



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

PODMÍNKY ZÍSKÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ PŘED ROKEM 1989

CONDITIONS FOR OBTAINING A COOPERATIVE HOUSING BEFORE 1989

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. SOŇA KREJČÍŘÍKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Soňa Krejčířiková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Podmínky získání družstevního bydlení před rokem 1989

v anglickém jazyce:

Conditions for Obtaining a Cooperative Housing Before 1989

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky bude zmapovat podmínky pro získání družstevního bydlení před rokem 1989 a srovnat se současným stavem. Studentka zpracuje souhrn podmínek pro vstup do družstva, členství v družstvu a pro výstup z družstva, dále zmapuje fungování družstva před rokem 1989, práva a povinnosti členů družstev a vystihne problematiku převodu bytů do osobního vlastnictví kolem roku 1994-1996. V poslední části se bude práce zabývat náklady na bydlení v družstevním bytu.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zmapovat podmínky pro získání družstevního bydlení před rokem 1989 a srovnat se současným stavem.

Seznam odborné literatury:

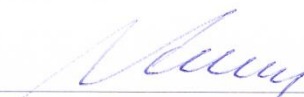
- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7
BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Linde 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174s. ISBN 80-245-0947-4
zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění (oceňovací vyhláška)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 1.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá podmínkami pro získání družstevního bydlení před rokem 1989. Konkrétněji podmínkami pro vstup do družstva, členství v družstvu a pro výstup z družstva. Dále je zde nastíněna problematika převodů bytů do osobního vlastnictví v letech 1994 -1996 a v poslední části jsou stanoveny ceny, za které se prodávaly státní byty občanům od roku 1966 až do roku 1994, které jsou vztažené k měsíční průměrné hrubé mzdě příslušného roku. Stejně tak je vyčíslené nájemné, které se platilo ve státních bytech a také nájemné, které se platilo v družstevním bytě v 80. letech 20. století.

Abstract

This thesis deals with the conditions for gaining cooperative housing before 1989. Specifically the conditions for entering into a cooperative, membership in a cooperative and output from the cooperative. There is also outlined the issue of transfer of flats into private ownership in the years 1994 -1996 and in the last section are set the prices of selling the public housing to citizens from 1966 to 1994 that are related to the average monthly gross wage of each year. The same is quantified the rent paid in the state apartments and the rent that was paid in a cooperative apartment in the 80 years of the 20th century.

Klíčová slova

Bydlení, stavební bytové družstvo, lidové bytové družstvo, nájemné, cena bytu

Keywords

Housing, Housing association, Peoples housing association, rent, flat price

Bibliografická citace

KREJČIŘÍKOVÁ, S. *Podmínky získání družstevního bydlení před rokem 1989*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 75 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 30. 5. 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji panu Ing. Pavlovi Klikovi za věcné připomínky, cenné rady a odborné vedení při zpracování této diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD A CÍL PRÁCE.....	9
2	PRÁCE.....	9
2.1	Bydlení	10
2.1.1	<i>Specifika bydlení.....</i>	10
2.1.2	<i>Subjekty na trhu s bydlením.....</i>	10
2.2	Bytová politika ČSSR.....	11
2.3	Formy vlastnictví v ČSSR	12
2.4	Bytový a domovní fond v ČSSR	14
2.5	Počátky družstevního bydlení.....	15
2.5.1	<i>Vývoj do roku 1918.....</i>	15
2.5.2	<i>Bydlení před rokem 1939.....</i>	16
2.5.3	<i>Bydlení po roce 1945.....</i>	17
2.6	Vývoj družstevního bydlení od roku 1959 – 1989	18
2.6.1	<i>Úvodní informace</i>	18
2.6.2	<i>Druhy SBD.....</i>	19
2.6.3	<i>Orgány družstva</i>	19
2.6.4	<i>Podmínky pro vstup do družstva.....</i>	20
2.6.5	<i>Členská práva a povinnosti</i>	21
2.6.6	<i>Skončení členství v družstvu</i>	23
2.6.7	<i>Osobní užívání družstevního bytu.....</i>	25
2.6.8	<i>Družstevní výstavba garáží.....</i>	26
2.6.9	<i>Státní podpora</i>	27
2.6.10	<i>Zdroje financování družstevní výstavby</i>	32
2.6.11	<i>Pořadníky</i>	32
2.6.12	<i>Vlastnictví pozemků</i>	33

2.7	Vlastnictví bytů po roce 1989.....	34
2.7.1	<i>Vlastnictví obcí – převod státních a podnikových bytů do vlastnictví obce</i>	34
2.7.2	<i>Privatizace bytového fondu</i>	34
2.7.3	<i>Transformační zákon</i>	35
2.7.4	<i>Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů</i>	36
2.8	Stanovení ceny státního bytu v letech 1966 – 1993 pro prodej do osobního vlastnictví občanům	41
2.9	Stanovení výše nájemného ve státním bytě v letech 1964 – 2011	49
2.10	Ukázkový příklad složení nájemného v reálných bytech v Brně a Adamově	56
2.10.1	<i>Náklady na bydlení před rokem 1989</i>	56
3	ZÁVĚR	61
4	POUŽITÁ LITERATURA	64
5	PŘÍLOHY	67
5.1	Podpora družstevního bydlení státem (chronologický seznam)	67
5.2	Rozhodnutí o přijetí za člena družstva	68
5.3	Rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.....	69
5.4	Protokol o převzetí družstevního bytu.....	70
5.5	Dohoda o užívání státního bytu	71
5.6	Tabulka pro výpočet ceny státního bytu v jednotlivých letech v Blansku	74
5.7	Tabulka pro výpočet nájemného ve státním bytu v jednotlivých letech v Blansku	75

1 ÚVOD A CÍL PRÁCE

Bydlení pro většinu z nás patří k základním potřebám pro prožití plnohodnotného života, a nejen proto je odpradáвна aktuálním tématem každé společnosti. Každá tato společnost však měla na utváření bydlení, strukturu bydlení a integraci do této problematiky jiný postoj. Stejně tak, jako v současné době každá zem, co se týká bydlení, je velmi specifická a každý stát zastává svůj typ bytové politiky.

Od roku 1948 po současnost se vystřídaly dva pohledy na bytovou politiku. Socialistický stát se vyznačoval velkým vměšováním se do trhu s bydlením, zajišťoval bydlení převážně z veřejných zdrojů, kdy tento stav byl dlouhodobě neudržitelný díky jeho vysoké finanční náročnosti. Nyní se s podobnou bytovou politikou setkáme například u severských států. Kapitalistický stát zase spoléhá do určité míry na tržní mechanismus, tudíž financování bydlení zde převažuje především ze zdrojů soukromých.

Cílem diplomové práce je zmapovat podmínky pro získání družstevního bydlení před rokem 1989. Konkrétně zpracovat souhrn podmínek pro vstup do družstva, členství v družstvu a pro výstup z družstva, problematiku převodu bytů do osobního vlastnictví a v poslední části rozpracovat náklady na bydlení v družstevním a státním bytě a náklady na pořízení státního bytu před rokem 1989.

2 PRÁCE

Nejprve se budu zabývat teoretickým přehledem, který se bude týkat vysvětlení základních pojmů a informací ohledně bydlení a bytové politiky v České republice. Dále se v této části budu zabývat bytovou politikou před rokem 1989, kde nastíním její vývoj a zmapuji podmínky pro vstup, členství i pro výstup z družstva.

V další části se dále budu zabývat fungováním družstva před rokem 1989, právy a povinnostmi členů družstva, nastíním státní podpory pro družstevní bydlení. Posléze se budu zabývat problematikou převodů bytů do osobního vlastnictví, především transformačním zákonem a zákonem o vlastnictví bytu.

Poslední část práce bude věnovaná oceněním státního bytu pro prodej občanům od roku 1966 až do roku 1994, kdy porovnáím ceny těchto bytů za použití průměrné měsíční hrubé mzdy příslušného roku. Stejnou metodiku použiji i při srovnávání ceny nájemného ve státním bytě.

2.1 BYDLENÍ

Bydlení má v lidském životě důležité postavení. Obydlí je pro celou řadu lidí místo, kde prožijí většinu svého života. Je spojováno s pocity svobody a seberealizace, s pocitem jistoty a bezpečnosti. Bydlení nemá žádné substituty, nelze jej ničím nahradit. (24)

2.1.1 Specifika bydlení

Bydlení se vyznačuje určitými specifiky, tedy něčím, co je pro bydlení typické. Tyto specifika jsou:

- Bydlení je velmi heterogenní statek. Domy a byty se od sebe liší v mnoha charakteristikách – velikost, stáří, design, kvalita materiálů, vybavenost, ...
- Bydlení předurčuje uspokojování řady dalších lidských potřeb, jako je například zdraví, vzdělávání, práce, a také vytváří prostor pro rozvíjení rodinného života, postojů, aktivit i chování.
- Bydlení je statkem dlouhodobé spotřeby.
- Fixace v prostoru – vyplývá to z charakteristiky nemovitostí. Oproti ostatním věcem nemůže být nemovitost přenesena na jiné místo.
- Nemožnost perfektní znalosti situace na trhu – jak z pohledu kupujícího, tak i prodávajícího.
- Relativně vysoká míra vměšování státu na trh s bydlením. Státní intervence souvisí se sledováním cíle zajistit adekvátní bydlení pro všechny příjmové skupiny obyvatel. Vměšování spočívá ve tvorbě právního rámce, ochrana nájemníků, ochrana vlastníků před přílišnými výkyvy úrokových nákladů hypoték či před výkyvy nájemného. (24)

2.1.2 Subjekty na trhu s bydlením

Jedním z hlavních subjektů na trhu s bydlením jsou *investiční podnikatelé*, (24) především tedy jsou to developerské firmy, které se zabývají bytovou výstavbou, kdy mají na starosti mimo jiné i shánění investorů, kapitálů, pozemků, stavebních dodavatelů, vyřizování veškeré dokumentace a podobně. Jejich snahou je postavený bytový dům rozprodat či pronajmou co nejdříve za co nejvíce peněz.

Dalším činitelem na trhu jsou *individuální investoři*, (24) kteří si přestavbu bytu či výstavbu domu zajišťují sami, převážně pro svoji osobní potřebu. Tito investoři nemají

ve snaze utržit z prodeje co nejvíce peněz, ale převážně se snaží co nejvíce snižovat náklady na stavbu.

Potřebným činitelem na trhu jsou *realitní kanceláře*, (24) které mají za úkol zprostředkování prodeje a pronájmů nemovitostí, spolu s poskytováním informací o koupi a prodeji ostatním subjektům na trhu. Dále jsou to i *notáři či odhadci*, (24) také *právníci*, se kterými realitní kanceláře často spolupracují.

Trh s byty by nemohl být úplný bez *finančních institucí*, (24) především hypotečních bank nebo stavebních spořitelen. Úkolem těchto institucí je poskytovat volné finanční prostředky na pořízení nemovitosti ostatním subjektům na trhu, kteří se zaváží splácet dluh zpět této finanční instituci spolu s náklady na poskytnutí úvěry – tedy úroky.

V neposlední řadě musíme do tohoto trhu zahrnout také *stát, kraje a města či obce*. Také nesmíme zapomenout na různé *zájmové organizace a sdružení*, jako například Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v České republice (OSMD) či Asociace realitních kanceláří (ARK). (24)

Všechny tyto subjekty se pohybují na trhu s bydlením, navzájem se ovlivňují a jsou na sobě více či méně závislé.

Po stručném přehledu, proč je bydlení tak specifické a kdo má jakou roli na trhu s bydlením, se budu zabývat historií, a to konkrétně bytovou politikou ČSSR a počátky družstevního bydlení.

2.2 BYTOVÁ POLITIKA ČSSR

V socialistickém režimu bylo považováno hlavními představiteli tohoto režimu dobré bydlení za jednu ze základních životních potřeb občanů Československé socialistické republiky a také významným ukazatelem životní úrovně. Zvyšování úrovně bydlení byl jeden ze základních podmínek růstu životní úrovně pracujících, o něž socialistická společnost usilovala. Bytový fond převzatý po kapitalistické společnosti nesplňoval jejich požadavky na dobré bydlení. (34)

V roce 1959 proto Ústřední výbor KSČ vytyčil nové zásady řešení bytového problému v ČSSR. Tyto zásady byly zejména zvyšování výstavby nových bytů, zvyšování jejich standardu a stanovení formy této výstavby. (34)

Politický systém ČSSR byl socialistický systém, kde jádrem a vedoucí silou byla Komunistická strana Československa. Hlavním obsahem socialistické demokracie bylo, že veškerá moc patří pracujícímu lidu, který se aktivně podílí na řízení společnosti. (2)

Bytové družstevnictví se podílelo na splnění úkolů výstavby České socialistické republiky zejména tím, že organizovalo výstavbu bytů, správu a údržbu bytů. Dále v oblasti politické, kulturní a sociální přispívalo k rozvoji socialistických společenských vztahů. Bytová družstva se musela řídit zásadami politiky KSČ a hospodářské politiky státu. Úzce spolupracovaly s národními výbory. (17)

Socialistický stát prováděl celou řadu přímých i nepřímých zásahů do financování vývoje hospodářství a snažil se udržet rostoucí vývoj. Ve sféře bydlení tato podpora probíhala ve formě přímého financování státní a komunální bytové výstavby, v podobě přímé i nepřímé subvence soukromé a družstevní bytové výstavby, úvěrové pomoci, daňových úlev, účelových dotací i některé přímé podpory na nákladech na bydlení (doplácení nákladů na bydlení). (19)

Financování bydlení bylo závislé na plánech (tzv. pětiletkách), kde bylo uvedeno, kolik se bude vyrábět zboží, jaké budou mzdy, jaké budou výdaje a tak dále. Tedy veškerá bytová výstavba byla naplánovaná dopředu na pět let, a proto se také stávalo, že bytový fond neodpovídal aktuální poptávce po bydlení.

Podle socialistických plánů bylo přednostním úkolem bytové politiky uspokojovat potřeby obyvatelstva, zlepšovat kvalitu bytového fondu a obytného prostředí, likvidovat pozůstatky nízké úrovně bydlení z minulosti (sociální zařízení z chodby přesouvat do jednotlivých bytů) a v neposlední řadě zajišťovat přiměřené náklady na bydlení. (19)

2.3 FORMY VLASTNICTVÍ V ČSSR

V ČSSR existovalo několik forem vlastnictví a to: státní, podnikové, družstevní, osobní a soukromé.

Státní vlastnictví

Pokud byly byty ve státním vlastnictví, znamenalo to, že byly ve vlastnictví státu a ve správě národních výborů (komunální výstavba). Uživatelé těchto bytů platili úhradu za užívání bytu a služby s tím spojené (nájemné). Tyto náklady uživatelů byly velmi nízké

a od roku 1964 do roku 1992 se neměnily.¹ Komunální výstavba těchto bytů byla plně hrazena z účelové státní subvence. (19)

Podnikové vlastnictví

V případě podnikového vlastnictví byly byty ve vlastnictví podniku (ovšem podnik spravoval stát). Byly to byty, určené pro ubytování pracovníků hospodářských, rozpočtových nebo jiných organizací. Výstavba byla financovaná z podnikových zdrojů a částečně ze státního rozpočtu a z dlouhodobých bankovních úvěrů. Tato výstavba byla zrušena v roce 1981 s tím, že její úkoly má plnit zejména stabilizační družstevní výstavba². (19)

Družstevní vlastnictví

Stavební bytová družstva měla ve vlastnictví všechny bytové domy, které postavila, nedocházelo k prodeji bytu členovi družstva. Uživatelé bytu byli členy družstva. Uživatel nemohl byt prodat, pouze jej mohl převést na jiného uživatele – člena družstva, se souhlasem družstva. V rámci družstevní výstavby se stavěly obytné domy, přístavby nebo nástavby či garáže. (19)

Osobní vlastnictví

Zákonem č. 52/1966 byla ustanovena nová forma vlastnictví, kdy byt nebo rodinný domek mohl být ve vlastnictví občana. Tato forma umožňovala z větší části financovat výstavbu z vlastních zdrojů stavebníka. Ve výhradním osobním vlastnictví občana mohl být pouze jeden rodinný domek nebo jeden byt. Tato forma bydlení mohla být ve vlastnictví občana, podílovém spoluvlastnictví občanů nebo bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. V případě, že měl občan dva nebo více rodinných domků, byl pouze jeden v osobním vlastnictví a ty ostatní byly posuzovány jako soukromý majetek, na které se nevztahují výhody přiznané pro rodinný domek. (34) Pod pojmem rodinný domek označoval zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: „... obytný dům, u něhož aspoň dvě třetiny podlahové plochy všech místností připadají na byty. Rodinný domek může mít nejvýše pět obytných místností nepočítajíc v to kuchyně. Větší počet obytných místností může mít, jestliže úhrn jejich podlahové plochy nepřesahuje 120 m²; z obytných kuchyní se do tohoto úhrnu započítávají pouze plochy, o které výměra kuchyně přesahuje 12 m² (23)

¹ Těmito náklady se podrobněji zabývám v další části práce.

² Stabilizační družstevní výstavba je vysvětlena v kapitole 2.6.9

Mimo to, v osobním vlastnictví mohly být i rekreační objekty (chaty, chalupy, dočasné chaty, rekreační domky, zahrádkářské chaty, drobné stavby a garáže) za předpokladu, že splní podmínky o zastavěné ploše, výšce atd., které byly uvedené v zákoně. (11)

Soukromé vlastnictví

Tato forma vlastnictví byla spíše pozůstatek z kapitalistického režimu. Do soukromého vlastnictví spadalo všechno, co nemohlo být v osobním vlastnictví. Záměrně bývala tato forma vlastnictví potlačována a to především proto, že podle socialistického režimu zdrojem příjmů každého občana je poctivá práce pro společnost nebo důchod. To, co bylo v soukromém vlastnictví, bylo peněžně degradováno. Oceňování pozemků a staveb probíhalo podle náhrad. Například ocenění stavebního pozemku bylo 2 Kčs/m².

V tomto vlastnictví byly tedy jak pozemky, tak i rodinné domy či celé bytové domy. Pokud ale byly bytové domy v soukromém vlastnictví, platila stejná regulace nájemného, jako tomu bylo ve státních a podnikových bytech. Jak již bylo zmíněno, toto nájemné bylo nízké, proto se často stávalo, že bytové domy vlastníci převáděli do vlastnictví státu, protože neměli na údržbu bytů dostatek finančních prostředků.

2.4 BYTOVÝ A DOMOVNÍ FOND V ČSSR

Od roku 1960 stoupal počet trvale obydlených bytů. Největší rozvoj dosáhlo družstevní bydlení, kdy počet bytů rostl nejdynamičtěji. Domovní fond ale postupně klesal, což je způsobeno mimo jiné také z důvodu urbanizace, stěhování se do podnikových a družstevních bytů za práci a občanskou vybaveností a také díky lepší vybavenosti bytů na sídlišti než rodinných domů na vesnicích.

Z tabulky uvedené níže také vyplývá rostoucí počet průměrné obytné plochy, čímž se dokazovalo zvyšování kvality životní úrovně.

Tab. 1: Bytový a domovní fond od roku 1961 (32)

Období	Trvale obydlené byty	z toho		Průměrná obytná plocha bytu v m ²	Z celku právní důvod užívání			Počet neobydlených bytů
		v RD	v BD		ve vlastním domě	nájemní	družstevní	
1961	2 836 385	1 776 244	976 063	35,3	1 238 812	1 358 266	6 113	-
1970	3 088 841	1 652 786	1 376 080	39,1	1 345 783	1 272 289	217 882	127 790
1980	3 494 846	1 604 834	1 847 659	42,7	1 412 744	1 414 136	458 332	286 565
1991	3 705 681	1 525 389	2 149 963	45,9	1 367 027	1 465 231	697 829	371 512

Komunální bytový fond spravoval místní národní výbor. Díky tomu, že nájemné v těchto bytech bylo velmi nízké, přesahovaly celkové výdaje o více než polovinu příjmu z nájemného. Rozdíl byl hrazen z rozpočtu národních výborů jako plánovaná ztráta. (19)

Družstevní bytový fond spravovala družstva. Jejich rozpočet musel být vyrovnaný. Družstva zřizovala fondy financování oprav, které dotovala ročně minimálně ve výši 0,4% pořizovací ceny bytového domu. (19)

Do neobydlených bytů se podle sčítání lidí a bytů zahrnují byty, které byly přestavovány, modernizovány, kde byla změna uživatele nebo byty, které byly nezpůsobilé k bydlení či byly určeny k demolici. (8)

Tab. 2: Složení bytů podle velikosti v letech 1970-2001 (v %) (33)

Počet místností	Složení bytů v letech 1970-2001 v %			
	1970	1980	1991	2001
1 obytná místnost	31,5	21,4	15,5	13,6
2 pokoje	38,3	35,6	31,6	30,6
3 pokoje	21,8	29,6	34,3	35,5
4 pokoje	8,4	8,8	11,5	11,9
5 + pokojů	-	4,6	7,1	7,4

Hlavním úkolem socialistického státu bylo neustálé zvyšování kvality života občanů, s nímž bylo spojeno i neustálé zvyšování počtu bytů a bytových domů a s tím spojené také zvyšování prostoru v bytech. Zvyšování prostoru pro bydlení rodiny bylo vysvětlováno tím, že čím menší prostor má rodina pro bydlení, tím více je rodina nespokojena. Úzce spojené s tímto názorem je také názor, že bydlení několika rodin v jednom bytě vyvolává zbytečné hádky a neshody a brání to rozvíjení se rodin a klidnému soužití.

