pronájmu je příjmem všech a to podle velikosti ideálního podílu.

---

<sup>2</sup> platí pokud je v domě více jak pět jednotek, které jsou ve vlastnictví minimálně třech různých vlastníků.

### **4.3 Prodej družstvům založených stávajícími nájemníky**

Prodej domů družstvům, které si založili nájemci obecních bytů je oproti prodeji do spoluvlastnických podílů a prodeji po bytových jednotkách do reálného spoluvlastnictví pro obec méně komplikovaná. V tomto případě obec jedná pouze se zástupcem družstevníků a samotného prodeje se nemusí účastnit všichni družstevníci. Povinností nájemníků ovšem je nejprve založit družstvo a následně jej zapsat do obchodního rejstříku.

V případě prodeje domu družstvům zůstávají stávající nájemníci stále nájemníky. Pouze se mění osoba pronajímatele, kterým se stává družstvo. Nájemníci se stávají zároveň i družstevníky. Družstvo je právnickou osobou, která je povinna konat alespoň jednou do roka schůzi. Každý z členů (družstevníků) má jeden hlas.

### **4.4 Prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemníků**

K prodeji domů nebo bytů třetím osobám přistupují obce pouze ve velice omezené míře. Zpravidla se jedná o takový majetek, který není pro svůj špatný stav prodejní. Domy nebo byty kupují soukromé fyzické nebo právnické osoby za ceny, které se přibližují k tržním cenám. Využívanou formou bývá často veřejná dražba. Tato forma určení ceny však znemožňuje brát ohledy i na záměry kupujícího s prodávaným domem. Proto aby se tento faktor zohlednil, vybírají obce nového majitele i na základě jiných kritérií než ceny. Tyto možnosti zohledňuje forma výběrového řízení.

Pro stávající nájemce domu se prodejem nic nemění. Zůstávají stále nájemníky a nový majitel je povinen respektovat již uzavřené nájemní smlouvy. Neplatí tedy, že nájemníci jsou povinni sepsat s novým majitelem novou nájemní smlouvu.

## **5. Závěrem**

Analýzou způsobů privatizace bytů v České republice lze dojít k závěru, že každý z těchto typů má jak pro prodávající, tak pro kupující své výhody a nevýhody. Snažíme-li se srovnat uvedené způsoby privatizace z hlediska časové a finanční náročnosti, pak nám vychází jednoznačně jako nejméně výhodný pro obce prodej bytů do osobního vlastnictví. Právě problémy s vyčleňováním bytových jednotek a termíny pro nabídky celý proces privatizace prodlužují. Některá města se snaží odstranit tyto nedostatky tím, že prodává byty do ideálního spoluvlastnictví nájemníkům a ti si již zcela ve své režii provádějí převody (pomocí vypořádání ideálního spoluvlastnictví) na reálné vlastnictví. Jako nejtransparentnější a nejrychlejší způsob privatizace se jeví naopak prodej soukromým nebo právnickým osobám mimo okruh stávajících nájemců. Veškerá složitá agenda tím odpadá a pokud je prodej realizován formou dražeb, pak tím jednoznačně město docílí vyššího efektu než prodejem po bytech.

Srovnáme-li naopak výhodnost privatizace z hlediska stávajících nájemců, pak jako nejvýhodnější varianty se jeví prodej bytů do osobního vlastnictví. Stanovené lhůty pro prodej dávají poměrně velký prostor pro rozhodování nájemce zda byt koupí nebo ne. Naopak jako nejméně výhodný se jeví prodej bytů třetím osobám, kdy stávající nájemníci zůstávají v nejistotě, jak se k nim bude nový majitel chovat.

Z provedené analýzy vyplývá, že v případě privatizace obecního bytového fondu dochází k upřednostnění politických zájmů nad zájmy ekonomickými. Zda je to tak správně či nikoliv je otázkou pro další diskusi.

**Kontaktní adresa:**

Ing. David Slavata, Ph.D.

VŠB-TU Ostrava

EKF

Sokolská 33

70121 Ostrava

e-mail: [D.Slavata@vsb.cz](mailto:D.Slavata@vsb.cz)

telefon: 597322290

## Aspekty privatizace bytového fondu

- Ekonomické
- Politické

Tabulka č.1: Způsoby privatizace obecních bytů v ČR

Způsob privatizace	%
Prodej bytů do osobního vlastnictví	71,5
Prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů	19,6
Prodej domů družstvům založených stávajícími nájemníky	6,9
Prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců	2,0