Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Zhodnocení přínosů privatizace městských bytů města Pardubic

Jitka Klepetková

Bakalářská práce
2010

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomie
Akademický rok: **2009/2010**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Jitka KLEPETKOVÁ**
Studijní program:	**B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor:	**Veřejná ekonomika a správa**
Název tématu:	**Zhodnocení přínosů privatizace městských bytů města Pardubic**

Zásady pro vypracování:

Práce se zaměří na zhodnocení přínosů a nedostatků spojených s privatizací městských bytů pro Pardubice.
Práce bude obsahovat:
- charakteristiku obcí a jejich bytový fond
- analýzu první a druhou vlnu privatizace městských bytů v Pardubicích
- analýzu současnou privatizaci městských bytů v Pardubicích
- zhodnocení přínosů a negativ privatizace pro město Pardubice

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: **cca 30 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

LUX, M. Mikroekonomie bydlení. Praha : Oeconomica, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7.

PILNÝ, J. Ekonomika veřejného sektoru I. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2007. 140 s. ISBN 978-80-7194-933-655-709-07.

REKTOŘÍK, J. a kol. Ekonomika veřejného sektoru. Brno : Masarykova univerzita, 2001. 258 s. ISBN 80-210-2550-6.

PROVAZNÍKOVÁ, R. Financování měst, obcí a regionů. Praha : GRADA Publishing, 2007. 280 s. ISBN 978-80-247-2097-5.

Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví města Pardubic, 1995.

Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic, 2003.

Pravidla pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic, 2008.

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

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Sobotka**
Ústav ekonomie

Datum zadání bakalářské práce: **29. června 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2010**

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. července 2009

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence i užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 25. 4. 2010

Jitka Klepetková

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Ing. Martinu Sobotkovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a čas věnovaný této práci. Dále slečně Zuzaně Klepetkové, DiS. za pomoc při získávání potřebných materiálů, paní ředitelce Bytového poradenského centra Daně Drtinové Dosoudilové za poskytnutí mnoha informací a dalších podkladů nezbytných k vypracování této práce a pracovníkům Ekonomického odboru Magistrátu města Pardubic za velkou ochotu a umožnění nahlédnutí do písemných dokumentů tohoto odboru.

Anotace

Bakalářská práce se zabývá otázkou vlastnictví obecních bytů a způsoby jejich využívání. Dotýká se způsobů hospodaření s nimi, kdy připadá v úvahu jejich pronájem nebo prodej. Tato práce je především zaměřena na jeden z těchto způsobů, kterým je privatizace bytů, konkrétně ve městě Pardubice, kde tento proces již patnáct let probíhá. Práce se zabývá průběhem privatizace bytů ve městě, jejími přínosy a nedostatky.

Klíčová slova

Privatizace, byt, město, pravidla, přínos, nedostatek

Title

Evaluation of housing privatisation assets in city of Pardubice

Annotation

Bachelor´s thesis deals with question of ownership of municipal flats and ways how we can make use of them. Refers the farming methods with them, when applicable is their lease or sale. This thesis predominantly deals with one of these ways, namely privatisation of flats, specifically in the city of Pardubice, where this process has proceeded for the last fifteen years. The work aims at the course of privatisation of flats in the city, its benefits and deficiencies.

Keywords

Privatisation, flat, city, rules, benefit, deficiency

Obsah

Úvod ... 8

1 Obce a jejich bytový fond ... 9

1.1 Bydlení a jeho vliv na člověka ... 9
1.2 Bytová politika ... 10
1.3 Formy bydlení ... 11
1.4 Typy nájemného ... 12
1.5 Subjekty bydlení ... 12
1.5.1 Vláda a obce ... 12
1.5.2 Bytová družstva ... 13
1.5.3 Podílové spoluvlastnictví ... 13
1.5.4 Domácnosti ... 13
1.6 Získávání bytu a proces privatizace ... 14
1.6.1 Získávání bytů ... 14
1.6.2 Privatizace bytů ... 14