2.5 POČÁTKY DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ

2.5.1 Vývoj do roku 1918

Kořeny družstevního bydlení sahají již do Rakouska-Uherska, kdy v 80. letech 19. století vznikají první bytová družstva. V těchto letech také vznikají peněžní záložny, řemeslnická či živnostenská družstva. Cílem bytových družstev bylo zajistit bydlení pro chudé a sociálně slabé vrstvy společnosti.

Bytová družstva stavěla bytové domy a převážně dělnické rodinné domy. Bytové domy zůstávaly ve vlastnictví družstev a byty zde byly pouze pronajímány dle pevně

stanovených kritérií a to na základě principu prospěšnosti, tedy neziskového nájmu. Dělnické rodinné domy byly převáděny jejich uživatelům. (14)

Již v těchto letech existovaly daňové úlevy a osvobození. Například zákon č. 39/1880 ř.z. poskytoval daňové osvobození od daně domovní pro novostavby bytových domů a to po dobu 12-ti let. Dále zákon č. 38/1882 ř.z. o výhodách pro nové stavby s dělnickými byty osvobodil na dobu 24 let od daně domovní novostavby bytových domů určené pro potřebu dělnictva. Úlevy byly podmíněny zápisem do pozemkové knihy s tím, že po dobu 50-ti let budou tyto byty používány pro potřebu dělnictva.

Základním problémem v té době bylo financování bydlení, tedy poskytování hypotečních úvěrů. Tento problém se pokusil vyřešit zákon č. 285/1907 ř.z., který zřídil tzv. Jubilejní fond ve výši 4 miliony zlatých, z něhož bylo stavebním družstvům poskytována finanční pomoc při výstavbě družstev. Za pomoci tohoto fondu bylo postaveno do roku 1914 bezmála 71 bytových domů s 812-ti byty. (14)

2.5.2 Bydlení před rokem 1939

Po první světové válce se projevil nedostatek bytů způsobený válečnými škodami. Nedostatek se projevil především na dnešním Slovensku, zejména východním. Tento problém byl řešen převážně soukromou výstavbou rodinných domů a zemědělských usedlostí za velmi aktivní pomoci státu. (3) V letech 1918-1939 byl vydán soubor osmi zákonů, který spočíval v oživení stavebního ruchu. Pomoc byla určena jak stavebním družstvům, tak i obcím, podnikatelům i soukromým stavebníkům a to především státní zárukou za hypotekární zápůjčku pro stavební družstva, přímým financováním, daňovými a poplatkovými úlevami. (14) Bytová tíseň tu byla také překonávána značným stěhováním (ze Slovenska na Ostravsko). (3)

V meziválečném období se stavba bytových domů rozrůstala také především díky státní podpoře a to v podobě daňových úlev. Téměř každý byt měl vlastní záchod a často také vlastní koupelnu, což byl tehdy „ideál“ doby. Družstevní bytové domy byly velmi oblíbené a to především díky tomu, že neměly to, co měly domy nájemní – domovníka, který by jim zvyšoval nájemné či celý dům prodal jinému vlastníkovi. Zato ti, co bydleli v družstevním bytovém domě, měli takřka doživotní jistotu, že nájem potrvá tak dlouho, dokud jej sám člen nezruší. (9)

V meziválečném období působilo v českých zemích kolem 717-ti bytových a stavebních družstev a 1 283 obecně prospěšných bytových družstev (14)

Za okupace se počet stavebních bytových družstev nijak nezměnil. V této době přibyla především německá bytová sdružení a po vydání všeobecného zákazu staveb byl ukončen jakýkoliv rozvoj bytových sdružení. Rozvoj bytových družstev byl obnoven až poválce. (1)

Nicméně v roce 1942 stále působilo v protektorátu Čechy a Morava přibližně 508 bytových družstev s více než 41 000 družstevních bytů. (14)

2.5.3 Bydlení po roce 1945

Po druhé světové válce docházelo i přes všechny zásadní potíže spojené s devastací bytů k dočasnému oživení družstevní bytové výstavby. V roce 1949 je evidováno kolem 900 bytových družstev všeho druhu. Výstavba započala především mezi lety 1947-1949.

V roce 1948 měla politická změna na bytové družstevnictví zásadní dopad. Bytová politika se začala řídit heslem, že stát se postará o přiměřené bydlení pro každého občana. Důsledkem bylo končení veškerých bytových družstev nestátní povahy. Dalším negativním dopadem na bytové družstevnictví měla měnová reforma v roce 1953, kdy přepočtení členských vkladů a členských zápůjček byl veden kurzem 50:1. Problém spočíval i v regulovaném nájemném z roku 1939, které neodpovídalo vůbec ekonomické situaci na trhu. (14)

Před finančním kolapsem bytová družstva zachránilo nařízení vlády, dle něhož rozdíl mezi výnosy a náklady bytového družstva hradil stát tzv. mimořádným finančním příspěvkem. (14) Autonomie bytových družstev ale byla poměrně významně omezena, a to státním dozorem a také později i v oblasti přidělování bytů.

Na základě nového zákona začalo docházet ke slučování dosavadních bytových družstev ve větší celky a to do celků okresních (OBD). Všechny dosavadní družstevní byty v okrese měly být vlastněny a spravovány jediným bytovým družstvem. (9) Všechny OBD tedy vlastnily tehdy 3 559 budov. Dále stejným zákonem byly zlikvidovány všechny ostatní spolky, které nebyly družstva (a.s.,...), jejich majetek byl převeden do přímého vlastnictví státu, do správy národních parků nebo do vlastnictví okresních bytových družstev. (14)

Veškerou kontrolu nad bytovými družstvy prováděl národní výbor. Těmito kroky bylo zlikvidováno hned několik principů družstevnictví. A to nezávislost na státu a právo na užívání služeb pouze členy bytového družstva a také právo vlastníka svobodně hospodařit se svým majetkem. (14)

Zákonem v roce 1954 se okresní bytová družstva přejmenovala na Lidová bytová družstva (LBD). Pod tímto názvem byla družstva po celý socialismus. Například obrovské

celopražské Lidové bytové družstvo spravovalo několik desítek tisíc bytů. Lidová bytová družstva se v této době spíše specializovala na spravování bytových domů, které už byly postavené předešlými družstvy. (9)

2.6 VÝVOJ DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ OD ROKU 1959 – 1989

2.6.1 Úvodní informace

Lidé, kteří řešili svoji bytovou situaci, měli na výběr pouze z několika možností:

- přidělením bytu z bytového fondu, dle pravidel a pravomocí národního výboru,
- získat podnikový byt (u národních či později státních podniků, které měli vlastní bytový fond),
- získat služební byt (armáda, policie),
- stavět svépomocí rodinné domy do osobního vlastnictví,
- od roku 1959 se zapojit do DKBV (družstevní komplexní bytová výstavba) organizovaná centrálně řízenými stavebními bytovými družstvy

Žadatelé o byty ovšem ve všech možnostech museli projít hodnocením (pořadníky dle potřeby žadatelů apod.), pokud tedy žadatel nepatřil k preferované kategorii občanů, mohlo se v krajním případě stát, že se bytu nikdy nedočkal. (14)

Díky začínajícímu nedostatku bytů a především díky docházejícím finančním prostředkům státu začaly v roce 1959 vznikat nová stavební bytová družstva, která měla mít na starosti především výstavbu nových družstevních domů, které měla posléze spravovat. Tyto družstva mohli založit i zaměstnanci podniku či obyvatelé lokality, museli být ale v dostatečném počtu. Poté už si jen museli získat pozemek, stavební povolení a materiál. (9)

Z důvodu bytové krize, kdy sám stát nezládal uspokojit poptávku po bytech a bytů začalo být kriticky málo, vytvořila se nová forma družstevního bydlení a to DKBV (družstevní komplexní bytová výstavba), kterou spravovaly SBD (stavební bytová družstva).

Členi nově vznikajících stavebních bytových družstev mohli být lidé z nejrozličnějších společenských vrstev. Do činnosti družstev významně zasahovaly národní výbory, které měly svou pravomoc vymezenou v zákonech. Například zákon č. 94 z roku 1959 říkal, že rozsah a způsob družstevní výstavby je určován plánem hospodářského rozvoje kraje, okresu nebo obce. (14)

2.6.2 Druhy SBD

V praxi docházelo k tomuto členění bytových družstev:

1. stavební bytová družstva (pokud působila v rámci celého jednoho okresu, nazývala se Okresní stavební bytová družstva),
2. bytová údržbářská družstva, která fungovala do roku 1976,
3. okresní výstavbová bytová družstva a
4. družstva vzájemné občanské výpomoci
 - a) družstva pro výstavbu a správu garáží,
 - b) družstva pro výstavbu rodinných domů – měla fungovat jako hnací motor pro podporu individuální bytové výstavby
 - c) družstva zahrádkářů,
 - d) družstva rekreační
 - e) družstva vodovodní apod. (14)

2.6.3 Orgány družstva

Podle stanov byly orgány družstva následující:

- a) shromáždění delegátů,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samospráv,
- e) výbory samospráv.

K lepšímu zajištění svých činností mohlo družstvo také stanovit i pomocné orgány. Všechny tyto orgány družstva rozhodovaly kolektivně na schůzích, na které se museli zvat všichni jejich členové. Orgány se byly způsobilé usnášet v případě, že byla přítomna nadpoloviční většina členů. Do orgánů družstva mohli být zvoleni jen politicky a odborně vyspělí členové. Členům orgánů družstva mohla být za výkon funkce přiznána i odměna. (31)

Funkční období představenstva a kontrolní komise bylo čtyřleté, delegátů a výboru samospráv dvouleté.

Shromáždění delegátů bylo nejvyšším orgánem družstva, který rozhodoval o závažných záležitostech (schvalování stanov, domovní a jednacích řády, schvalování plánu bytové výstavby, ...). **Představenstvo** bylo výkonným orgánem družstva, řídilo jeho činnost a rozhodovalo o všech záležitostech, které nebyly vyhrazeny jinému orgánu (přijetí členů, výše členského podílu, organizace politickovýchovné práce, spravování družstevního majetku,...). Počet pracovníků představenstva nesměl být vyšší než jedna třetina členů družstva. **Kontrolní komise** kontrolovala veškeré činnosti družstva (dodržování zákonů, závazných právních předpisů, stanov, správnost evidence, zda je činnost družstva v souladu s hlavními směry činnosti a podobně). Měla tři až devět členů. **Samospráva** byla organizační a ekonomická jednotka, jejím úkolem bylo aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na činnosti družstva. Dále pomáhala představenstvu plnit úkoly družstva. Výbor samosprávy měl tři až sedm členů. (31)

2.6.4 Podmínky pro vstup do družstva

Kdo mohl být členem družstva?

Členem družstva mohl být každý pracující, pokud nebyl členem jiného stavebního bytového družstva. Každý pracující se v tomto případě myslel každý, který pracuje v řádném pracovním poměru, každý, který se připravoval na budoucí povolání (tj. studující), dále jsou to důchodci, ženy v domácnosti, apod. Člen družstva musel být zletilý (tj. dosažení osmnácti let či zletilosti nabytí uzavřením manželství). V případě, že by nebyl člen zletilý, nebyl by způsobilý vykonávat řadu práv a povinností, které jsou mu při vstupu do družstva přiděleny. (12)

Členem se mohla stát také socialistická organizace s tím, že jí však nemohl být přidělen družstevní byt do užívání. Úkolem členství socialistické organizace bylo především poskytovat pomoc svým zaměstnancům (členům družstva) a získat tak přehled o uspokojování jejich potřeb. (12)

Vedle osobních předpokladů musel také uchazeč splnit i formální předpoklady stanovené pro vznik členství ve stanovách. Tyto předpoklady byly:

- předložení písemné přihlášky s podstatnými náležitostmi, díky níž je zařazen do pořadníku,
- zaplacení zápisného, které činilo 100 Kčs (v případě zániku členství se zápisné nevracelo),

- předložení písemného potvrzení o vinkulaci, tedy potvrzení státní spořitelny, že u ní žadatel složil vkladní knížku znějící na jméno nebo na doručitele část členského podílu,
- učinit písemné prohlášení o tom, že uchazeč uhradí členský podíl do 15 dnů ode dne, kdy představenstvo schválilo výši členských podílů a rozhodlo o jeho nároku na družstevní byt. (12)

Přestože uchazeč splnil všechny požadavky, nestával se automaticky členem družstva, ale až poté, co představenstvo rozhodne o jeho přijetí.

Společné členství manželů

Společné členství mohlo vzniknout pouze manželům a to ne ve všech případech. Podmínkou bylo, aby jeden z manželů získal právo na přidělení družstevního bytu až po uzavření manželství, a také, že manželé spolu trvale žijí. Společné užívací právo vzniklo oběma manželům, ale individuálním členem družstva se stával pouze ten z manželů, který získal nárok na byt před uzavřením manželství. (12)

2.6.5 Členská práva a povinnosti

Na jedné straně se vstupem do družstva člen zavazoval, že bude dobrovolně plnit veškeré členské povinnosti, na druhé straně se družstvo zavazovalo plnit vůči členovi veškeré své závazky vyplývající ze stanov. (31)

V dalších odstavcích budou popsány nejdůležitější práva a povinnosti člena družstva.

V případě, že člen družstva nesplnil své povinnosti, bylo možné jako sankci uplatnit ztrátu nároku na družstevní byt. V případě, že představenstvo porušovalo své povinnosti vůči členovi, měl člen možnost se obrátit se stížností na členskou schůzi, popřípadě na vyšší družstevní orgán, například na krajský výbor. (12)

Podle povahy se práva a povinnosti členily do třech skupin:

- 1) členská práva a povinnosti majetkové povahy,
- 2) členská práva a povinnosti vyplývající z pracovní účasti člena na výstavbě a údržbě družstevního bytového majetku,
- 3) členská práva a povinnosti vyplývající ze zásady vnitrodružstevní demokracie a disciplíny.

Členská práva a povinnosti majetkové povahy

Družstevník měl povinnost *uhradit členský podíl*, a to do 15 dnů poté, co představenstvo družstva rozhodlo o jeho nároku na přidělení družstevního bytu a schválilo výši členských podílů. Výše podílu byla rozdílná, a to podle toho, zda družstevník vypomáhal při výstavbě bytového domu. V roce 1983 členský podíl na třípokojový družstevní byt činil přibližně 27 000 Kčs bez osobní výpomoci, v případě odpracování si 1 500 hodin na stavbě činil podíl 20 000 Kčs. Tedy odpracování 1 500 hodin se rovnalo částce 7 000 Kčs. Tento členský podíl byl jedním ze zdrojů financování družstevní bytové výstavby. Výši tohoto podílu stanoví představenstvo dle směrnic. Členský podíl tak přešel do hodnoty domu a stal se vlastnictvím družstva. Podíl byl nezúročitelný, nešlo jej zastavit, stejně tak jej nešlo ale ani zabavit, například při exekuci na majetek člena družstva. Člen měl také nárok, aby mu po skončení členství družstvo vyplatilo tzv. zůstatkovou hodnotu členského podílu. Tato hodnota byla ve výši členského podílu snižena o hodnotu opotřebení obytného domu. (12)

Pokud člen neměl dostatek finančních prostředků, aby mohl splatit členský podíl, bylo možné si peněžní prostředky vypůjčit u státní spořitelny. Ta mohla členovi poskytnout půjčku na dobu pěti let s úrokovou sazbou 2,7 %. Půjčka mohla být až ve výši členského podílu. Také mohli získat půjčku z prostředků podnikových fondů a z pobídkových fondů pracujících.

Další povinnosti člena bylo předložit *potvrzení o vinkulaci*. Prakticky to znamená, že člen družstva zašel do státní spořitelny, kde složil na vkladní knížku určitou sumu peněz. Z této sumy poté člen zaplatil členský podíl, až mu byl přidělený družstevní byt. Proplacení peněz z vkladní knížky bylo vázáno na souhlas družstva. (12)

Člen družstva měl povinnost zaplatit *zápisné*, a to v částce 100 Kčs a povinnost přispívat na *úhradu případných ztrát družstva*. V případě, že družstvu vznikla ztráta, nevznikala členovi povinnost přispět na ztrátu v hospodaření automaticky. O způsobu, jak bude ztráta uhrazena, rozhodovala členská schůze. Ztráta mohla být hrazena zvýšením poměrné úhrady za užívání bytu, uhrazením ztráty ze základního fondu družstva či uhrazením ztráty rozvržením na jednotlivé členy družstva dle jejich podílů. Člen ovšem ručil omezeně za ztrátu a to pouze do výše 1/10 zůstatkové hodnoty svého členského podílu během jednoho roku. (12)

Člen byl povinen dále platit *úhradu za užívání bytu*. Tato úhrada byla poměrným příspěvkem člena družstva a sloužila ke krytí skutečných nákladů družstva spojených se

správou a údržbou. Výše této úhrady závisela na velikosti bytu, vybavení, na celkových nákladech na výstavbu domu apod. Výši úhrady stanovovalo představenstvo družstva při zásadě tzv. přísné hospodárnosti (zajištění vyrovnaného hospodaření družstva). Do této úhrady spadaly zejména příspěvky na splátky úvěrů poskytovaného družstvu bankou a na úroky z tohoto úvěru, na náklady na pojištění družstevního majetku, na náklady spojené se správou a provozem bytových objektů a na náklady na provádění běžných a generálních oprav družstevního bytového objekt. (12)

Členská práva a povinnosti vyplývající z pracovní účasti člena na výstavbě a údržbě družstevního bytového majetku

Člen družstva se na stavbě družstevního domu podílel jak finančně, tak i osobním a věcným plněním. Osobní plnění spočívalo právě v pracovní účasti člena, věcné plnění především v dodávce materiálu. Pracovní účast družstva na výstavbě se mohla uskutečňovat zejména v těchto formách:

- individuální brigádnická svépomoc členů či jiných osob,
- odborný technický dozor,
- účast na vypracování projektové a rozpočtové dokumentace,
- dodávka materiálu,
- brigádnická svépomoc při výrobě stavebního materiálu.

Práva a povinnosti zakládající se na vnitrodružstevní demokracii a disciplíně

Každý člen měl právo účastnit se veškeré činnosti družstva, rozhodování o veškerých otázkách týkajících se celého družstva. Stejně tak byli všichni členové družstva povinni dodržovat družstevní disciplínu, tj. podrobit se rozhodnutím a opatřením většiny. Člen družstva měl tedy právo účastnit se rozhodování na členských schůzích, právo volit a právo být volen do orgánů družstva a také právo účastnit se veškeré družstevní činnosti. (12)

Ve všech orgánech družstva platila zásada kolektivního rozhodování. Aby orgán mohl rozhodnout, museli mít jeho členové nejen možnost se jednání zúčastnit, ale také musela být účast nadpoloviční většiny členů. Pro platnost jakéhokoliv rozhodnutí byl nutný souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů konkrétního orgánu. (12)

2.6.6 Skončení členství v družstvu

Členství v družstvu mohlo skončit buď jednostranným rozhodnutím člena nebo družstva, či se souhlasem obou stran. Členství končilo těmito způsoby:

1. úmrtím,
2. vypovězením členství,
3. převodem členských práv na jinou osobu,
4. vyloučením z družstva,
5. zrušením členství,
6. zánikem družstva.

Smrtí člena družstva zanikalo užívací právo k družstevnímu bytu a také jeho členství v družstvu. Namíste zemřelého mohl pokračovat v členském poměru dále dědic jeho podílu, na kterého přecházelo i právo osobního užívání bytu. Jeho členství vznikalo automaticky ze zákona. (12) V současnosti si družstva do svých stanov mohou zavést podmínky, které musí dědic splnit, aby nabyl členství či zda je nutný souhlas představenstva k převodu členství. V případě, že dědic splní podmínky, má právo na vyplacení zděděného členského podílu. (23)

Člen družstva mohl vypovědět členství pouze písemnou výpovědí a vždy ke konci kalendářního roku, nejpozději měsíc před koncem kalendářního roku. Výpověď muselo družstvo přijmout. Člen také mohl převést svá členská práva se souhlasem představenstva na jinou osobu. Představenstvo ovšem mohlo souhlasit pouze v případě, že k převodu vedly závažné důvody (přeložení na jiné pracoviště, rozvod, úmrtí člena rodiny,...). (12) V současnosti lze převést družstevní podíl z jakéhokoliv důvodu na osobu, která splňuje stanovy družstva. (23)

O vyloučení z družstva rozhodovalo představenstvo. Člen měl právo se odvolat do 15 dní po doručení rozhodnutí. Člen mohl být vyloučen, pokud nesplňoval podmínky členství, jestliže člen neplnil bez vážných důvod převzaté pracovní závazky a i přes výstrahu nebo jestliže narušoval hrubým způsobem pracovní morálku ostatních členů družstva při svépomocné výstavbě. Dále mohl být člen vyloučen z družstva, pokud užíval byt tak, že družstvu vznikala značná škoda, pokud porušoval zásady socialistického soužití v domě, pokud byl odsouzen pro trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo spoluuživatelům domu, v případě že neplatil úhradu za užívání bytu či dal bez souhlasu představenstva byt do užívání jiné osobě. (12) Důvodů, pro které mohl být člen vyloučen z družstva, bylo vcelku značné množství, ovšem k vyloučení členů takřka nedocházelo.

Členství v družstvu mohlo být zrušeno, pokud se byt stal trvale neobydleným nebo z důvodů obecného zájmu bylo nutno s bytem naložit tak, že jej nebylo už možno užívat (demolice,...) (12)

2.6.7 Osobní užívání družstevního bytu

Člen družstva mohl mít právo osobního užívání družstevního bytu či garáže, ovšem nemohl se stát jeho vlastníkem (stejně jako v současnosti členové nejsou vlastníky družstevního bytu).

Pojem „osobní užívání“ družstevního bytu

Osobní užívání byl právní vztah a to mezi členem družstva a družstvem, kdy má člen družstva časově neomezené právo družstevní byt užívat a stejně tak má družstvo povinnost zajistit členovi nerušený výkon jeho práv. Aby mohl občan družstevní byt užívat, musel být členem družstva. Dále byly družstevní byty zcela vyňaty z působnosti zákona o hospodaření s byty, tedy o jejich přidělování výlučně rozhodovalo představenstvo SBD na základě pořadníků. Osobní užívání vznikalo Dohodou o odevzdání a převzetí bytu do užívání, která byla uzavřena mezi družstvem (vlastníkem) a členem (budoucím uživatelem). Této dohodě předcházelo Rozhodnutí představenstva o přidělení bytu. Uživací právo dále mohlo vzniknout z jiných právních skutečností a to uzavřením manželství, smrtí uživatele družstevního bytu nebo nabytím práva jedním z manželů během trvání manželství za předpokladu, že manželé spolu trvale žili. (12)

Práva uživatele družstevního bytu

Uživatel družstevního bytu měl právo užívat kromě družstevního bytu také společné prostory a zařízení domu, stejně tak i služeb, jejichž poskytování bylo s užíváním bytu spojeno. Právo se podílet na správě domu a to osobně nebo prostřednictvím osob, které si zvolí. Uživatel družstevního bytu měl právo na odstranění závad, které bránily řádnému užívání bytu nebo ohrožovaly výkon uživatele práva. (12) Odstraňování závad ovšem bývávalo vcelku problémovou situací, kdy družstva nebyla ochotna opravovat byty z důvodu finančních nedostatků, často to končilo tak, že si uživatel bytu musel na své vlastní náklady závadu opravit sám.

V domě mohla vzniknout tzv. členská samospráva, která sloužila k prohloubení účasti členů domu. Tato samospráva měla za úkol snižovat správní náklady, rozvíjet svépomoc a šetřit družstevní majetek, dále zajišťovat kulturně výchovnou práci a vést členy k tomu, aby

si vlastními silami a svépomocí spravovali společné záležitosti, rozhodovali o hospodářských a občanských otázkách v mezích usnesení členské schůze. Dále bylo možné si zvolit domovní komisi nebo domovního důvěrníka, který plnil úkoly vyplývající z domovního řádu a byl významným prostředníkem mezi členy družstva a jeho orgány. (12)

Povinnosti uživatele družstevního bytu

Hlavní povinností uživatele družstevního bytu byla povinnost užívat řádně družstevní byt, společné prostory a zařízení domu a služby, spojené s užíváním bytu. Další povinností bylo oznamovat zcela neodkladně potřebu oprav v bytě a umožnit jejich provádění. Uživatel bytu měl povinnost hradit drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním, měl povinnost šetřit družstevní majetek a nesměl bez svolení družstva provádět v bytě stavební změny. Uživatel měl i mimo jiné samozřejmě povinnost platit úhradu za užívání družstevního bytu a za poskytování služeb s užíváním bytu spojených. (12)

Povinnosti družstva vůči uživateli

Družstvo mělo povinnost předat byt uživateli ve stavu způsobilém pro řádné užívání, dále provádět řádnou údržbu domu a jeho zařízení a zajistit uživateli řádné poskytování služeb (dodávka tepla, teplé vody, výtah,...). (12)

Zánik osobního užívání družstevního bytu

Zatímco vzniku užívacího práva musel zásadně předcházet vznik členského právního poměru (až na výjimky), zániku práva osobního užívání družstevního bytu nepředcházela zánik členského právního poměru. Nanejvýše mohlo nastat obojí současně. (12)

Osobní užívání mohlo zaniknout v důsledku těchto právních skutečností:

- zánikem členství,
- písemnou dohodou mezi členem a družstvem za trvání členství,
- písemným oznámením uživatele družstevního bytu představenstvu o tom, že nechce byt dále užívat,
- dohodou o výměně družstevního bytu za trvání členství. (12)

2.6.8 Družstevní výstavba garáží

Družstevní výstavba garáží byla jedna z vedlejších úkolů stavebně bytových družstev. V žádném případě nemohla být jejich hlavní činností a ani jejich jedinou činností. Družstvo

mohlo stavět garáže pouze svépomocí, pokud mu jejich výstavba byla v souvislosti s výstavbou bytů povolena a byl mu přidělen pozemek pro výstavbu garáže.

V případě, že družstvo stavělo garáže, muselo postupovat přesně podle stanov. Stavba se mohla provádět zaráz s výstavbou družstevního domu nebo až po výstavbě družstevního domu, pokud se stavěly pro členy nebo budoucí členy těchto bytů, kteří již ovšem složili podíl na výstavbu. Nestačila pouze vinkulace části členského podílu nebo členství v družstvu. Nebylo ovšem nutné být přímo členem družstva, které staví garáže, ale bylo nutné být členem jiného družstva, byla-li splněna podmínka, že mu byl přidělen družstevní byt. (12)

Financování výstavby garáží

Státní příspěvek na výstavbu garáží stát neposkytoval, proto celou stavbu musela zaplatit družstva (přesněji členové družstva) ze svého. (12) Do roku 1976 mohlo SBD získat výhodný úvěr státní spořitelny až ve výši 30 % rozpočtových nákladů, splatných do 5 let při 3% úroku. Od tohoto roku musela být financována výstavba garáží pouze vlastními zdroji družstva. Ovšem jednotlivý člen si mohl zažádat o úvěr u státní spořitelny. (14)

Financování výstavby garáží cestou sdružení finančních prostředků

Financovat garážovou výstavbu bylo možné také ze společných zdrojů a to ze zdrojů stavebního bytového družstva a určité socialistické organizace, se kterou družstvo sepsalo Smlouvu o sdružení (od roku 1971). Při výstavbě musely být ale dodrženy určité podmínky, jako například to, že se muselo jednat o výstavbu jednopodlažních či vícepodlažních halových (hromadných) garáží, dále že celá budova musela být ve vlastnictví SBD nebo že socialistická organizace mohla získat k užívání maximálně 1/3 všech vystavěných garáží, a další podmínky. (14)

Přidělování družstevních garáží

Pro přidělování družstevních garáží vznikaly poradníky, které byly schváleny podle zásad stanovených členskou schůzí SBD. Úprava dílčích podmínek byla převážně v kompetenci jednotlivých SBD. (14)

2.6.9 Státní podpora

V této kapitole se budu věnovat možnostem, jak stát finančně i jiným způsobem pomáhal občanům při výstavbě nových bytů či domů nebo při rekonstrukcích.

Novomanželská půjčka

Novomanželská půjčka byla zavedena v roce 1948, z důvodu řešení bytové situace mladých lidí v poválečném období. Půjčky byly v té době poskytovány až do výše 7 200 Kčs (tehdejší průměrný roční plat se pohyboval okolo 14 000 Kčs) s úrokem 3,5 % p.a. Při narození prvního potomka byl zastaven úrok plynoucí z půjčky a také byl zůstatek půjčky snížen o 1/6. Dále s každým dalším potomkem byl dluh snižován o 1/6.

Podmínky poskytování novomanželských půjček se měnily, a to z důvodu změn politických priorit a finančních prostředků státu. Na svém vrcholu byly půjčky určené mladým lidem v 70. letech 20. století, kdy vrcholila propopulační politika státu. Na podmínky čerpání úvěru v té době dosáhlo $\frac{3}{4}$ novomanželských párů. O půjčku si mohl požádat manželský pár, který byl mladší 30 let a s průměrným měsíčním příjmem do 5 000 Kčs.

Půjčky byly poskytovány na výdaje spojené s bydlením, tedy na pořízení bytu a zařízení bytu. Úvěr bylo možno čerpat až do výše 30 000 Kčs, což tehdy činilo přibližně 1,5 násobek průměrného ročního příjmu.

Čerpal-li se úvěr na pořízení bytu, činila úroková sazba 1 %. Při poskytnutí půjčky na zařízení bytu se úročilo úrokovou sazbou 2,5 %. Doba splatnosti mohla být maximálně 10 let. Při narození dítěte se podmínky půjčky pro manželský pár dále zvýhodňovaly – doba splatnosti se prodloužila o jeden rok a také byl snížen dluh o 2 000 Kčs. Dokonce s každým dalším narozeným dítětem se z dluhu odečetly další 4 000 Kčs.

Taková propopulační politika, jaká byla nastavena začátkem 70. let byla však dlouhodobě neudržitelná a to z důvodu rychlého vyčerpání finančních prostředků státu a podpora mladých musela být zredukována koncem 70. let.

V roce 1987 byly podmínky upraveny tak, že půjčku bylo možné čerpat až do výše 50 000 Kčs, doba splatnosti se prodloužila z 10 na 15 let a hrubé měsíční příjmy manželů, kteří o úvěr žádali, musely být do 6 000 Kčs. Takto se musela změnit novomanželská půjčka z důvodu inflace, kdy se ceny zboží neustále zvyšovaly. (16)

V současnosti dle Státního fondu rozvoje bydlení „novomanželskou půjčku“ nahrazuje program **Úvěr 300**, který poskytuje mladým párům či jednotlivcům do 35 let půjčku ve výši maximálně 300 000 Kč s maximální dobou splatnosti 20 let a fixní úrokovou sazbou 2% ročně. Úvěr 300 je možné využít na koupi nebo výstavbu bytu v osobním vlastnictví, koupi nebo stavbu družstevního bytu (na úhradu poplatku za převod členských práv v bytovém družstvu) a také na koupi rodinného domu s jedním bytem. Půjčka má také své

omezení, kdy se nesmí použít na modernizaci stávajícího bydlení a na výstavbu rodinného domu, lze ji půjčit pouze jedenkrát pro jednu osobu. Na půjčku nemají nárok osoby, které jsou vlastníkem rodinného domu, bytu či bytového domu či jsou nájemníky v družstevním bytě. (22)

Předpis č. 172/1980 Sb. – stabilizační výstavba

Počínaje roku 1977 vznikla nová forma bydlení – tzv. stabilizační bytová výstavba. Tato výstavba měla zajistit dostatek bytů, ale také sehrát významnou úlohu ve státní politice zaměstnanosti a posílit vztah mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem. (36)

V roce 1980 přišla v platnost nová vyhláška, která stanovovala novou výši příspěvků socialistických organizací na družstevní byty. Tyto příspěvky byly určeny jak pro stavební bytová družstva, tak i pro jejich potenciální členy.

1) Jednorázový příspěvek socialistických organizací stavebním bytovým družstvům

Podle předpisu poskytovaly socialistické organizace při výstavbě družstevních bytů, které byly určeny státním plánem ke stabilizaci a náboru pracovních sil („stabilizační výstavba“) stavebnímu bytovému družstvu jednorázový příspěvek 3 000 Kčs za každý byt určený pro jejich pracovníky. Tento příspěvek byl povinný.

2) Stabilizační příspěvky na složení členských podílů

Organizace mohly poskytovat svým pracovníkům stabilizační příspěvky na složení členských podílů do družstev, a to například ve výši 50 % členského podílu (pracovníkům, kterým byly přiznány prioritní byty) či 100 % částky členského podílu (dělníkům, pracujícím na těžbě uhlí, těžbě radioaktivních nerostů nebo ve výstavbě jaderných elektráren, apod). Komu mohla organizace poskytnout příspěvek a v jaké výši bylo vymezeno právě ve vyhlášce. (35)

Podmínkou bylo, že se občan musel zavázat pracovat u organizace minimálně 10 let. Pokud by závazek nedodržel, musel by člen podniku poměrnou část plnění uhradit z vlastních prostředků. (14)

Zákon o bytové družstevní výstavbě

Socialistickou vládou bylo centrálně stanoveno, kolik se vybuduje nových bytů i kde přesně se vybudují. Stavěly se i tzv. státní byty. Jednalo se o byty především o velikosti 2+1 přibližně s podlahovou plochou 60 m² se stanoveným limitem nákladů a stanoveným nájmem.

Byty přidělovala příslušná komise města a byl jich neustálý nedostatek. Ke zlepšení situace měl pomoci zcela nový zákon o družstevní bytové výstavbě.

Tento zákon počítal s finanční spoluúčastí budoucích uživatelů. Náklady na pořízení bytu byly rozděleny do třech skupin. Stát financoval pouze třetinu nákladů, druhou třetinu musel složit člen ve formě tzv. členského podílu a poslední třetinu půjčovala novému družstvu banka s výhodným 3% úrokem se splatností 30 let. (19)

Stát tedy podporoval družstevní bytovou výstavbu v oblasti finanční podobou státních příspěvků, dále v oblasti úvěrové, kdy Státní banky československé poskytovaly výhodné úvěry, které byly garantované státem a také v podobě různých osvobození od placení daní a poplatků.

Vyhláška č. 136/1985 o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví

Tato vyhláška nabyla platnosti dne 1. 1. 1986 a upravovala poskytování finanční, úvěrové a jiné pomoci pro bytovou výstavbu prováděnou stavebními bytovými družstvy, pro individuální výstavbu a pro modernizaci rodinných domků. Vztahovala se na družstevní bytovou výstavbu, která byla zahájena od 1. 1. 1986.

Pro účely této vyhlášky se bytovou výstavbou rozumí především „stavba bytového domu, který musí mít nejméně 2 obytná podlaží, společné schodiště, nejméně 4 byty všechny přístupné ze společných chodeb nebo podest a ze společného vchodu“. (35) Za družstevní výstavbu se také rozumělo dle vyhlášky stavební úpravy bytových domů družstev s byty III. a IV. kategorie na byty I. a II. kategorie. Vyhláška také stanovovala kategorie bytů.

I. kategorie: byty s ústředním topením, koupelnou, WC,

II. kategorie: byty s koupelnou a WC,

III. kategorie: byty jen s koupelnou nebo jen s WC,

IV. kategorie: byty bez koupelny a WC. (8)

Tab. 3.: Skladba bytového fondu v ČSSR v % (8)

Bytový fond	Rok		
	1960	1970	1980
I. kategorie	8,1	23,8	46,8
II. kategorie	16,7	24,8	26,6
III. kategorie	13,7	13,1	10,1
IV. kategorie	61,5	38,3	16,5

Podle vyhlášky základní příspěvek činil 11 100 Kčs na každý byt bez ohledu na velikost bytu a 1 200 Kčs na 1 m² užitkové plochy³ bytů v domě do výměry 94 m² u jednotlivých bytů. V případě bytu 3+1 o užitné ploše 80 m², které běžně stavělo stavební bytové družstvo Macocha v Adamově, by tedy základní příspěvek na jeden byt činil 107 100 Kčs. Pro zajímavost státní příspěvek v letech 1962-1963 činil průměrně 17 580 Kčs. Pro byt kategorie 3+1 dosahoval 22 000 Kčs.

Kromě základního příspěvku mohla družstva dosáhnout i na zvláštní příspěvky. Tyto se poskytovaly na 1 m² užitkové ploch při výstavbě bytových domů o 4 nebo 9 až 12 obytných podlaží v částce 240 Kčs, o 3 podlažích v částce 470 Kčs, a o 2 podlažích v částce 670 Kčs. V případě, že bytové družstvo stavělo (zcela výjimečně) dům o více než 12 podlažích, poskytlo se vedle základního příspěvku i zvláštní příspěvek ve výši rozdílu mezi rozpočtovými náklady bytů v tomto domě a náklady na výstavbu srovnatelných bytů v domě o 8 podlažích. (35)

Dále stát poskytoval zvláštní příspěvek na přístavby, přestavby, adaptace apod., který činil 50 % pořizovacích nákladů na jeden byt. (35)

Družstvům byl poskytován také další bonus ve formě bezplatně připravených pozemků, předprojektové dokumentace nebo v oblasti technické vybavenosti. (19)

Od roku 1977 bylo možné půjčovat v rámci stabilizace pracovních sil zaměstnancům půjčky na členský podíl ve stavebním družstvu a to do výše 15 000 Kčs. Tato půjčka ovšem mohla být z části prominuta (až do výše 90 %) v případě, že se pracovník zavázal pracovat v organizaci nepřetržitě 10 let od poskytnutí půjčky. Stejně tak mohl podnik poskytnout příspěvek i na výstavbu rodinných domů do výše 25 000 Kčs. (19)

Individuálně se stavěly především rodinné domy, ale i přístavby a nástavby či jiné úpravy rodinných domků a také se sem zahrnovala výstavba obytných domků s byty v osobním vlastnictví. Tato výstavba se financovala převážně ze soukromých zdrojů stavitelů, ale existovala možnost státního příspěvku, který byl v roce 1986 ve výši až 35 000 Kčs a mohl být zvyšován za různých podmínek (výstavba se ztíženými základními podmínkami, zřízení studny, zřízení septiku, apod). Maximální příspěvek byl ve výši 70 000 Kčs. Stavebníci mohli také zažádat o úvěr u státní spořitelny, kdy maximální výše v roce 1986 byla 250 000 Kčs na dobu až 40 let při úrokové sazbě 2,7 %. (8)

³ Užitkovou plochou se rozumí plocha bez plochy lodžií a balkónů ve smyslu ČSN 73 4301

2.6.10 Zdroje financování družstevní výstavby

Družstevní bytová výstavba byla založena na tzv. trojnožkovém financování. První složku tvořil dlouhodobý investiční úvěr na výstavbu, který poskytovaly Státní banky československé. Další složkou byly členské příspěvky vybírané od členů bytového družstva. A třetí složkou byly státní příspěvky na výstavbu bytů nebo rodinných domů (státní dotace). Součet těchto položek za všechny členy družstva (budoucí členy) se musel rovnat celkovým nákladům na stavbu. V případě nedostatku peněz se musely náklady rozúčtovat mezi jednotlivé členy a ti je museli sami uhradit, protože výše úvěru i příspěvku byly pevně dané. (14)

Náklady na výstavbu v roce 1965 průměrného bytu se pohybovaly okolo 65 000 Kčs. V roce 1988 již náklady na výstavbu byly skoro trojnásobně vyšší, pohybovaly se okolo 180 000 Kčs. Tím se také neustále zvyšovalo finanční zatížení členů SBD.

2.6.11 Pořadníky

Pořadníky, neboli „seznamy“ občanů, kteří chtěli bydlet ve státním, družstevním či podnikovém bytě, byly vždy sestavovány na jeden rok. Pro státní byty vedly pořadníky místní národní výbory, kde se zapisovali uchazeči o byt, kteří neměli v obci vlastní bydlení nebo bydleli ve zdravotně závadném bytě. Pro podnikové byty vedly seznamy podniky, kterým patřily podnikové byty a to pro každou obec zvlášť. V podnikových bytech mohli bydlet pouze občané pracující v tom určitém podniku. V případě družstevních bytů vedly lidová bytová družstva pro každou obec pořadníky.