2 Město Pardubice a jeho bytový fond ... 16

2.1 Bytová výstavba v Pardubicích ... 16
2.2 Byty ve vlastnictví města Pardubic ... 16
2.3 Společnosti spravující městské byty ... 18
2.4 Výdaje města na bydlení ... 19

3 První a druhá vlna privatizace městských bytů v Pardubicích ... 20

3.1 Odprodané bytové jednotky ... 20
3.2 Příjmy z prodeje bytů ... 21
3.3 Ceny bytů ... 21
3.3.1 Vzorec nabídkové a kupní ceny ... 22

4 Současná privatizace městských bytů v Pardubicích ... 24

4.1 Průběh současné privatizace městských bytů v Pardubicích ... 24
4.2 Domy určené k prodeji ... 28
4.3 Bytové poradenské centrum ... 29
4.4 Speciální nabídky bank ... 30
4.4.1 Česká Spořitelna ... 31
4.4.2 Komerční banka ... 32

4.4.3 ČSOB 32
4.4.4 GE Money Bank 33
4.4.5 Raiffeisenbank 33
4.5 Zhodnocení nabídek bank 33
5 Zhodnocení přínosů a negativ privatizace pro město Pardubice 35
5.1 Využití finančních prostředků z první a druhé vlny privatizace 35
5.2 Využití finančních prostředků ze současné vlny privatizace 36
5.3 Srovnání investičních akcí města 36
5.4 Přínosy a negativa spojená s privatizací bytů 39
5.5 Plán a skutečnost 41
Závěr 42
Seznam použité literatury 45
Seznam obrázků 47
Seznam tabulek 47
Seznam příloh 48

Úvod

Bydlení patří spolu s potřebami obživy a odívání mezi základní fyziologické potřeby každého člověka. Toto uspořádání využívá například Maslowova pyramida potřeb, která tyto potřeby řadí mezi nejdůležitější. Ve svém bytě či domě se všichni lidé schovávají nejen před nepřízní počasí, ale také před nežádoucím kontaktem s jinými lidmi. Každý člověk má své obydlí uzpůsobené takovým podmínkám, které jemu samotnému nejvíce vyhovují, a tím dochází k naplňování dalších potřeb, jako například potřeby jistoty a bezpečí.

Aby mohla být potřeba bydlení uspokojena, musí člověk nejdříve získat obytný prostor. Prvním způsobem, jak získat byt, je jeho nákup na trhu. Tato možnost je rok od roku finančně náročnější, a aby lidé mohli byt tímto způsobem získat, musí se na mnoho let dopředu zadlužit tím, že si vezmou například hypoteční úvěr. Další možností, jak získat obytný prostor, je jeho administrativní přidělování, kdy člověk získá byt od obce a následně ho může, pokud se tak obec rozhodne, odkoupit v rámci privatizace. Tyto byty se pak prodávají za mnohem nižší cenu, než je cena tržní, a proto je tento způsob získávání bytu mnohem méně finančně náročný.

Právě problematikou privatizace bytů se tato bakalářská práce zabývá, a to konkrétně ve městě Pardubice, které možnost privatizace bytů v průběhu posledních patnácti let využilo a stále využívá.

Cílem této práce je vystihnout, jak proces privatizace městských bytů v Pardubicích pobíhá, a zároveň analyzovat přínosy a nedostatky tohoto procesu pro město.

Na začátku práce jsou vymezeny základní pojmy, které s bydlením souvisí, a pojem privatizace bytů s hlavními důvody, proč k ní města přistupují. Kromě toho je zde věnována pozornost bytovému fondu města Pardubice, jeho skladbě a postupnému vývoji.