Uchazeč mohl být zapsaný pouze do jednoho seznamu uchazečů. Místní seznamy a pořadníky se zveřejňovaly. (34)

Právo na přidělování státních bytu příslušelo místnímu národnímu výboru. V případě přidělování bytů Ministerstva vnitra, u bytů v domech lidového bytového družstva či u podnikových bytů, bylo rozhodování vázáno na návrh organizace. (34) Pořadníky stavebních bytových družstev byly schvalovány členskou schůzí. Při sestavování a přidělování bytů se muselo SBD řídit podle zásad státní bytové politiky, přičemž se bral ohled na naléhavost bytové potřeby členů, délka členství a přiměřenost velikosti bytu bytové potřebě člena a příslušníků domácnosti. Mimo pořadník se přidělovaly vybraným pracovníkům stabilizační byty s tím, že za výběr těchto osob SBD neodpovídalo. Odpovědnost mívali zaměstnavatelé. Seznam těchto osob byl pro SBD závazný,

přezkoumávalo se pouze splnění podmínek pro vznik členství a přiměřenost velikosti bytu. (14)

Při přidělování státních bytů rozhodovaly dvě podmínky, a to jednak uchazečovo pořadí v pořadníku a jednak velikost přidělovaného bytu. Obě podmínky musely být splněny současně. Níže v tabulce je znázorněn příklad přiměřenosti bytů z roku 1965. (34)

Tab.4: Příklad přiměřenosti bytů z roku 1965

Hranice přiměřenosti	Uchazeč			
	sám bez přísl. domu	s 1 dalším přísl. domu	se 2 dalšími přísl. domu	se 3 dalšími přísl. domu
Minimum	8 m ²	16 m ²	24 m ²	32 m ²
Maximum	12 m ²	30 m ²	42 m ²	54 m ²

2.6.12 Vlastnictví pozemků

Pozemky byly především ve vlastnictví státu. Jednotlivé pozemky stát občanovi neprodával a stejně tak je neprodávali ani mezi sebou občané. Jediným způsobem, jak bylo možné vlastnit pozemek, bylo pozemek zdědit nebo pozemek na někoho převést (v případě, že občan vlastnil pozemek již před obdobím socialismu). (34)

Pokud si občan chtěl postavit rodinný domek a nevlastnil pozemek, mohl uzavřít se státem „Dohodu o osobním užívání pozemku“, tedy občan zašel na finanční úřad, zaplatil poplatek (v řádech stokorun) a pozemek měl ve výlučném užívání na dobu 99 let. Po roce 1990 všem, které měli tuto dohodu uzavřenou, bylo automaticky zapsáno osobní vlastnictví tohoto pozemku. Tedy uzavření dohody se v pozdějších letech velice vyplátilo.

Družstevní byty byly tedy ve vlastnictví družstva jako celku, uživatelé jej nemohli prodat, pouze se souhlasem družstva mohli převést na jiného uživatele – člena družstva. Výstavba byla hrazena jak z členských podílů družstevníků, ze státních příspěvků a z účelového investičního úvěru státní banky, který měl 30-ti letou dobu splatnosti. Družstevní výstavba byla podporována i také například pozemky, které stát bezplatně poskytoval. Koncem 70. let bylo financování družstevní výstavby upraveno tak, aby byla více podporovaná stabilizace pracovních sil. Tato úprava spočívala v tom, že umožnila podnikům a organizacím poskytovat svým zaměstnancům půjčky na členské podíly. Tato půjčka mohla být následně prominuta, pokud se pracovník zavázal, že bude v organizaci pracovat nepřetržitě 10 let od poskytnutí půjčky. Podniky mohly také poskytovat jednorázové půjčky. (24)

2.7 VLASTNICTVÍ BYTŮ PO ROCE 1989

2.7.1 Vlastnictví obcí – převod státních a podnikových bytů do vlastnictví obce

Ze všeobecně známých definic ohledně vlastnictví vychází, že vlastník je oprávněn svůj předmět vlastnictví držet, užívat, požívat také jeho plody a nakonec s předmětem nakládat dle svého uvážení. Také má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.

Zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obce přecházely věci, k nimž příslušelo právo hospodaření národním výborům, kdy jejich práva a závazky přešly na obce. Mimo jiné do vlastnictví obcí přešla převážná část pozemků a také obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek. (36) Nyní se tedy musely o správu nemovitosti a další povinnosti spojené s bytovými domy postarat obecní úřady, což také znamenalo mít dostatečné množství finančních prostředků na opravy bytových domů, které nebyly rekonstruovány i na jejich údržbu.

2.7.2 Privatizace bytového fondu

Jedním způsobem řešení nepříznivé situace, spojené s nedostatky finančních prostředků, mohla být *privatizace bytového fondu*. Pod tímto pojmem si lze představit prodej nemovitosti nebo části bytového fondu a za získané prostředky buď provést potřebné opravy zbývajících fondu nebo je investovat do pořízení nových bytů nebo nebytových prostor, které by obec mohla pronajímat či prodat. (21)

Obce tedy mohly prodat obytný dům jako celek nebo prodat pouze jednotlivé byty. Jakou formu prodeje si vlastník vybral, záviselo pouze na něm, stát neměl právo mu vnucovat, jakou formu má zvolit.

Prodej celých obytných domů

Při prodeji celého domu neměli nájemci bytů v těchto domech právní nárok na převod vlastnictví užívaných bytů, ať už jsou nájemci právnické nebo fyzické osoby. Došlo-li k prodeji, vstupoval nabyvatel – nový vlastník do právního postavení pronajímatele na nájemním vztahu dosavadních nájemců bytů a nebytových prostorů. Ochrana nájemců byla zaručena §680 odst. 2 občanského zákoníku, kde byly taxativně vymezeny důvody, za kterých může pronajímatel požádat soud o přivolení k výpovědi nájmu. Pro prodej celého domu si obce vydávaly svoje pravidla a závazky, kterými se poté řídily. Měly obsahovat například

vymezení předmětu prodeje, kritéria pro výběr domu či pravidla pro postup při převod platební podmínky nebo předkupní právo a podobně. (15)

Další možností bylo prodat celý dům do podílového spoluvlastnictví dosavadním nájemcům. Tímto způsobem vzniklo podílové spoluvlastnictví, které se řídí §137 a násl. OZ. Dosavadní nájemci přestávali být nájemci, ale byli podílovými spoluvlastníky, přitom ale předmětem jejich spoluvlastnictví nebyly jednotlivé části, ale celý dům. Riziko spočívalo především v omezených dispozicích s podílem, rozhodování o hospodaření se společnou věcí (většinou podle velikosti podílů) a také se solidaritou všech spoluvlastníků. (15)

Prodej jednotlivých bytů

Jak bylo uvedeno výše v práci, prodávat občanům jednotlivé byty umožnil již zákon č. 52/1966 Sb. o osobním vlastnictví k bytům, který byl dále novelizován. Tento zákon však umožňoval pouze prodej bytů do osobního vlastnictví občanům jen v těch domech, které byly ve vlastnictví státu. Po převodu většiny části obytných domů do vlastnictví obcí (zákonem č. 172/1991 Sb.) se obce dostaly do nerovného postavení, protože nemohly jednotlivé byty ve svých domech podle této úpravy prodávat.

Přijetím **zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu**, kterým se upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům bylo možné prodávat jednotlivé byty – třetí forma privatizace (více v kapitole 2.7.4).

Při rozhodování o formě privatizace bylo třeba brát také ohledy na skutečnosti, že prodej jednotlivých bytů je poměrně složitý právní úkon.

I přesto, že obec prodala jednotlivé byty, musela nadále vykonávat správu a údržbu především společných částí domu.

2.7.3 Transformační zákon

Zákonem č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech bylo umožněno členům bytových družstev do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, kteří jsou nájemci bytů a nebytových prostor, vyzvat družstvo k uzavření smlouvy, kterou na ně družstvo bezplatně převede vlastnictví k bytu a nebytových prostor. (26)

Obsahem smlouvy byl i závazek člena nahradit bytovému družstvu nesplacený investiční úvěr s příslušenstvím a dále závazek člena podílet se na nákladech spojených s užíváním domu. Majetkové podíly, vzniklé tímto zákonem podléhaly daním a poplatkům

podle zvláštních předpisů. (26) Tyto daně a poplatky také způsobily to, že někteří členové družstva nevyužili možnosti převodu a dohodli se, že možnosti převodu do osobního vlastnictví využijí až v případě, kdy investiční úvěr bude z převážné většiny splacen, aby tak daně byly mnohem nižší, než kdyby využili převodu dříve.

Tento zákon měl za cíl alespoň částečnou nápravu v podobě navrácení odebraného majetku těm lidem, kteří o něj ve prospěch družstva v letech 1948 - 1989 přišli. To se ovšem týkalo pouze lidových bytových družstev, protože SBD vznikala až od roku 1959, tudíž zde ani nebylo co vracet. (14)

Tento zákon přinesl povinné převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů – nájemců. Právní nárok na tyto převody měli členové pouze šest měsíců (27. 1. – 28. 7. 1992). Ovšem díky tomu, že chyběl příslušný zákon, který upravoval tyto převody (způsob stanovení ceny atd.) nedocházelo k četným převodům. Až díky nátlaku členů SBD a LDB byla tato situace legislativně vyřešena přijetím zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. (14)

2.7.4 Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů

Transformační zákon založil právo někdejších SBD a LDB požádat o převod předmětu nájmu do svého vlastnictví. De facto se ale tyto převody mohly začít realizovat až díky Zákonu o vlastnictví bytu. (14)

Převody jednotek, SVJ

Tento zákon otevírá cestu rozvoji trhu s byty a upravuje takový vztah spoluvlastníků domu, v němž je každý vlastník určité vymezené části domu – jednotky (bytu nebo nebytového prostoru) a současně také spoluvlastník společných částí domu.

Co to vlastně je „jednotka“? Podle Zákona o vlastnictví bytů je jednotka *„...legislativní zkratka pro byt nebo nebytový prostor jako reálně vymezenou část domu podle tohoto zákona. Přitom však jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, ale právní vztahy k ní se řídí, pokud ZOVB nestanoví jinak, ustanovením příslušných právních předpisů, předně ustanoveními obč. zákoníku, které se týkají nemovitostí.“* (15)

Spoluvlastnictví domu představované spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a vlastnictvím jednotky (dále jen „vlastnictví jednotky“) mohlo vzniknout buď **prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky nebo výstavbou domu.**

Prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky, byl předpoklad pro následný převod vlastnického práva k nim. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se stával vlastník budovy vlastníkem každé takto vymezené jednotky. Dále už by nic nemělo bránit k samostatným dispozicím s těmito jednotkami. (15) Zákon ale také uváděl, že převodem vlastnictví k první jednotce se měnilo vlastnictví budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí. Tento paragraf je možné vyložit tak, že prohlášením se dosavadní vlastník budovy stal vlastníkem každé jednotky, současně však zůstával zatím výlučným vlastníkem společných částí domu. Až převodem vlastnictví k první jednotce se vlastnictví společných částí přeměnilo na jejich spoluvlastnictví.

Prohlášení vlastníka muselo být písemné, musí být o něm učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí a mohl jej podat pouze vlastník domu. Podstatné náležitosti prohlášení byly (15):

- označení budovy,
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis vybavení jednotky,
- číslo jednotky včetně umístění v budově,
- určení společných částí budovy společné pro všechny vlastníky jednotek,
- určení společných částí budovy, společné jen některým vlastníkům jednotek,
- stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- označení pozemku,
- práva a závazky týkající se budovy,
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje na správu, údržbu a opravy společných částí domu,
- pravidla pro správu domu.

Poté, co bylo prohlášení vlastníka vyhotoveno, učinil vlastník návrh na vklad do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu prohlášení vznikly vkladem ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. (15)

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky byla podle ZOVB nový smluvní typ, který zakončuje vznik bytového vlastnictví jako doplněk prohlášení vlastníka budovy nebo mohla vést také k nabytí vlastnického práva k jednotce od předchozího vlastníka a to při převodu druhé a další jednotky. Smlouva mohla mít několik různých podob a to v závislosti

na okolnostech. Například při úplatném převodu vlastnictví jednotky, kdy byla úplata poskytnuta v penězích, se jednalo o smlouvu kupní. V případě, kdy byla úplata poskytnuta v jiné formě, jednalo se o smlouvu směnnou. Při bezúplatném převodu se označovala smlouva jako smlouva darovací. Podle typů smluv se také řídily i obsahové náležitosti smlouvy, jako například u kupní smlouvy bylo podstatnou náležitostí ujednání o ceně jednotky, u smlouvy darovací cena jednotky podstatnou náležitostí nebyla. U kupní smlouvy platilo, že je zde tzv. **smluvní cena**. Omezena byla pouze, pokud by vyšla najevo skutečnost, že byla hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu či popřípadě z dalších státních prostředků. (15)

Pro oceňování bytů a nebytových prostor se krátkou dobu uplatňovala vyhláška č. 373/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle níž se cena bytu včetně vybavení a příslušenství a včetně podílu na společných částech domu zjistila násobkem počtu m² podlahové plochy bytu a ceny za 1 m² podle kategorie bytu. Poté se odečetlo opotřebení – 1 % za rok (maximálně však 80 %). Cena nebytového prostoru v obytném domě byla cena sjednaná, nejméně však násobek ceny 2 000 Kč a počtu čtverečním metry podlahové plochy nebytového prostoru. (27)

Později začala platit vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, která vyšla v platnosti od 1. listopadu 1994. Vyhláška podstatně změnila způsob oceňování jednotek. Byt ani nebytový prostor již netvořil samostatné předměty pro účel oceňování, ale cena se vypočetla jako podíl z ceny budovy zjištěné pro její druh. Velikost podílu byla rovna poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytových prostor k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor v celé budově, do něhož se ale nezapočítávaly plochy společného příslušenství budovy. (15)

Poté, co byla stanovena kupní cena a sepsaná kupní smlouva se všemi podstatnými náležitostmi, byl nezbytný vklad do katastru nemovitostí. Katastrální úřad zahájil řízení o povolení vkladu a to na návrh účastníku smlouvy (či některého z nich). Místně příslušný katastrální úřad byl ten, v jehož obvodu se nachází jednotka. Po přezkoumání listiny katastrální úřad povolil vklad, v opačném případě jej zamítl. V případě, že došlo k povolení vkladu, úřad provedl vklad a právní účinky převodu vlastnického práva vznikly ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Za tento úkon byl požadován správní poplatek ve výši 500 Kč. (15)

Podle §8 ZOVB byly společné části domu v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Velikost tohoto podílu se řídila vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. (15)

Podle §9 ZOVB správu, provoz i opravu společných částí domu zajišťoval správce. Tento správce mohl být buď pověřený subjekt (ten, který vykonává správu domu na základě smlouvy o správě). Mohla jím být fyzická či právnická osoba i některý ze spoluvlastníků. Dále mohla být správcem zřízená právnická osoba, vytvořená vlastníky jednotek (§10 ZOVB). Vlastníci jednotek byli povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, a pokud v dohodě nebylo určeno jinak, náklady nesli poměrně ke své výši spoluvlastnického podílu (§15 ZOVB). (15)

V případě, že byl dům rozdělen na jednotky, které vlastnila více než jedna osoba, tvořili tito vlastníci jednotek **společenství vlastníků jednotek** (SVJ). Toto společenství se muselo shromažďovat alespoň jednou ročně. Při hlasování byla rozhodující velikost spoluvlastnického podílu, hlasy spoluvlastníků jednotky byly společné. K usnesení bylo zapotřebí nadpoloviční většina všech hlasů. Společenství nemělo právní subjektivitu. Nemohlo činit právní úkony, jednat mohli pouze vlastníci jednotek společně či někteří, pokud přehlasují ostatní vlastníky předepsaným způsobem. Stejně tak nemohli být subjektem vlastnického práva. (15)

Práva k pozemkům

Byl-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převedl tento pozemek s převodem jednotky na vlastníka jednotky, a to spoluvlastnickým podílem na pozemek, který odpovídal velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. S vlastnictvím jednotek bylo spojeno pouze právo ke stavební parcele, která bylo v ZOVB stejné velikosti, jako je velikost zastavěné plochy vystavěného domu. Pokud tedy byl ke stavební parcele přilehlý další pozemek (například zahrada), mohla být vlastněna kýmkoliv, například původním vlastníkem domu. Ideálním stavem bylo, když vlastníci jednotek byly spoluvlastníky stavební parcely. Existovala i možnost uzavřít dohodu ve prospěch třetího, kdy tuto dohodu uzavírá vlastník domu s vlastníkem pozemku ještě před prohlášením vlastníka. (15)

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

K základním právům vlastníků jednotek patřilo právo jednotku užívat, s jednotkou nakládat (rozhodovat tedy o jejím faktickém osudu) a jednotku držet. Vlastnické právo mohlo

být omezeno pouze se souhlasem vlastníka nebo na základě zákona a to především ve veřejném zájmu. (15)

I vlastník jako spoluvlastník budovy se musel zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného spoluvlastníka budovy nebo čím by ohrožoval výkon jeho práv (nesmí ohrozit susedovu stavbu, obtěžovat susedy hlukem, prachem, pachy, plyny, ...)

Vlastník jednotky měl právo na ochranu svého vlastnického práva, k čemuž patří především vlastnické žaloby (žaloba na vyklizení jednotky). (15)

Převody jednotek bytových družstev

Jak již bylo uvedeno výše, k bezplatnému převodu bytu (nebytového prostoru) družstva mohlo docházet již na základě transformačního zákona v roce 1992. Docházelo k nim ale až na základě zákona č. 72/1994 Sb. (tzv. bytový zákon).

Zákonná povinnost se vztahovala pouze na bytová družstva, která vznikla před účinností Obchodního zákoníku (tj. před 1. 1. 1992) a prošla povinně transformačním zákonem. (10)

Podle bytového zákona mohlo docházet k převodu jednotky, pouze pokud byl nájemce fyzická osoba – člen družstva. Tito členové podle transformačního zákona měli právo do šesti měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona vyzvat bytové družstvo k uzavření smlouvy, kterou by na ně družstvo převedlo vlastnictví k bytu a nebytovému prostoru. Uplynutím této lhůty právo zaniklo. V případě, že nějaký člen družstva (FO) požádal řádně o převod, družstvo mělo povinnost jeho žádosti vyhovět. (15)

Převody bytů ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva, jehož nájemce je člen - fyzická osoba, měly působnost pouze za následujících situací:

- převody vlastnictví bytů (jednotek), na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, nebo
- převody vlastnictví bytů v budovách, které k datu účinnosti ZOVB (1. 5. 1994) byly ve vlastnictví družstev označovány jako lidová bytová družstva, nebo
- převody vlastnictví bytů v budovách ve vlastnictví družstva v ostatních případech. (15)

Povinnost bytového družstva k uzavření smlouvy o převodu bytu byla vázaná na splnění těchto požadavků. Tedy bytový dům musel být vystavěn za určité pomoci státu (jednalo se o stavební bytová družstva, kterým byla poskytnuta například finanční pomoc od státu), nebo musela být splněna podmínka, že se jednalo o lidové bytové družstvo. Vyzyvatelem k uzavření smlouvy musela být fyzická osoba a člen družstva – nájemce bytu. Pokud došlo ke splnění těchto podmínek, bylo bytové družstvo povinno se členem sepsat smlouvu o převodu bytu. (15)

Součástí smlouvy o převodu byl závazek nabyvatele uhradit družstvu částku, která odpovídá jeho nesplacenému úvěru. Vlastnictví k jednotce přecházelo až po splacení tohoto úvěru. Družstvo mělo povinnost tyto prostředky použít na splacení úvěru věřiteli, tedy bance.

Základem daně z převodu nemovitostí byla cena zjištěná podle zvláštního předpisu (původně vyhl. č. 393/1991 Sb., později vyhl. č. 178/1994 Sb.,⁴). Pro základ daně platila cena zjištěná nebo cena sjednaná, a to právě ta cena, která byla vyšší. (15)

Poplatníkem daně z převodu jednotek byl převodce, tedy prodávající a nabyvatel byl ručitelem. Sazba daně je 5 % ze základu daně.

Od daně z příjmu byly osvobozeny příjmy, které plynuly z prodeje bytu, včetně součástí pozemků a to v případě, že jej prodávající vlastnil a zároveň zde měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. (15)

2.8 STANOVENÍ CENY STÁTNÍHO BYTU V LETECH 1966 – 1993 PRO PRODEJ DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ OBČANŮM

Zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytu byl položen základní kámen myšlenky o prodeji doposud státních bytů do osobního vlastnictví občana. Tento zákon pouze formuloval myšlenku, neobsahoval konkrétní způsob stanovení ceny bytu. Jedním z důvodů, proč se tak zákonodárci rozhodli, byl nedostatek finančních prostředků na opravy a údržbu těchto bytů. (5)

Stanovení jednotlivých cen bytů bylo upraveno až vyhláškou č. 66/1966 Sb., o pomoci při výstavbě obytných domů s byty v osobním vlastnictví a o prodeji bytů z národního majetku občanům. Byla to první vyhláška, která formulovala stanovení ceny bytu. Cena jednotlivého bytu se stanovovala na 1m² podlahové plochy bytu a dle kategorie bytu, kde pro

⁴ Podrobněji tyto předpisy byly popsány na straně 38.

každou kategorií bylo stanoveno rozpětí sazeb. Například u bytu první kategorie bylo rozpětí jednotkové ceny od 1 200 Kčs až 1 400 Kčs. Při stanovení ceny se přihlíželo ke kvalitě příslušného bytu, poloze bytu v domě, vybavení bytu a dalším faktorům, uvedeným ve vyhlášce. Poté se provedly sračky či přírážky, a to například pokud byl byt prodáváný dosavadnímu uživateli, poskytla se sleva 30 – 50 % z vypočtené ceny. Stanovení výše slevy pro jednotlivou obec náleželo místnímu národnímu výboru. (5)

Později, v roce 1978, přišel v platnost **zákon č. 30/1978 Sb.**, kterým se měnil a doplňoval zákon č. 52/1966 Sb. Především zde došlo k jedné významné změně. Doposud mohly být prodávány byty do osobního vlastnictví pouze v případě, že tak byly prodávány všechny byty v bytovém domě. Nyní, zákonem č. 30, se mohly byty prodávat bez tohoto omezení. S tímto zákonem byla vydaná i nová vyhláška, a to vyhláška č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů. Tato vyhláška opět stanovovala výpočet ceny bytu. Stejně jako ve vyhlášce č. 66 se jednotlivé byty oceňovaly sazbou za 1 m² podlahové plochy bytu podle kategorie bytu. Například pro I. kategorii činilo rozpětí 1.800 Kčs až 2.200 Kčs. Jednotkové ceny tedy byly vyšší než v předešlé vyhlášce. Rozdíl v této vyhlášce oproti vyhl. č. 66 bylo vydání **Metodické pomůcky** pro oceňování bytů prodáváných do osobního vlastnictví občanům podle vyhlášky č. 47/1978 Sb. Tato pomůcka určovala procentní přírážky a sračky z výchozí ceny pro jednotlivé kategorie bytu a to podle vybavení. Například přírážka 0,8 % z výchozí ceny na kuchyňskou linku, 1,2 % za ledničku, či další přírážky za bidet, digestoř, obklady v kuchyni, vestavěné skříně a podobně. Sračky za horší vybavení bytu byly například za to, že v bytě nejsou rolety, ani sporák, ani vařič, není obklad v koupelně, či není spíž nebo komora. Po přičtení všech přírážek nesměla být cena vyšší než maximální cena, stejně tak při odečtení všech srážek cena nesměla být nižší. Poté se výsledná cena za 1 m² vynásobila podlahovou plochou a výsledkem byla cena bytu. Tedy cena, za kterou socialistická organizace prodávala byty jednotlivým občanům. (5)

Vyhláška č. 47 byla poté novelizována vyhláškou č. 2/1981 Sb., kde především došlo ke změně rozpětí sazby u I. kategorie, která činila 1 800 Kčs až 2 800 Kčs. Tedy došlo k rapidnímu zvýšení horní hranice. Postup ocenění byl pořád stejný. (5)

Vyhlášku č. 2 nahradila vyhláška č. 160/1993 Sb., která opět snížila rozpětí sazby u I. kategorie na rozpětí, které platilo ve vyhlášce č. 47.

Vyhlášku č. 160 nahradila vyhláška č. 611/1992 Sb. Tato vyhláška již byla vydána po revoluci a také tomu odpovídají změny v cenách a rozpětí. Pro I. kategorii byl zaznamenán více než 100% nárůst cen. Rozpětí činilo 4 400Kčs až 6 000Kčs. (6)

Po roce 1994 byl vydán nový zákon a oceňovací vyhláška. Tyto předpisy měly jiné metodiky oceňování, které prakticky fungují dodnes.

Pro představu jsem ocenila jeden a ten samý (fiktivní) byt v období od roku 1966 až po rok 1993, kde jsem zjistila ceny, za které tyto byty byly prodávány státem do osobního vlastnictví občanů.

Identifikační údaje:

Poloha: město Blansko

Typ stavby: cihlový vícepodlažní bytový dům

Počet pokojů: 2+1

Byt v podlaží: III. podlaží

Celkový počet podlaží: tři

Vybavení bytu: obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC - splachovací záchod, kuchyňská linka, lednice, digestoř, balkón (do 5 m²), komora

Vybavení domu: el. mandl, kočárkárna

Vytápění bytu: ústřední - dálkové

Podlahová plocha bytu: 55 m²

Počet bytových jednotek: 12

Podlahová plocha všech bytů a nebyt. prostor v domě: 876 m²

Kategorie bytu dle vyhlášky ÚSPRMH č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání

bytu (§4): I. kategorie – byty s ústředním (dálkovým) vytápěním a s úplným nebo částečným základním příslušenstvím

1) Stanovení ceny bytu podle zákona č. 52/1966 Sb. a vyhlášky č. 66/1966 Sb.

Způsob ocenění se řídí podle vyhlášky, která zatím neobsahovala Metodickou pomůcku, podle níž by se přesněji stanovily srážky a přírážky. Také vymezení sazby záviselo především na subjektivním posouzení znalce. Tato sazba se již dále neupravovala, jak tomu je v dalších vyhláškách.

V níže uvedené tabulce je postup výpočtu ceny bytu. Nejdříve znalec tedy stanoví sazbu za m², výsledek vynásobí podlahovou plochou bytu a po odečtu opotřebení je vypočtena cena bytu.

Tab. 5: Ocenění bytu dle vyhlášky č. 66/1966 Sb.

I. kategorie bytu	Jednotky	Sazba za m ² podlahové plochy bytu (v Kčs)	
		1 200 až 1 400	
Stanovená základní cena za m ² PPB	Kčs	1 300,00	
Základní cena za PPB	Kčs	1 300*55 m ²	71 500,00
Opotřebení	%	(1966-1955)*100	11
Cena opotřebení	Kčs	71 500*0,11	7 865,00
Cena bytu po opotřebení	Kčs	71 500 - 7 865	63 635,00

Tedy ke dni 1. 11. 1966 je cena bytu stanovena na 63 635 Kčs.

2) Stanovení ceny bytu podle zákona č. 30/1978 Sb. a vyhlášky č. 47/1978 Sb.

Jak již bylo uvedeno výše, tato vyhláška se již řídí Metodickou pomůckou, která mění základní sazbu za m² podlahové plochy bytu. Sazba po změně ovšem nesmí překročit minimální nebo maximální sazbu v rozpětí.

Tab. 6: Ocenění bytu dle vyhlášky č. 47/1978 Sb.

I. kategorie bytu	Jednotky	Sazba za m ² podlahové plochy bytu (v Kčs)	
		1 800 až 2 200	
Stanovená základní sazba za m ² PPB	Kčs	2 000,00	
Přirážky:			
kuchyňská linka	%	0,8	
lednička	%	1,2	
digestoř	%	0,2	
obklad na WC	%	0,2	
el. mandl	%	0,1	
balkón do 5m ²	%	1	
Srážky:			
není prádelna	%	-0,5	
nejsou rolety v oknech	%	-0,9	
byt je v nejvyšším podlaží	%	-10	
obytná plocha činí méně než 65% z PP	%	-1	
Celkem přirážky a srážky	%	-8,9	
Základní sazba po úpravě srážek a přirážek	Kčs	2 000* 91,1%	1 822,00
Základní cena bytu za PPB	Kčs	1 822*55m ²	100 210,00
Opotřebení	%	(1978-1955)*100	23
Cena opotřebení	Kčs	100 201*0,23	23 048,30
Cena bytu po opotřebení a zaokrouhlení	Kčs	100 210 - 23 048,3	77 162,00

Nejdříve tedy byla stanovena základní sazba za m², poté byly sečteny všechny srážky a přirážky z Metodické pomůcky, které jsou uvedené v procentech, a o tyto procenta se změnila základní sazba za m². Poté se určí celková cena bytu stejným způsobem, jako u předchozí vyhlášky.

Ke dni 1. 6. 1978 je cena bytu stanovena na 77 162 Kčs.

3) Stanovení ceny bytu podle zákona č. 30/1978 Sb. a vyhlášky č. 2/1981 Sb.

Metodika stanovení ceny je stejná, jako u předchozího případu. Jediná změna, která se zde nachází je v počtu let u opotřebení a ve změně sazeb (rozpětí) u I. kategorie bytu.

Tab. 7: Ocenění bytu dle vyhlášky č. 2/1981 Sb.

I. kategorie bytu	Jednotky	Sazba za m ² podlahové plochy bytu (v Kčs)	
		1 800 až 2 800	
Stanovená základní cena za m ² PPB	Kčs	2300,00	
Přirážky:			
kuchyňská linka	%	0,8	
lednička	%	1,2	
digestoř	%	0,2	
obklad na WC	%	0,2	
el. mandl	%	0,1	
balkón do 5m ²	%	1	
Srážky:			
není prádelna	%	-0,5	
nejsou rolety v oknech	%	-0,9	
byt je v nejvyšším podlaží	%	-10	
obytná plocha činí méně než 65% z PP	%	-1	
Celkem přirážky a srážky	%	-8,9	
Základní sazba po úpravě srážek a přirážek	Kčs	2 300* 91,1%	2 095,30
Základní cena bytu za PPB	Kčs	2 095,3*55m ²	115 241,50
Opotřebení	%	(1982-1955)*100	27
Cena opotřebení	Kčs	115 241,5*0,27	31 115,21
Cena bytu po opotřebení	Kčs	115241,5-31115,21	84 126,30
Cena bytu po zaokrouhlení	Kčs		84 126,00

Ceny bytu ke dni 1. 2. 1982 činila 84 126 Kčs.

4) Stanovení ceny bytu podle zákona č. 30/1978 Sb. a vyhlášky č. 160/1983 Sb.

Tab. 8: Ocenění bytu dle vyhlášky č. 160/1983 Sb.

I. kategorie bytu	Jednotky	Sazba za 1m ² podlahové plochy bytu (v Kčs)	
		1 800 až 2 200	
Stanovená základní cena za m ² PPB	Kč-s	2 000,00	
Přirážky:			
kuchyňská linka	%	0,8	
lednička	%	1,2	
digestoř	%	0,2	
obklad na WC	%	0,2	
el. mandl	%	0,1	
balkón do 5m2	%	1	
Srážky:			
není prádelna	%	-0,5	
nejsou rolety v oknech	%	-0,9	
byt je v nejvyšším podlaží	%	-10	
obytná plocha činí méně než 65% z PP	%	-1	
Celkem přirážky a srážky	%	-8,9	
Základní sazba po úpravě srážek a přirážek	Kčs	2 000* 91,1%	1 822,00
Základní cena bytu za PPB	Kčs	1 822*55 m ²	100 210,00
Opotřebení	%	(1984-1955)*100	29
Cena opotřebení	Kčs	100210*0,29	29 060,90
Cena bytu po opotřebení	Kčs	100 210 - 29 060,9	71 149,10
Cena bytu po zaokrouhlení	Kčs	71 149,00	

Ceny bytu ke dni 1. 2. 1984 činila 71 149 Kčs. Je patrné, že došlo ke snížení ceny a to díky snížení horní hranice sazby za m² z 2 800 Kčs zpět na 2 200 Kčs.

5) Stanovení ceny bytu podle zákona č. 30/1978 Sb. a vyhlášky č. 611/1992 Sb.

Krátce po roce 1989 stále platil zákon č. 30/1978, který platil až do dubna roku 1994. Vyhláška č. 611/1992 určovala opět stejnou metodiku ocenění bytu, stejně jako v předchozích případech. Pouze se zde rapidně změnily sazby, a to všech kategorií. Nárůst je až skoro trojnásobný.

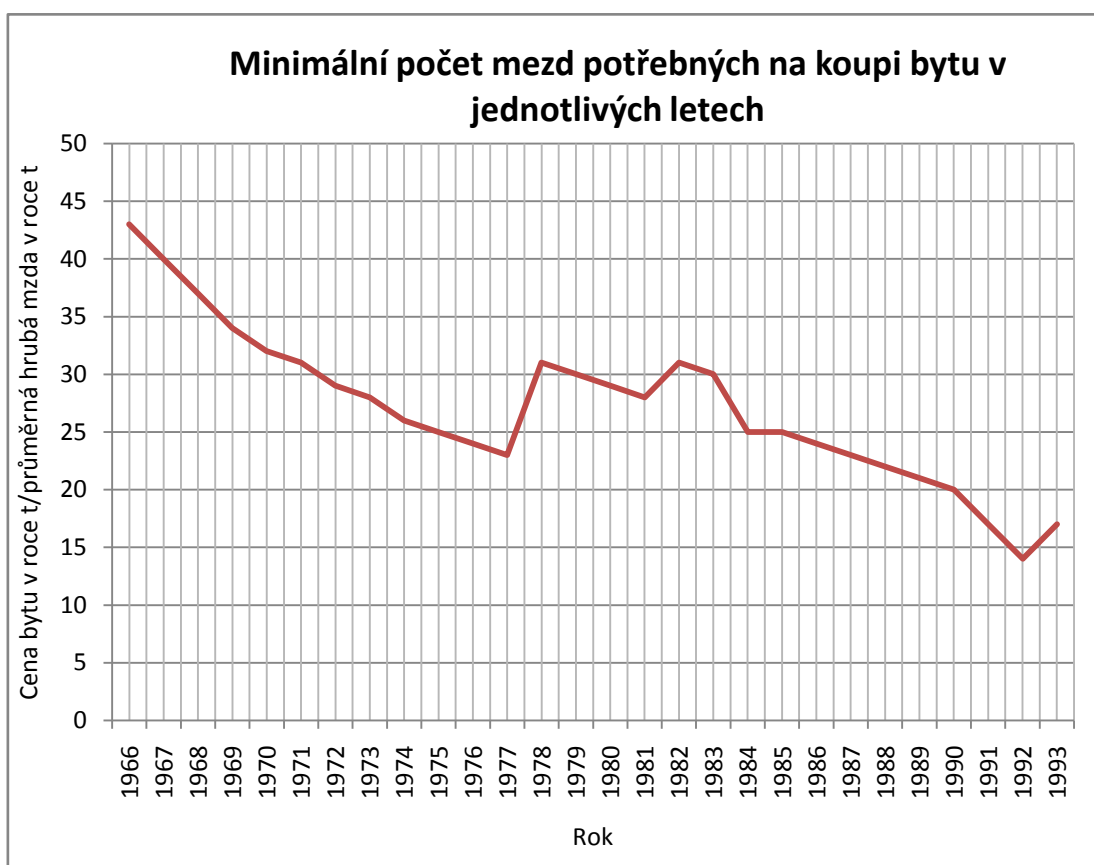
Tab. 9: Ocenění bytu dle vyhlášky č. 611/1992 Sb.

I. kategorie bytu	Jednotky	Sazba za 1m ² podlahové plochy bytu (v Kčs)	
		4 400 až 6 000	
Stanovená základní cena za m ² PPB	Kčs	5 200,00	
Přirážky:			
kuchyňská linka	%	0,8	
lednička	%	1,2	
digestoř	%	0,2	
obklad na WC	%	0,2	
el. mandl	%	0,1	
balkón do 5m2	%	1	
Srážky:			
není prádelna	%	-0,5	
nejsou rolety v oknech	%	-0,9	
byt je v nejvyšším podlaží	%	-10	
obytná plocha činí méně než 65% z PP	%	-1	
Celkem přirážky a srážky	%	-8,9	
Základní sazba po úpravě srážek a přirážek	Kčs	5 200* 91,1%	4 737,20
Základní cena bytu za PPB	Kčs	4 737,2*55m2	260 546,00
Opotřebení	%	(1993-1955)*100	38
Cena opotřebení	Kčs	260 546*0,38	99 007,48
Cena bytu po opotřebení	Kčs	260 546 – 99 007,48	161 538,52
Cena bytu po zaokrouhlení	Kčs	161 539,00	

Cena bytu ke dni 1. 2. 1993 již činila 161 539 Kčs. Tedy byla více než dvojnásobně vyšší, než v předchozím případě.

Pro lepší představu jsou v níže uvedeném grafu vykreslené ceny bytů v jednotlivých letech od roku 1966 (opotřebení je bráno pro každý rok zvlášť – lineárně). Pro určité srovnání jsou tyto ceny vztaženy na průměrnou hrubou měsíční mzdu v jednotlivých letech Tedy z grafu lze vyčíst, kolik bylo potřeba mezd, pro koupi bytu v jednotlivých letech.

Graf 1: Minimální počet mezd potřebných na koupi bytu v letech 1966-1993



Můžeme si všimnout, že v době, kdy se začaly prodávat státní byty, byla potřeba necelých 45 mezd na koupi bytu. Tedy prodejní ceny byly nastavené vcelku vysoko. Nynější průměrná hrubá mzda za rok 2013 činí přibližně 26 000 Kč a při potřebě 45 mezd by cena bytu činila 1 170 000 Kč. Blansko byty o velikosti 2+1 prodává pod hranicí 1 000 000 Kč. Tedy v době, kdy začal odprodej bytů do vlastnictví občanů, byly ceny stanoveny doposud na nejvyšší hranici.

Postupně se počet potřebných mezd snižoval. Ceny bytů se snižovaly pouze o opotřebení každým rokem a průměrné hrubé mzdy každým rokem rostly. Výslednicí těchto dvou skutečností je každoroční „zlevnění“ koupi bytu pro občana.

Poté následovaly dva skoky v počtech mezd, a to díky platnosti nových vyhlášek a zákonů, kdy se sazby kategorií bytů zvyšovaly. Můžeme tedy konstatovat, že pokud se byty „zdražily“, bylo to pouze díky změně vyhlášky a zákonu, další rok ale byty opět zlevňovaly a postupně se dostávaly na úroveň před změnou vyhlášky i zákonu. V roce 1983 a později vidíme zase pokles počtu mezd a to především díky tomu, že ve vyhlášce č. 160/1983 došlo ke snížení sazby a také díky neustálému růstu průměrné mzdy.

Nejvýhodnějším obdobím pro koupi bytu byl rok 1992, kdy byla potřeba pouze 14 průměrných hrubých mezd na koupi bytu.

Je také nutno podotknout, že před rokem 1989 dosáhlo na průměrnou hrubou mzdu mnohem větší počet občanů, než je tomu nyní. A to především proto, že nebyly tak velké výkyvy ve mzdách, jako je tomu v nynější době, tudíž výpočty průměrné hrubé mzdy udávaly přesnější informace.

Jak je již výše zmíněno, město Blansko neprodává byty 2+1 draž než 1 000 000 Kč, konkrétních bytů 2+1 vlastní město poskromnu, nejvíce vlastní bytů 1+1, které prodává od 500 000 Kč do 700 000 Kč. V přepočtu na počet mezd by bylo pro byt 2+1 nejvýše potřeba 38 mezd, ale to opravdu při nejvyšší ceně bytu (tedy 1 000 000 Kč). Průměrně tedy můžeme odhadnout, že by reálně byla potřeba přibližně 30 – 35 mezd.

Nyní se cena obecního bytu stanovuje úplně jinou metodikou, než tomu bylo do roku 1994. Využívá se tzv. „obálková metoda“, kdy každý zájemce o byt vloží do obálky informace, kolik je ochoten za byt zaplatit. V drtivé většině vyhrává zájemce s nejvyšší cenou. O zájemci rozhoduje zastupitelstvo a první tři zájemce zveřejní.

2.9 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO VE STÁTNÍM BYTĚ V LETECH 1964 – 2011

Stejně jako za období socialismu byly stanoveny ceny, za které se státní byty prodávaly, vyhláškou a zákonem, tak i nájem byl regulován a jeho výpočet byl uveden ve vyhlášce. Konkrétně tedy ve vyhlášce ÚSPRMH č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, která byla vydaná dne 28. března 1964. (5)

Celkové nájemné se tedy členilo na úhradu za užívání bytu a úhradu za služby spojené s užíváním bytu (za úklid společných prostor, za osobní výtah a úhrada za ostatní služby, jako je vytápění a dodávka teplé vody).

Tato vyhláška platila od října roku 1964 do konce prosince roku 1994. Z toho plyne, že všechny ceny, které jsou zde stanovené pro výpočet nájemného, se neměnily. Nájem zůstal konstantní po celou dobu platnosti vyhlášky i přesto, že průměrná hrubá mzda rok od roku rostla. Ceny byly jednotné na celém území Československa a především byly utvářeny na nákladovém principu, tedy ve výši skutečných nákladů. Mnohdy se ale stávalo, že ani výše nájemného nepokryla skutečné náklady na bydlení.

Doposud platná vyhláška č. 60/1964 Sb. byla nahrazena vyhláškou č. 176/1993 Sb., která určovala maximální výši nájemného z bytu a ceny služeb poskytovaných spolu s nájmem. Tato vyhláška se nevztahovala za určitých podmínek na byty bytových družstev, zřízených po roce 1958, dále na byty, se kterými hospodaří Diplomatičtý servis a na byty, jejichž majitelem byla právnická osoba, která neměla sídlo na území ČR, nebo fyzická osoba, která neměla trvalý pobyt na území ČR. Taký se nevztahovala na byty, které byly postavené bez účasti veřejných prostředků s kolaudačnīm rozhodnutīm po 30. 6. 1993 a dále na byty, u nichž se sjednává nájem smluvnī s novým nájemcem. (24)

Ve vyhlášce byla ale maximální základnī cena za m² podlahové plochy uvedená opět konstantně. Například pro byt I. kategorie byla maximální základnī cena 6 Kč/m². Později v roce 1995 byla vyhláška doplněna a změněna vyhláškou MF č. 30/1995 Sb., která založila dlouhodobé pravidlo pro postupné zvyšování nájemného z bytu, a to pomocí vzorce:

$$N_{t+1} = N_t * K_i * K_v * K_r$$

kde N_{t+1} = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,

N_t = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,

K_i = koeficient růstu nájemného (vyjadřuje míru inflace za předcházející rok),

K_v = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce,

K_r = rozhodovací koeficient vlády (pro nepředvídatelné makroekonomické situace – nikdy za celou dobu deregulace nebyl použit).

Díky této vyhlášce, bylo v nájemném například zohledněna i poloha bytu, míra inflace a mohlo tedy mít vyšší růst, než tomu bylo doposud. Velký růst nájemného se vyskytl především v Praze a v městech nad 100 000 obyvatel. Tato vyhláška byla několikrát ještě změněna a vzorec pro výpočet nájemného poupraven. (24)

Na počátku roku 2000 byl podán návrh k Ústavnímu soudu, který zdůvodňoval porušení zákonů a listin dosavadních právních norem regulace nájemného. Podle senátorů, kteří tento návrh podali, byla vyhláška č. 173/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Ústavní soud rozhodl, že se vyhláška zrušuje,

a to s platností až od 1. 1. 2002, aby mohl Parlament připravit a projednat novou zákonnou normu o nájemném. (24)

V březnu roku 2006 byl přijat zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Tento zákon dává možnost pronajímateli zvýšit jednostranně nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, avšak nikoli zpětně.

Konkrétní zvýšení nájemného v období 12 měsíců nesmělo být vyšší, než byl maximální přírůstek měsíčního nájemného, který byl stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu. (37)

Cílovou hodnotou měsíčního nájemného je poté nájemné, které může být dosaženo na konci regulace. Pro stanovení této cílové hodnoty i maximálního přírůstku se využije vzorec, který je uvedený v zákoně v příloze. Pokud by nájemce nesouhlasil se zvýšením nájemného, je oprávněn podat ve stanovené lhůtě žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného. (37) Soud v případě sporu určí nájemné v čase a místě obvyklém, tedy podle Průvodce přechodem na smluvní nájemné, vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj, určí obvyklou cenu. Pro tyto účely byla vydána Mapa nájemného, která by měla sloužit jako pomůcka pro určení obvyklého nájemného. Ovšem tato mapa zdaleka zatím neobsahuje nájemné ve všech obcích v České republice (18)

Podstatou této deregulace bylo zvyšování nájemného na úroveň, aby jeho výše pokryla alespoň pořizovací a provozní náklady spojené s užíváním nemovitosti.

Největší rozdíl mezi regulovaným nájemným a tržním nájemným byl v Praze a ostatních větších městech. Na tuto problematiku reagoval Parlament vydáním zákona č. 150/2009 Sb., který mění regulační zákon a ulevil tak nájemníkům bytů ve větších městech. Uplatňování jednostranného zvyšování nájemného bylo posunuto o 2 roky, čímž se také rozložilo navyšování nájmu na delší časové období a došlo ke snížení skoků. V těchto městech tedy mohlo docházet k jednostrannému zvyšování až do prosince roku 2012. (30)

Zákon č. 107/2006 Sb. byl zrušen novým občanským zákoníkem, který nabyl platnosti od 1. 1. 2014.

Výpočet měsíčního nájemného podle vyhlášky č. 60/1964 (5)

V dále uvedené tabulce je vypočítané měsíční nájemné podle vyhlášky č. 60/1964 pro stejný fiktivní byt v Blansku, který je výše oceněn.

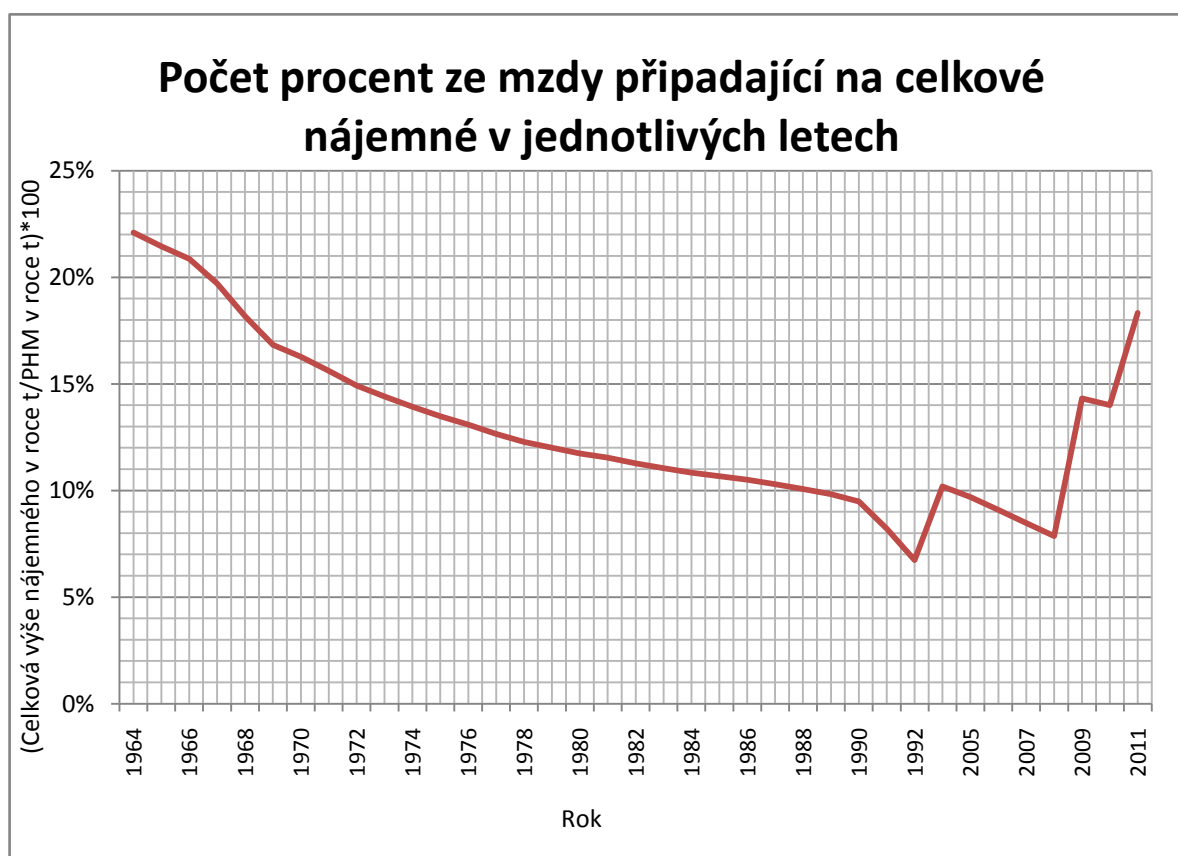
Tab. 10: Výpočet celkového nájemného dle vyhlášky č. 60/1964

ČÁST II. ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ BYTU I., II., A III. KATEGORIE			
			Jednotky
Obytná plocha	31,5 m ² *26 Kčs	819	Kčs
Plocha vedlejších místností	23,5 m ² *12 Kčs	282	Kčs
Roční sazby za základní provozní zařízení bytu:		400	Kčs
Snížení:			
není-li součástí bytu sklep		-10	Kčs
Roční sazby za ostatní zařízení a vybavení bytu:			
kuchyňská linka se skříňkami		80	Kčs
lednička		150	Kčs
balkón do 5m ²		20	Kčs
Snížení nebo zvýšení úhrady pro kvalitu bytu §9		žádné	
Slevy na nezaopatřené děti dle §10		o 5%	jedno dítě
Zvýšení úhrady pro větší podlahovou plochu §11		žádné	
Roční sazba za základní provozní zařízení bytu po úpravě		1653,95	Kčs
Měsíční sazba za základní provozní zařízení bytu po úpravě	= 1 653,95/12	137,8	Kčs
ČÁST IV. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU			
Měsíční úhrada za úklid společných prostor v domě dle §13		9	Kčs
Měsíční úhrada za ostatní služby spojené s užíváním bytu se řídí zvláštními předpisy:			
Měsíční záloha na dodávku tepla a teplé vody		150	Kčs
Měsíční vodné a stočné		15	Kčs
Celkem za služby za měsíc		174	
Celkové měsíční nájemné za byt	= 174 + 137,8	311,8	Kčs

Celkové měsíční nájemné za byt o rozměrech 55m² činilo pro rodinu s jedním dítětem 311,8 Kčs. Stejně nájemné bylo placeno až do roku 1991, kdy poprvé započala deregulace cen za služby spojené s bydlením ve státních bytech. (24)

Stejně jako při oceňování fiktivního bytu jsem použila pro srovnání nájemného v čase přepočet pomocí průměrné hrubé měsíční mzdy v jednotlivých letech s tím rozdílem, že v níže uvedeném grafu je vyčísleno, kolik procent ze mzdy činily náklady na celkové měsíční nájemné za byt.

Graf 2: Počet procent ze mzdy připadající na celkové nájemné



V prvním roce regulace, tedy v roce 1964 bylo potřeba 22 % ze mzdy pouze na zaplacení celkového nájemného. Vidíme, že v období, kdy tato regulace byla nastavena, výše nájemného byla vcelku vysoká. Tudiž není pravda, že za celé období socialismu bylo nájemné velmi nízké, jak jsou občas publikovány. Alespoň ze začátku regulace tomu tak nebylo. Postupně, jak se zvyšovala průměrná hrubá měsíční mzda a nájemné bylo stanoveno pouze jednou vyhláškou a po celou dobu platnosti této vyhlášky bylo konstantní, se snižovaly i náklady na nájemné. Nájemné se tedy stávalo postupně levnější. Meziroční růst průměrné hrubé mzdy v období socialismu byl v řádech několika desítek korun, zpočátku rostly mzdy rychleji, mezi rokem 1968 až 1970 byl zaznamenán růst dokonce okolo 130 Kčs. Posléze byl meziroční růst nižší a jeho výše se pohybovala v řádech několika desítek korun.⁵ Což nám také znázorňuje sklon poklesu křivky, kdy v letech, kdy mzda rostla rychleji, je sklon strmější.

⁵ Výše hrubé průměrné měsíční mzdy v jednotlivých letech jsou uvedené v příloze.

Mezi roky 1990 až 1992 byl meziroční růst průměrné hrubé mzdy skokově zvýšen a jeho výše dosahovala až 800 Kč. Díky tomu je také vidět v grafu velké snížení počtu procent ze mzdy, připadající na nájemné. V těchto letech bylo nájemné opravdu nejlevnější.

Od roku 1993 jsou v grafu vidět skoky, které jsou zapříčiněny tím, jak se v obci Blansko zvyšovaly sazby za 1 m² podlahové plochy bytu. Před rokem 2006 byla sazba 16 Kč/m², posléze v roce 2009 byla sazba zvýšena na 39 Kč/m² a v roce 2011 sazba činila 56 Kč/m². I přes již proběhnutou deregulaci, je tato cena stále pod úrovní tržního nájemného. (18)

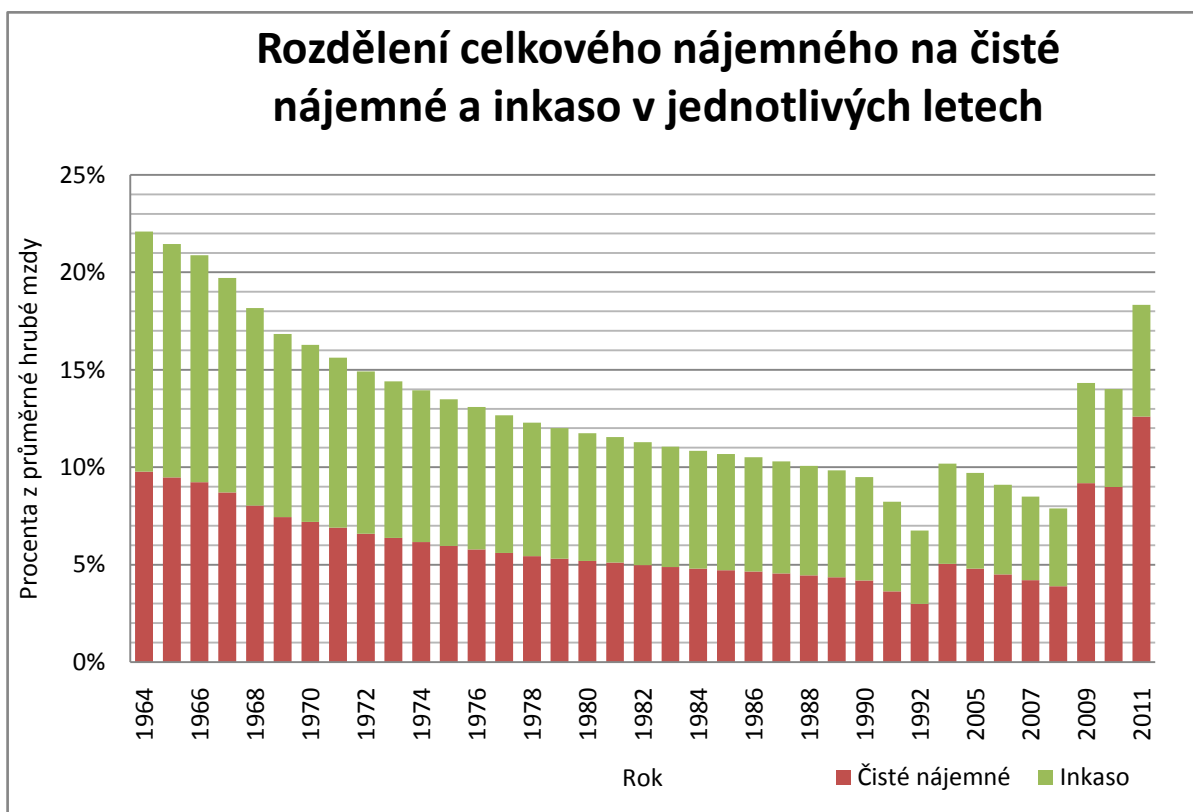
Změna sazeb se opět v grafu promítla skokovým růstem počtu procent ze mzdy, připadající na celkové nájemné.

Zajímavý je také rozbor celkového nájemného (graf 3). Součástí celkového nájemného je tedy čisté nájemné, tedy nájemné za užívání bytu a tzv. inkaso, v této práci myšleno, jako náklady na veškeré služby spojené s užíváním bytu.

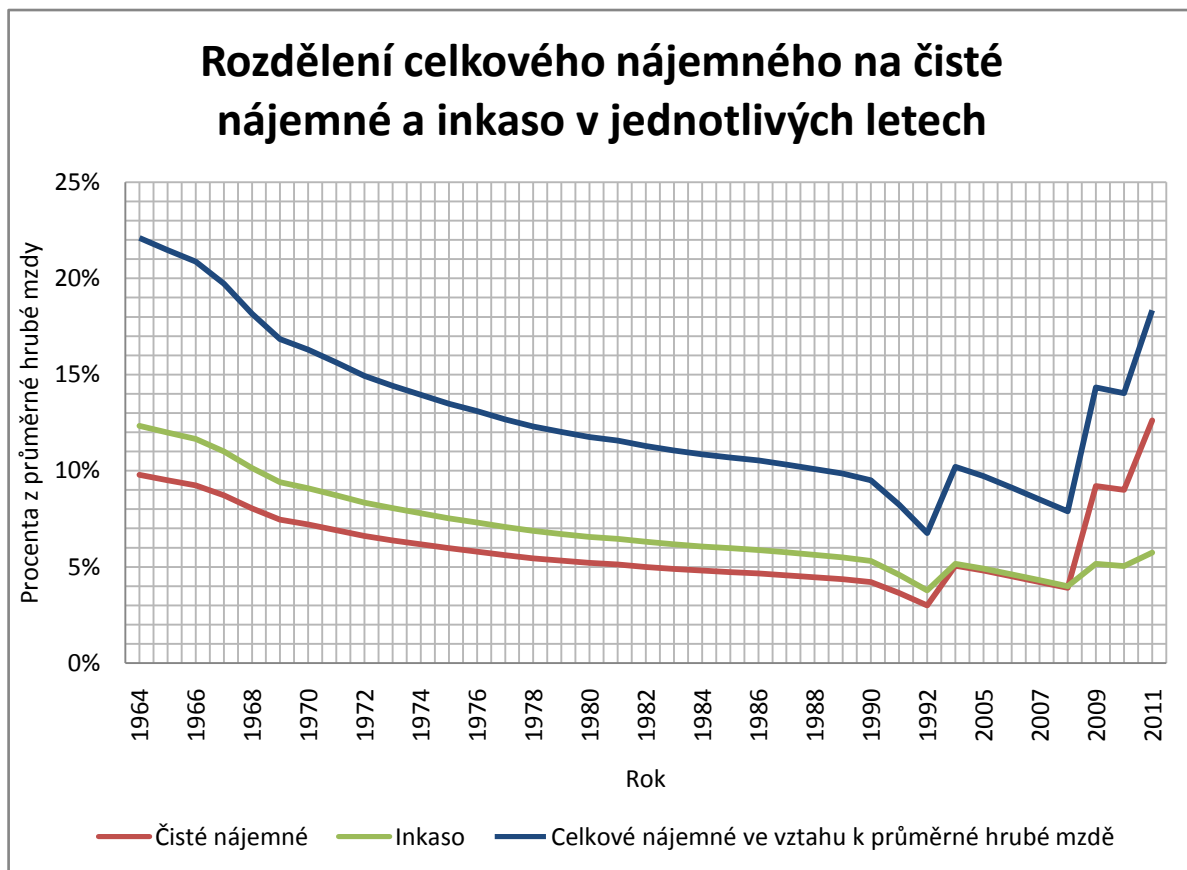
V níže uvedeném grafu vidíme přesné rozdělení celkového nájemného, kdy především před rokem 1989 je vidět, že většinu celkového nájemného tvořilo inkaso. Čisté nájemné zde činilo nižší podíl, vidíme tedy, jak čisté nájemné bylo nízké, což zapříčiňovalo také nedostatek finančních prostředků na opravu těchto bytů. V neposlední řadě je z grafu viditelné, že přibližně od roku 1990 je podíl inkasa a mzdy konstantní.

Po roce 1989 až do současnosti se situace otočila a čisté nájemné postupně rostlo vyšším tempem než inkaso a nyní jeho výše nad inkasem převyšuje.

Graf 3: Složení celkového nájemného



Graf 4: Celkové nájemné, čisté nájemné a inkaso



Ze všech grafů vidíme příčiny regulace před rokem 1989 i příčiny deregulace. Zpočátku nájem, který museli občané platit, připadal skoro na jednu čtvrtinu jejich mzdy. Později se nájemné dostalo i pod úroveň desetiny z jejich mzdy.

Nyní se nájemné ve státních bytech v Blansku pomalu dostává na původní úroveň z roku 1964, samozřejmě v jiných cenách. Přibližuje se poměru celkového měsíčního nájemného a průměrné hrubé měsíční mzdy.

Nízké ceny státních bytů i nízký nájem v 90. letech také zapříčinily zvyšování poptávky po koupi bytů.

2.10 UKÁZKOVÝ PŘÍKLAD SLOŽENÍ NÁJEMNÉHO V REÁLNÝCH BYTECH V BRNĚ A ADAMOVĚ

V poslední kapitole se budu věnovat skutečným měsíčním nákladům na bydlení v existujícím družstevním bytě v Adamově a státním bytě v Brně na konci období socialismu.

2.10.1 Náklady na bydlení před rokem 1989

Regulované nájemné v družstevním bytě

Veškeré výdaje na bydlení obsahovala Dohoda o odevzdání a převzetí družstevního bytu, kdy se o této dohodě provedl zápis, který podepsal zmocněnec družstva a člen, který s družstvem dohodu uzavřel. Podstatné náležitosti této dohody bylo označení předmětu a rozsah práva užívání bytu včetně příslušenství, výše úhrady, popřípadě způsob jejího určení a byl zde popsán stav bytu. Dohoda mohla být uzavřena i ústně, nebyla stanovena její forma. (12) V dohodě bylo také stanoveno, o jaký byt jde, v jaké lokalitě a kolik lidí v něm bude bydlet. (viz. příloha)

Povinnost úhrady za užívání družstevního bytu a za služby byla předepsána ve stanovách družstva, konkrétně v čl. 41. Tento článek říká, že člen – uživatel je povinen platit tuto úhradu měsíčně pozadu, nejpozději do pátého dne následujícího měsíce. Výše úhrady se stanoví buď dohodou, nebo ji stanoví představenstvo družstva. Pokud člen nezaplatí do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. Člen – uživatel družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně zhoršuje po delší dobu užívání bytu. (31)

Pokud se tedy bydlelo v družstevním bytě, neexistovaly žádné slevy na dítě nebo zvýšení úhrady v případě, že se překročí norma obytné plochy na všechny členy domácnosti, jak tomu bylo u státního bytu.

Níže uvádím výpočet nákladů v roce 1987 pro družstevní byt v Adamově.

Družstevní byt v Adamově, Neumannova 6, vystavěn SBD Macocha

Výše měsíční úhrady v družstevním bytě se dělila na úhradu za užívání bytů, která byla stanovena podle stanov a dále z úhrady za služby, které jsou spojeny s užíváním bytu. Dále se doplácela samostatně elektřina a to přímo poskytovateli elektřiny a plyn.

Položky, které jsou zahrnuty v úhradě za užívání bytu:

- část anuity účelové investiční půjčky (úvěru),
- část příspěvku do fondu na financování údržby a investic bytového fondu (nyní je to Fond oprav),
- část nákladů na pojištění domu,
- správní výdaje.

Mezi další náklady patřila úhrada za služby, které jsou spojeny s užíváním bytu. Tyto služby byly:

- náklady na dodávku tepla a teplé vody,
- náklady na dodání vody,
- náklady na provoz výtahu
- ostatní náklady (používání prádelny, odvoz odpadků, společné osvětlení).

V roce 1987 byly náklady na byt o třech pokojích, kde dále byla kuchyně, předstíň, WC, koupelna, balkón, komora a sklep v družstevním bytě v Adamově následující:

1) Výše měsíční úhrady za užívání bytu:

a) příslušná část anuity účelové investiční půjčky (úvěru)	178,10Kčs
b) příslušná část příspěvku do fondu na financování údržby	
a investic bytového domu	55,60 Kčs
c) příslušná část nákladů na pojištění domu	8,30Kčs
d) správní výdaje	20 Kčs
Celková měsíční úhrada za užívání bytu činí	262 Kčs

2) Výše měsíční úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu:

a) náklady na dodávku tepla a teplé vody	130 Kčs
b) náklady na dodávku vody	22 Kčs
c) náklady na provoz výtahu	8 Kčs
d) ostatní náklady	17 Kčs
Celková měsíční úhrada za služby činí	178 Kčs
+ dopočítání elektřiny (platilo se zvlášť)	22,50 Kčs
+ dopočítání plynu (platilo se zvlášť)	20 Kčs
<u>Měsíční úhrada celkem činí</u>	<u>482,50 Kčs</u>

V případě, kdy průměrná měsíční mzda v roce 1987 byla okolo 3 000 Kčs, výdaje na bydlení nedosahovaly ani jedné šestiny nákladů z měsíční mzdy.

Regulované nájemné ve státním (obecním) bytě

Úhrada za užívání a za služby spojené s užíváním bytu byly předepsány ve vyhlášce č. 60/1964Sb. o úhradě za užívání a za služby spojené s užíváním bytu, která byla vydána Ústřední správou pro rozvoj místního hospodářství. Účelem vyhlášky bylo sjednotit a upravit úhradu za užívání bytu tak, aby odpovídala kvalitě, vybavení a velikosti bytu a aby v podstatě kryla náklady na opravy, udržování a správu bytového majetku. Vyhláška se vztahovala na byty, které byly přenechané do užívání občanům v domech, které spravovaly socialistické organizace a v domech v soukromém vlastnictví. Tedy pro družstevní byty vyhláška neplatila.

Úhrada za užívání bytu dle vyhlášky

V rámci této vyhlášky byla v úhradě za užívání bytu zahrnuta **úhrada z obytné plochy bytu** (v Kčs/rok/m² podlahové plochy). Pro byty I. kategorie byla cena 26 Kčs/rok/m², pro byty II. Kategorie 18 Kčs/rok/m², pro byty III. kategorie 14 Kčs/rok/m². Dále se připočítávala **plocha vedlejších místností** (za vedlejší místnost se považovala předsíň, neobytná hala, komora, kuchyně, jejíž podlahová plocha měla 12 m². Nezapočítávala se podlahová plocha WC, koupelny, spíše nebo sklepa). Roční sazba za 1 m² podlahové plochy bytu u vedlejších místností byla 10 a 12 Kčs.

Za obytné místnosti se považovaly přímo osvětlené a přímo větratelné místnosti o podlahové ploše alespoň 8 m², které bylo možno přímo nebo nepřímým dostatečně vytápět

a byly určeny k celoročnímu bydlení. Za obytnou místnost se považovala i kuchyně o podlahové ploše přes 12 m², avšak započítávala se pouze ta část, která přesahovala 12 m².

Dále do úhrady za užívání bytu byla zahrnuta **sazba za základní provozní zařízení bytu** (sporák, spíž, sklep, hygienická zařízení, rozvody plynu, elektrické energie a vody a odvody odpadních vod. Tato sazba se mohla snižovat v případech, kdy nějaké zařízení v bytě nepostačovalo či nebylo vůbec (není součástí bytu sklep – snížení o 10 Kčs; je-li záchod umístěn v koupelně – snížení o 50 Kčs apod.). Základní roční sazba za základní provozní zařízení bytu činila pro byt I. kategorie 400 Kčs, v bytě II. kategorie 350 Kčs, v bytě III. kategorie 250 Kčs.

Poslední položkou úhrady za užívání byla **sazba za ostatní zařízení a vybavení bytu**, kam se řadilo zařízení, které již nebylo základním vybavením. Byly to například kuchyňské linky, vestavěné skříně, lednička, balkón či lodžie. Tuto sazbu stanovoval okresní národní výbor.

Veškeré sazby byly, jak bylo výše zmíněno, za rok na m².

Vzorový byt v Brně měl 52m² podlahovou plochu. Podrobný výpočet je uveden v příloze, kde je v plné verzi Evidenční list tohoto bytu, kde je veškerá úhrada rozpočítána.

V rámci úhrady za užívání bytu byly možné **slevy na děti, případně zvýšení úhrady za větší obytnou plochu**, kdy norma obytné plochy na jednu osobu v bytě byla 12 m². Sleva na nezaopatřené dítě byla 5 %. Dále se mohla úhrada snížit, pokud byl byt suterénní či byl byt ve vyšším nadzemním podlaží než pátém nebo také pokud byt užívalo více rodin.

Po zohlednění všech těchto skutečností byla vypočítána roční úhrada za užívání bytu, která byla vydělena počtem měsíců, z čehož vznikla pravidelná měsíční splátka.

Úhrada za služby spojené s užíváním bytu podle vyhlášky

Služby byly rozpočítány podle velikosti bytů, kdy k největšímu bytu (4 a více pokojů s kuchyní) byly přiřazeny nejvyšší náklady na služby. Tyto služby zahrnovaly úhradu za úklid společných prostor v domě (až 15 Kčs), úhradu za užívání osobního výtahu (až 19 Kčs) a ostatní služby spojené s užíváním bytu. Výše těchto služeb se pohybovala ale podle jiného právního předpisu, a to konkrétně podle vyhlášky č. 197/1957 Ú. l., o úplatě za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody a dále vyhlášky č. 58/1957 Ú. l., o úplatách za dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren a za odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi.

Úhrada za užívání i za služby spojené s užíváním bytu se platila měsíčně pozadu, a to nejpozději pátého dne následujícího měsíce. Měsíční úhrada byla zaokrouhlena na celé koruny (matematicky). (5)

Pro představu níže uvádím výpočet nájemného ve státním bytě v Brně.

Státní byt v Brně, Renneská 35

1) Výše úhrady za užívání bytu	(2 277Kčs ⁶ /12 měsíců)	190 Kčs
--------------------------------	------------------------------------	---------

Celková měsíční úhrada za užívání bytu činí	190 Kčs
--	----------------

2) Výše měsíční úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu:

a) náklady na dodávku tepla a teplé vody	150 Kčs
--	---------

b) náklady na dodávku vody	15 Kčs
----------------------------	--------

c) náklady na provoz výtahu	13 Kčs
-----------------------------	--------

d) úklid společných prostor	12 Kčs
-----------------------------	--------

e) anténa	3 Kčs
-----------	-------

Celková měsíční úhrada za služby činí	193 Kčs
--	----------------

+ dopočítání elektřiny	25 Kčs
-------------------------------	---------------

+ dopočítání plynu	20 Kčs
---------------------------	---------------

<u>Měsíční úhrada celkem činí</u>	<u>428 Kčs</u>
--	-----------------------

Pro srovnání bylo nájemné před rokem 1989 v družstevním bytě v Adamově dražší než nájemné ve státním bytě v Brně i přes významnost lokalit.

⁶ Rozpočítání v příloze č. 5.5

3 ZÁVĚR

Činnost bytových družstev před rokem 1989 a v současnosti se ve značné míře liší. V období socialismu měla bytová družstva značný vliv na výstavbu nových bytových domů a tím tedy i vytváření nových bytů. Masivní výstavba bytových domů zapříčinila stěhování mnoha lidí z vesnic do měst, zvyšovala i životní standart bydlení. Vizí socialistické vlády bylo postavit přibližně jeden milion nových bytů, což se také podařilo. Dopomohl k tomu i postupný přesun na panelovou výstavbu, kde výstavba trvala méně krátkou dobu.

V současné době mají bytová družstva již jinou funkci. Výstavba nových bytů se takřka zastavila, tuto funkci převzali developerské a velké stavební společnosti. Nyní se starají především o údržbu a správu stávajícího bytového fondu, který byl postaven před rokem 1989, zajišťují opravy bytů a nebytových prostor. Dříve bylo běžnou praxí, že bytová družstva zaměstnávala i pracovníky různých dělnických profesí, kteří opravovali jednotlivé prostory. Nyní již funkce bytových družstev není tak výrazná, své byty rozprodávají družstevníkům do osobního vlastnictví.

Člen družstva před rokem 1989 musel být zletilý, musel to být pracující či studující občan, nebo občan v důchodu, či žena v domácnosti nebo také socialistická organizace. Nyní členem může být fyzická osoba, která ovšem může být i nezletilá, za předpokladu, že titul získala děděním.

Dříve mohlo dojít k převodu členského podílu, pouze pokud představenstvo souhlasilo a pokud k tomu vedly závažné důvody, nyní lze převést družstevní podíl z jakéhokoliv důvodu na osobu, která splňuje stanovy družstva.

Státní podpora bydlení v nynější podobě není vůbec tak rozsáhlá, jako tomu bylo dříve. Podporu bydlení převzaly hypoteční banky nebo stavební spořitelny, které poskytují občanům finanční prostředky na principu ziskovosti.

Družstevní byty byly tedy ve vlastnictví družstva jako celku, uživatelé jej tedy nemohli prodat, pouze se souhlasem družstva mohli převést na jiného uživatele – člena družstva. Výstavba byla hrazena jak z členských podílů družstevníků, ze státních příspěvků a z účelového investičního úvěru státní banky, který měl třicetiletou dobu splatnosti.

Zatímco družstevní byty se začaly prodávat členům až po roce 1989, státní byty se začaly prodávat do osobního vlastnictví občanům již v roce 1966. Ceny, za které se začaly prodávat, stanovoval zákon a vyhláška, které se postupně novelizovaly a měnily. Nejlevnější

období, kdy byly ceny státních bytů nejnižší, bylo v letech 1990 – 1992, stejně tak nájemníci v těchto bytech platili velmi nízký nájem.

Nejdříve po roce 1966 vyšší položkou v nájemném byla úhrada za služby, spojená s užíváním bytu v porovnání s čistým nájemným. Po roce 1989 se tento trend obrátil, a nyní převážnou část celkového nájemného je čisté nájemné.

Pokud se podíváme na výhody družstevního bydlení, oproti ostatním formám, jednoznačná výhoda byla v růstu „hodnoty členství“. Tuto výhodu vysvětlím na konkrétním příkladu. Budoucí člen družstva zaplatil členský podíl, za který mu bylo poskytnuto členství v družstvu a přidělen družstevní byt. Pokud chtěl člen z družstva vystoupit, měl možnost jeho členský podíl (za souhlasu představenstva) převést na jinou osobu. Částka, za kterou tento podíl převedl, byla ale několikanásobně vyšší než počáteční hodnota členského podílu. Zjistila jsem konkrétní případ, kdy počáteční členský podíl činil 27 000 Kčs a po pár letech převod členského podílu byl uskutečněn za přibližně 100 000 Kčs (ke konci 80. let).

Dalším faktem a výhodou družstevního bydlení bylo to, že díky určité spoluúčasti na financování bytů při výstavbě, si družstevníci více vážili svého bytu i celého bytového domu kde bydleli a starali se o něj, proto často byly tyto byty v mnohem lepším stavu, než byty státní. Nehledě na to, že v případě osobní účasti na výstavbě bytů si družstevník mohl svůj byt dispozičně upravit, dle jeho požadavků při výstavbě.

Nevýhodou družstevního bydlení byly vcelku vysoké finanční náklady již před zahájením stavby, jako je například splacení členského podílu a zápisného. Tyto vstupní náklady při bydlení v podnikových bytech nebo státních bytech neexistovaly. Další náklad, který byl typický pouze pro družstevní byt, byl Fond oprav, do kterého se měsíčně vybírala určitá částka. Riziko, které družstevníkům hrozilo, bylo ručení za ztrátu celého družstva, kterou museli doplácet do určité výše.

Co se týče vyčíslení nákladů na bydlení v družstevním a státním bytě, bydlení ve státním bytě bylo jednoznačně levnější. V Brně ve státním bytě činilo nájemné 428 Kčs za měsíc, v Blansku ve státním bytě se nájemné pohybovalo okolo 312 Kčs (především záleželo na vybavení bytu a kategorii bytu), zatímco nájemné v družstevním bytě bylo vyčísleno na přibližně na 500 Kčs. Existovaly zde při výpočtu nájemného slevy na dítě nebo slevy v případě, že v bytě nebylo nějaké zařízení.

Náklady na užívání bytu ve státním bytě byly levnější, než v družstevním. Co se týká nákladů na služby spojené s užíváním, státní byt v Brně měl dražší dodávku tepla a teplé

vody, což závisí na lokalitě. V případě, že by byl posuzován státní byt v Adamově, je pravděpodobné, že by tyto náklady byly nižší.

Další výhodou bydlení ve státním bytě byla možnost si byt od města odkoupit již od roku 1966, tedy by odpadl závazek platit část nájemného a náklady by se snížily v případě nepotřeby finanční půjčky.

Náklady na bydlení v podnikovém bytě bylo srovnatelné se státním bytem. Ovšem zaměstnanec podniku se musel zavázat zde pracovat po několik let.

Finančně tedy byly státní byty nejlevnějším způsobem bydlení před rokem 1989 a díky regulaci i také po tomto roce. V současnosti, jak dochází postupně k rekonstrukcím družstevních bytů (plastová okna, nové výtahy, zateplení,...), dochází také ke zvyšování nákladů do Fondu oprav. Například v Adamově v družstevním bytě se platí do fondu částka 2 500 Kč.

Myslím, že kdyby dále fungovaly podmínky pro získání družstevního bydlení podobně jako před rokem 1989, konkrétněji kdyby byla možnost si i svůj vlastní byt vybudovat svépomocí, na úkor snížení nákladů za byt, využilo by této příležitosti větší procento mladých lidí raději, než půjček u hypotečních bank.

4 POUŽITÁ LITERATURA

- (1) *40 let bytového družstevnictví ve Žďáře nad Sázavou: Zelená hora, stavební bytové družstvo Žďár nad Sázavou. Žďár nad Sázavou: Zelená hora stavební bytové družstvo, 2001, [12] s*
- (2) ANDRLE, Alois a Miroslav POJER. *Bydlení, bytová výstavba a národní výbory*. 1. vyd. Praha: Svoboda, 1983, 172 s
- (3) ANDRLE, Alois, Miroslav POJER a Ota ULLMANN. *Byty a bydlení v Československu*. Praha: Státní statistický úřad, 1967, 298 s.
- (4) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (5) BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem I*. 1. vyd. Brno: CERM, 2002, 283 s. ISBN 80-7204-254-8.
- (6) BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem II*. 1. vyd. Brno: CERM, 2002, 205 s. ISBN 80-7204-251-3.
- (7) Bytová politika. MMR - Bytová politika [online]. [cit. 2013-12-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- (8) *Bytová politika*. Bratislava: Pravda, 1986, 40 s.
- (9) Část 3. *Bytová družstva: od LBD přes SBD do současnosti (často až do SVJ)* [online]. 2012 [cit. 2013-11-23]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/legislativa/cast-3-bytova-druzstva-od-lbd-pres-sbd-do-soucasnosti-casto-az-do-svj-976189>
- (10) ČÁP, Jiří. *Vlastnictví bytů, správa domu a rozhodování ve společenství vlastníků*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011, 232 s. ISBN 978-80-7357-669-1.
- (11) ČIČMANEC, Vladimír. *Chcete stavat?*. 1. vyd. Bratislava: Obzor, 1982, 335 s.
- (12) ČÍŽKOVSKÁ, Věra, J POHL a Jaroslav ŠÍPAL. *Právní příručka pro stavební bytová družstva*. 1. vyd. Praha: Svépomoc, 1967, 294 s.
- (13) Časové řady základních ukazatelů statistiky práce, obsah | ČSÚ. [online]. [cit. 2014-05-22]. Dostupné z: view-source:http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/publ/3107-04-1948__2003

- (14) DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xxiii, 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.
- (15) FIALA, Josef a Ivana PRŮCHOVÁ. *Zákon o vlastnictví bytů (s komentářem)*. 1. vyd. Zlín: Živa, 1994, 243 s. ISBN 80-901745-5-8.
- (16) Historie novomanželských půjček: Novomanželské půjčky – historie. [online]. [cit. 2014-05-05]. Dostupné z: <http://www.novomanzelska-pujcka-online.cz/Vice-informaci/>
- (17) HOLUB, Rudolf. *Vybrané směrnice a pokyny pro bytová družstva*. 1. vyd. Praha: Svépomoc, 1978, 400 s.
- (18) KREJČÍŘÍKOVÁ, Soňa. *Trh nájemného a cen bytů ve vybraných městech a městysích Blanenska: Bakalářská práce*. Brno, 2011.
- (19) LÉROVÁ, Irena. *Úloha bydlení v sociálně ekonomickém rozvoji*. 1. vyd. Praha: Státní nakladatelství technické literatury, 1983, 233 s
- (20) *Ministerstvo pro místní rozvoj: III. Bytová politika*. [online]. [cit. 2014-01-28]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/FAQ/III-BYTOVA-POLITIKA>
- (21) NOVÁKOVÁ, Helena. *Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace: (péče o bytový fond, jeho správa, možnosti optimalizace příjmů plynoucích z bytového fondu, formy privatizace: prodej celých domů, prodej jednotlivých bytů)*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1997, 254 s. ISBN 80-85967-59-6
- (22) Novomanželská půjčka 2012: Novomanželská půjčka od státu. [online]. [cit. 2014-05-05]. Dostupné z: <http://www.novomanzelska-pujcka-online.cz/>
- (23) *Nový občanský zákoník 2014: rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- (24) POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5
- (25) Předpis 176/1993 Sb., Vyhláška ministerstva financí o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. In: *Sbírka zákonů*. 1993.
- (26) Předpis 42/1992 Sb., Zákon o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. In: *Sbírka zákonů*. 1992.

(27) Předpis 393/1991 Sb., Vyhláška ministerstva financí České republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. In: *Sbírka zákonů*. 1991.

(28) Předpis 66/1966 Sb., Vyhláška ministerstva financí o pomoci při výstavbě obytných domů s byty v osobním vlastnictví a o prodeji bytů z národního majetku občanům. In: *Sbírka zákonů*. 1966.

(29) Předpis 52/1966 Sb., Zákon o osobním vlastnictví k bytům. In: *Sbírka zákonů*. 1966.

(30) Předpis 150/2009 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 2009.

(31) *Stanovy stavebního bytového družstva Macocha: typ "B"*.

(32) *Úvodní stránka | SLDB 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z: [http://www.scitani.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB3B8/\\$File/1.pdf](http://www.scitani.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB3B8/$File/1.pdf)

(33) *Úvodní stránka | SLDB 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. [cit. 2014-05-04]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB39D/\\$File/4.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/57004FB39D/$File/4.pdf)

(34) VESELÝ, Oldřich. *Hospodaření s byty a úhrada za užívání bytů*. Praha: TEPS místního hospodářství, 1964, 170 s.

(35) Vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizace rodinných domků v osobním vlastnictví. In: *Sbírka zákonů*. 1985. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=1985&cz=136>

(36) Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obce. In: *Sbírka zákonů*. 1991.

(37) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. In: *Sbírka zákonů*. 2006.

5 PŘÍLOHY

5.1 PODPORA DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ STÁTEM (CHRONOLOGICKÝ SEZNAM)

a) vyhláška č. 94/1959 Ú.l., o financování, úvěrování a kontrole družstevní a podnikové bytové výstavby, vyhláška č. 181/196, Sb., o výši státního příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou v roce 1961, vyhláška 18/1962Sb., o výši státního příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou v roce 1962; vyhláška č. 130/1962 Sb. o státním příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu; vyhláška č. 5/1964 Sb., o výši státního příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou od 1.1.1964,

b) vyhláška č. 191/1964., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a výstavbě rodinných domků, vyhláška č. 3/1965 Sb., o výši státního příspěvku pro družstevní bytovou výstavbu zahajovanou od 1. Ledna 1965; vyhláška č. 61/1967 Sb., kterou se stanoví výše státního příspěvku na družstevní bytovou výstavbu zahajovanou v roce 1967, upravuje výše státního příspěvku na družstevní výstavbu rozestavěnou k 1.1.1967 a mění některá ustanovení vyhlášky č. 191/1964 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě a výstavbě rodinných domků, ve znění vyhlášky č. 26/1965 Sb.; vyhláška č. 24/1968 Sb., o státní příspěvku na družstevní bytovou výstavbu zahájenou po 1.1.1968;

c) vyhláška Ministerstva finanční č. 137/1968 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, vyhláška Ministerstva finanční ČSR č. 99/1970 Sb.

d) vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČSR, Ministerstva financí SSR a předsedy Státní banky československé č. 160/1976 Sb., o finanční a úvěrové pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě, ve znění pozdějších předpisů; která byla nahrazena vyhláškou č. 1/1982 Sb.

e) vyhláška Federálního ministerstva financí, Ministerstva financí ČSR, Ministerstva financí SSR a předsedy Státní banky československé č. 136/1985 Sb. o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domů v osobním vlastnictví (platná do roku 1989, kdy byla poté novelizována)

5.2 ROZHODNUTÍ O PŘIJETÍ ZA ČLENA DRUŽSTVA

MACOCHA stavební bytové družstvo
678 01 Blansko,

D o p o r u č e n ě

soudruh - soudružka

V Blansku dne : 22.3.1983

~~Blansko~~ Zdenka

Blansko-Klepačov č.87

Vše: Rozhodnutí o přijetí za člena družstva

Představenstvo SBD MACOCHA po projednání Vaší písemné přihlášky za člena družstva a s ohledem na splnění podmínek stanovených čl. 10 a 11 stanov SBU

rozhodlo dne 21.3.1983 usnesením č. 367/3/83

přijmout Vás za člena stavebního bytového družstva MACOCHA v Blansku. Současně Vám sdělujeme, že Vám bylo přiděleno evidenční číslo 4979.

Upozorňujeme Vás, že jste povinen(a) zaplatit do 30 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí představenstva základní členský vklad ve výši Kčs 3.000,- v souladu s čl. 12 stanov SBD. Nedodržení této povinnosti bude mít za následek zánik členství.

V jakémkoliv styku s družstvem uvádějte vždy své členské číslo. Nezapomeňte nám ve vlastním zájmu hlásit každou změnu adresy nebo důležité změny svých osobních dat a údajů.

Úřední den pro styk se členy v oblasti členských záležitostí je pondělí v době od 14 do 17 hodin.

Přílohy: poštovní poukázka na úhradu ZČV

stanovy SBD
členský průkaz

.....
předseda představenstva

.....
člen představenstva

Vyřizuje: Cvilinková

5.3 ROZHODNUTÍ O PŘÍDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

MACOCHA stavební bytové družstvo, Blansko,

Zdeňka
Klepačův 87

V Blansku dne: 7.2.1984

č.j.

Vyřizuje: Cvilinková

Evid. číslo člena: 4979

ROZHODNUTÍ O PŘÍDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Představenstvo stavebního bytového družstva MACOCHA v Blansku svým usnesením č. 636/1/84 ze dne 30.1.1984 podle čl. 64 odst. 3, písm. h) stanov družstva

p ř í d ě l u j e

členu - člence družstva Zdeňka

datum narození bytem Klepačův 87

družstevní byt č. 61 o velikosti 3 pokoje v podlaží 6.

objektu C 3 v Adamově

K bytu patří ještě toto příslušenství umístěné mimo byt sklep č. 61

Na základě tohoto rozhodnutí o přidělení bytu vzniká členu družstva právo na uzavření dohody o odevzdání a převzetí přiděleného bytu do užívání. K uzavření této dohody bude člen družstvem písemně vyzván po stavebním dokončení a kolaudaci objektu, v němž je byt umístěn.

D ů v o d y :

Člen družstva je zařazen v části pořadníku podle naléhavosti bytové potřeby - čl. 64 odst. 3 písm. h) stanov družstva pro svépomocnou výstavbu na rok 1983 na náhr. místě.

Po výzvě představenstva družstva splatil člen družstva dne 16.12.1983

peněžní část členského podílu a dne 5.12.1983 uzavřel s družstvem písemnou smlouvu o jiném plnění na členský podíl, čímž členu družstva vzniklo právo na přidělení bytu podle čl. 64, písm. c) stanov družstva.

Celkový členský podíl k bytu činí 27.900,- Kčs (tj. včetně základního členského vkladu ve výši 3.000 Kčs). Z tohoto celkového členského podílu bylo ve formě peněžní části splaceno 20.000,- Kčs (tj. včetně základního členského vkladu), zbývající část členského podílu je zajištěna smlouvou o jiném plnění na členský podíl.

Přidělený byt je svou velikostí přiměřený bytové potřebě člena družstva. Spolu se členem bude v bytě bydlet

S dispozičním řešením bytu a se základními údaji o rozměrech bytu byl člen seznámen. Tyto rozměry mají pouze orientační charakter a nejsou pro družstvo závazné.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí je přípustná stížnost, která nemá odkladný účinek. Stížnost je třeba podat do patnácti dnů od doručení rozhodnutí k představenstvu družstva, které ji předloží k rozhodnutí nejvyššímu orgánu družstva.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve dvou vyhotoveních, z nichž první obdrží člen družstva, druhé bude založeno v členské evidenci družstva.

předseda představenstva

člen představenstva

MACOCHA *
stavební bytové družstvo
BLANSKO, PRAŽSKÁ 66

5.4 PROTOKOL O PŘEVZETÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

MACOCHA
stavební bytové družstvo

Blansko

Samospráva ADAMOV
Ulice Neumannova 6
Dům - č.HS 99

PROTOKOL O PŘEVZETÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

MACOCHA stavební bytové družstvo v Blansku jako vlastník shora
uvedeného domu čp. 439 v ADAMOVĚ
předává dne do osobního užívání 3 pokojový byt
č. 61 svému členu

~~.....~~ Zdenka evid. číslo člena 4979

Právo společného užívání vzniklo v souladu s ustanovením § 172
odst.2, § 175 odst.1 a 3, § 176 občanského zákoníku a čl.45
stanov družstva manželů - manželovi člena družstva

....., datum sňatku 14.12.1985

Společné členství manželů podle § 175 odst.2 a 3 občanského záko-
níku a čl.29 stanov družstva ~~vzniklo~~ - nevzniklo.

Uživatel bytu se zavazuje platit družstvu úhradu za užívání bytu
zálohově a způsobem určeným představenstvem družstva vždy do 28.
dne téhož měsíce.

Výše jednotlivých položek měsíčních úhrad za užívání bytu a za
služby bude upřesněna v zápise o dohodě o odevzdání a převzetí
družstevního bytu po vyúčtování stavby. 330,- do 31.12.1987 bez
Záloha za užívání bytu a služby činí měsíčně 590,- Kčs. od 1.1.1988
..... Kds. od 1.1.1988

Uživatel bytu se zavazuje plnit řádně etážové a domovní služby
včetně čištění a posypu chodníků v určeném obvodu a úklidu
popelnice a dodržovat všechny předpisy související s provozováním
družstevních domů.

Uživatel potvrzuje svým podpisem, že převzal do osobního užívání
shora uvedený družstevní byt. Při převzetí do osobního užívání
byl uživatel upozorněn na své povinnosti při užívání bytu a
společných zařízení a prostor v domě.

Uživatel potvrzuje svým podpisem převzetí klíčů :

Od domu 6..., od bytu 6..., ostatní 6..., t.j. celkem 18...

Tento protokol je vyhotoven ve dvou právoplatných stejnopisech,
z nichž první obdrží uživatel a druhý družstvo.

V Blansku dne 30.10.1987

Uživatel
Číslo OP 474 575 AK

Spoluživatel - ke
.....

Razítko a podpisy zást. družstva

MACOCHA
stavební bytové družstvo
BLANSKO PRŮZK
.....

5.5 DOHODA O UŽÍVÁNÍ STÁTNÍHO BYTU

Fond bytového hospodářství
ONV PRÁNO I, tř. Vítězství 37
účetna část
a předpisu nájemného
tel. 26459 24571 25808

Správa domu: _____ Datum čp.: Práno I 35
Obvod: Bmo I

DOHODA Fond bytového hospodářství ONV PRÁNO I, tř. Vítězství 37 účetna část a předpisu nájemného tel. 26459 24571 25808

o užívání bytu

zast. _____
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a _____
(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Bmo I ze dne 23. 11. 1990 č. 4114/90 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

- Předmětem dohody je byt 1. kategorie a 3 pokojí(ich), 1 kuchyní(ich) 6. patře domu čp. 35 v Bmo ul. Práno I č. orient. 35. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.
- Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 1. 12. 1990 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

- Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:
 - Úhradu za užívání 10,- Kčs
 - Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za
 - úklid společných prostor 10,- Kčs
 - užívání výtahu 10,- Kčs
 - vodné a stočné (zálohově) 100,- Kčs
 - dobavku tepla a teplé vody (zálohově) 3,- Kčs
 - Úhrada za služby celkem 30,- Kčs
 - Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem 30,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle zmíněného předpisu.

VI. Úhrada za užívání bytu

položka	Kčs
43 obytná plocha 52 m ² × 24	1252
44 plocha vedlejších místností 21 m ² × 12	252
45 sazba za základní provozní zařízení bytu	100
46 sazba za ostatní zařízení a vybavení bytu (IV.)	+ 100
47 1. mezisoučet	
48 snížení za chybějící základní provozní zařízení bytu (V.)	—
49 2. mezisoučet	
50 % zvýšení za mimořádnou kvalitu	+
51 3. mezisoučet	2056

Vyplnět organizace (vlastník) domu

průměr 3. mezisoučtu v Kčs	
52 snížení z 2. mezisoučtu: 10 % za suterénní byt	—
53 5 % za byt s ústř. (dálk.) vytápěním od 5. nadzem. podlaží výše v domě bez výtlahu	—
54 10 % za byt bez ústř. (dálk.) vytápění od 5. nadzem. podlaží výše v domě bez výtlahu	—
55 5 % za byt s výškou obytných místností nad 3,4 m	—
56 5 % za byt, v němž žije ve společné domácnosti více rodin	—
57 10 % osobám těžce zdravotně poškozeným (nevdoměl, imobilní)	—
58 % snížení za trvale zhoršenou kvalitu bytu	—
59 ONV určená ... % snížení (samoty, nedostatek obce, [VD, st. slatky, las, zav.])	—
60 roční úhrada za užívání bytu celkem	

VII. Výpočet slevy na děti, zvýšení za větší obytnou plochu a celkové měsíční úhrady

61	měs. nájemné a vedl. platy placené do 1. 10. 1934	sazbové a vedl. poplatky	roční srovnání	otop	celkem Kčs	plat od	změny ode dne			
62	počet členů domácnosti vč. dětí				3	1. 10. 34				
63	norma obytné plochy po 12 m ²				36					
64	přípočet na rodiny v domácnosti po 6 m ²				6					
65	přípočet na zdravotní stav po 8 m ²				—					
66	norma obytné plochy celkem				42					
67	skutečná obytná plocha je vyšší o %				21,4%					
68	počet nezaopatřených dětí				1					
69	sleva na nezaopatřené děti 30%				58					
70	roční úhrada za užívání bytu (VI.)				2056					
71	sleva na nezaopatřené děti (procento na řádku 69 z roční úhrady za řádku 70) — Kčs				109					
72	úhrada po slevě Kčs				1952					
73	zvýšení za větší obytnou plochu (procento na řádku 37 z roč. úhrady za obyt. plochu na řádku 43) + Kčs				321					
74	upravená roční úhrada za užívání bytu celkem Kčs				2273					
75	měsíční úhrada za užívání bytu Kčs				189					
76	měsíční úhrada za úklid společných prostor v domě za 1 kuch. a 2 pokojů + Kčs				41					
77	měsíční úhrada za užívání osob. vytahu od 3. nadzem. podl. za 1 kuch. a 2 pok. + Kčs				12					
78	celkem měsíční úhrada za užívání bytu a služby Kčs				245					
79	měsíční záloha na dodávku tepla a tepla vody + Kčs				150					
80	měsíční záloha na vodné a stočné + Kčs				45					
81	M. A. Lina				3					
82										
83	celkem měsíční úhrada za užívání bytu a za služby a zálohy Kčs				282					

Dne 5. 10. 1934

Prohlašuji, že údaje v silně označené části evidenčního listu jsou úplně a pravdivé:

Podnikatel: M. A. Lina
vlastník domu (převzaté z listu 37)

Podpis člena domovní komise
nebo domovního důvěrníka

Podpis uživatele bytu

o předpisu nájemného

č. 26422 23571 23030

Silné nramované části vyplní náivatei bytu

Nehadici ze šarínate

Case by

Číslo bytu
12-5115-157-111

Kategorie: bytá

1

2

Evidenční list

pro výpočet úhrady za užívání bytu
[podle vyhlášky č. 60/1964 Sb.]

Jméno uživatele bytu

Dim. ep.

Table 1

Ref. 4

Samostatný
rozdělený (administrativně)

Poloha bytu: 13661211

I. Údaje o bytě

- 1) Vytápění bytu: ústřední — dálkové — střešové — plynové — elektrické — kamny a jiné
2) Byt má koupelnu — sprchovací (koupelnový) kout v bytě — nemá byt (ve stejném — jiném podlaží) — nemá kou-
pelnu ani sprch. (koupel.) kout 1) Okol. společných prostor v domě provádí — vlastník domu — uživatel
3) Byt má splachovací záchod v bytě — nemá byt (ve stejném — jiném podlaží)
4) Výška obytných místností m 2) Dům je vybaven výtahem — ano, ne
5) Uživatel bytu provedl se souhlasem byt. organizace (vlastníka domu) a event. staveb. úřadu úpravy vlastním ná-
kladem — stavební nebo jiné úpravy, jinak se zlepšil vybavení — ano, ne — ano, ne
— zřídil byt z neobytných prostor — z prostor neupravených k bydlení — ano, ne

II. Včasněra byla

[znokcoubueɕ]

Pok. č.	obytná plocha místnosti	m ²
2	1. pokoj	19,25
3	2. pokoj	12,6
4	3. pokoj	27,1
5	4. pokoj	
6	5. pokoj	
7		
8	fasar podlahové plochy kuchy- ny nad 12 m ²	
9	obytná hala	
10	celkem	59,2
11	v této ploše pře- chází 1. schodiš- te, 21 m ² (mno- zí H. a ZH. kř.)	

III. Údaje u osobách bydlících v bytě (mimo uživatele bytu)

[illegible]

22 Počet rođin

*) Jen u nezoopatřených dětí

VI. Ostatní zařízení a vybavení bytu

č. d.	položka	sazba v Kčs	Kčs
23	kuchyňská linka se skříňkami	80	80
24	kuchyňská linka bez skříněk	50	
25	vestavěná skříň kusů ... po	20	
26	lednička	150	
27	stěžové vytápění	150	
28	balkón, lodžie terasa, do 6 m ² po	20	20
29	balkón, lodžie terasa, do 5 m ² po	40	
30			
31			
32	celkem		300

V. Snížení za chybějící základní provozní zařízení

převládá zářezem			
číslo	položka	sníží v Kčs	Kčs
33	není-li v bytě plyn nebo elektrina na vaření	36	
34	je-li místo koupelny jen sprch nebo koupel, kout	50	
35	je-li záchod umístěn v koupelně	50	
36	je-li v koupelně chřívá- ná voda jen komuny na pevná paliva	30	
37	není-li byt vybaven spíží nebo spížovou skříní	10	
38	není-li součástí bytu sklep	10	
39	je-li u bytu I. a II. kateg. základ. přístřešenství mimo byt	70	
40	má-li byt I. kateg. jen částec, základ, přístřež	100	
41	tvorí-li byt jediná místnost	50	
42	celkem		

Sk1. c. ST 75/1011

7825-7892

VCT 201529-23 FI

5.6 TABULKA PRO VÝPOČET CENY STÁTNÍHO BYTU V JEDNOTLIVÝCH LETECH V BLANSKU

Rok	Průměrná měsíční hrubá mzda ⁷ v Kčs,Kč	Opotřebení	Cena bytu po opotřebení	Počet potřebných mezd na koupi bytu
1966	1 494	11%	63 635,00	43
1967	1 582	12%	62 920,00	40
1968	1 717	13%	62 205,00	37
1969	1 852	14%	61 490,00	34
1970	1 915	15%	60 775,00	32
1971	1 997	16%	60 060,00	31
1972	2 090	17%	59 345,00	29
1973	2 164	18%	58 630,00	28
1974	2 237	19%	57 915,00	26
1975	2 313	20%	57 200,00	25
1976	2 382	21%	56 485,00	24
1977	2 462	22%	55 770,00	23
1978	2 537	23%	77 161,70	31
1979	2 597	24%	76 159,60	30
1980	2 656	25%	75 157,50	29
1981	2 699	26%	74 155,40	28
1982	2 765	27%	84 126,30	31
1983	2 822	28%	82 973,88	30
1984	2 875	29%	71 149,10	25
1985	2 920	30%	70 147,00	25
1986	2 964	31%	69 144,90	24
1987	3 026	32%	68 142,80	23
1988	3 095	33%	67 140,70	22
1989	3 170	34%	66 138,60	21
1990	3 286	35%	65 136,50	20
1991	3 792	36%	64 134,40	17
1992	4 622	37%	63 132,30	14
1993	5 904	38%	100 154,18	17

⁷ Průměrná měsíční hrubá mzda převzata z Českého statistického úřadu

5.7 TABULKA PRO VÝPOČET NÁJEMNÉHO VE STÁTNÍM BYTU V JEDNOTLIVÝCH LETECH V BLANSKU

Rok	Prům. měsíční hrubá mzda v Kčs, Kč	Výše čistého nájemného	Výše inkasa	Čisté nájemné v %	Inkaso v %	Celkové nájemné	Počet procent ze mzdy připadající na celkové nájemné
1964	1 411	137,8	174,0	10%	12%	311,83	22%
1965	1 453	137,8	174,0	9%	12%	311,83	21%
1966	1 494	137,8	174,0	9%	12%	311,83	21%
1967	1 582	137,8	174,0	9%	11%	311,83	20%
1968	1 717	137,8	174,0	8%	10%	311,83	18%
1969	1 852	137,8	174,0	7%	9%	311,83	17%
1970	1 915	137,8	174,0	7%	9%	311,83	16%
1971	1 997	137,8	174,0	7%	9%	311,83	16%
1972	2 090	137,8	174,0	7%	8%	311,83	15%
1973	2 164	137,8	174,0	6%	8%	311,83	14%
1974	2 237	137,8	174,0	6%	8%	311,83	14%
1975	2 313	137,8	174,0	6%	8%	311,83	13%
1976	2 382	137,8	174,0	6%	7%	311,83	13%
1977	2 462	137,8	174,0	6%	7%	311,83	13%
1978	2 537	137,8	174,0	5%	7%	311,83	12%
1979	2 597	137,8	174,0	5%	7%	311,83	12%
1980	2 656	137,8	174,0	5%	7%	311,83	12%
1981	2 699	137,8	174,0	5%	6%	311,83	12%
1982	2 765	137,8	174,0	5%	6%	311,83	11%
1983	2 822	137,8	174,0	5%	6%	311,83	11%
1984	2 875	137,8	174,0	5%	6%	311,83	11%
1985	2 920	137,8	174,0	5%	6%	311,83	11%
1986	2 964	137,8	174,0	5%	6%	311,83	11%
1987	3 026	137,8	174,0	5%	6%	311,83	10%
1988	3 095	137,8	174,0	4%	6%	311,83	10%
1989	3 170	137,8	174,0	4%	5%	311,83	10%
1990	3 286	137,8	174,0	4%	5%	311,83	9%
1991	3 792	137,8	174,0	4%	5%	311,83	8%
1992	4 622	137,8	174,0	3%	4%	311,83	7%
2004	17 466	880,0	900,0	5%	5%	1 780,00	10%
2005	18 344	880,0	900,0	5%	5%	1 780,00	10%
2006	19 546	880,0	900,0	5%	5%	1 780,00	9%
2007	20 957	880,0	900,0	4%	4%	1 780,00	8%
2008	22 592	880,0	900,0	4%	4%	1 780,00	8%
2009	23 344	2145,0	1 200,0	9%	5%	3 345,00	14%
2010	23 864	2145,0	1 200,0	9%	5%	3 345,00	14%
2011	24 436	3080,0	1 400,0	13%	6%	4 480,00	18%