Dále se tato práce věnuje samotné privatizaci ve městě Pardubice. Popisuje jak první a druhou vlnu privatizace bytů, tedy období privatizace v letech 1995 – 2008, tak průběh současné vlny privatizace, která ve městě od roku 2009 probíhá. Jsou zde také zmíněny speciální produkty bank, které v rámci této vlny privatizace připravily, a vznik bytového poradenského centra.

V závěru práce jsou analyzovány přínosy, které pro město Pardubice díky privatizaci bytů vyplývají. Jedná se hlavně o využití finančních prostředků získaných z prodeje bytů. Jsou zde ale dotčeny i některé další výhody a nevýhody nefinančního charakteru, které mohou dopadat na obyvatele a území města.

1 Obce a jejich bytový fond

1.1 Bydlení a jeho vliv na člověka

Ve Všeobecné deklaraci lidských práv je zakotveno právo na takovou životní úroveň, která člověku zajistí zdraví a blahobyt. Mezi okolnosti, jež člověku zdraví a blahobyt zabezpečí, patří nejen výživa, šatstvo, atd., ale i byt[1]. Podle Pilného (2007, s. 122 - 123) je potřeba bydlet jednou ze základních lidských potřeb a řadí se hned za výživu. Právo na přiměřené bydlení je celosvětově uznávané, a proto je povinností vlád toto právo pro svoje občany uspokojit.

Jelikož se bydlení, jak uvádí Rektořík a kolektiv (2001, s. 194), považuje za primární oblast sociálního rozvoje, formují se zde modely vztahů lidí, základní typy lidských aktivit a kulturních vzorů a efektivní „pravidla hry v jednání lidí“. Většina lidí bydlení spojuje s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova, proto se člověk k němu a v něm získaným hodnotám zcela přirozeně rád vrací. Bydlení lze považovat za reálný prostor svobody konání, prvotní předpoklad životní jistoty a bezpečnosti a sociální stability společenství. Dle Pilného (2007, s. 123) je úroveň bydlení předpokladem pro rozvoj dalších stránek lidského života, jako je například založení rodiny a pečování o ni. To, jakým způsobem a na jaké úrovni občan bydlí, vyjadřuje jeho sociální a kulturní úroveň. Podle Rektořika a kolektivu (2001, s. 195 - 196) lze bydlení rozčlenit na tři základní části. Do první patří aktivity spojené s uspokojováním základních lidských potřeb, druhá souvisí s pracovním a společenským uplatněním a do třetí spadají zájmy a rekreace, které ovlivňují kvalitu lidského potenciálu a tvůrčí schopnosti. Prvním krokem, který vede k naplňování potřeb bydlení, je získání obytného prostoru.

Podle Luxe (2002, s. 15 - 16) je bydlení zboží specifického charakteru a odlišuje se od ostatních typů spotřebního zboží. Domy a byty určené k bydlení se navzájem liší, například ve velikosti užitné plochy nebo stáří, a poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. I cena bydlení je z velké části ovlivňována kvalitou okolního prostředí, jeho hlučností, atd. Dalším důvodem, proč lze bydlení považovat za zboží specifického charakteru, je jeho dlouhodobá spotřeba. Díky ní je nejen předmětem spotřeby, ale i specifickou investicí domácností, zvláště pokud jde o vlastnické bydlení. Všude na světě je totiž cena vlastnického bydlení velmi vysoká a vzhledem k této finanční zátěži se domácnosti snaží investovat do

[1]Dostupný z WWW: <http://www.mzv.cz/jnp/cz/zahranicni_vztahy/lidska_prava/vseobecna_deklarace_lidskych_prav/index.html>, citováno dne 23. 4. 2010.

takového bydlení, u kterého lze předpokládat, že se jeho budoucí cena vyrovná alespoň úhrnu všech nákladů spojených s jeho pořízením. Významnou charakteristikou bydlení je také jeho fixace v prostoru, kdy ho nelze jednoduše přenést na jiné místo. Proto domácnosti při výběru bydlení volí hlavně mezi kvalitou služeb spojených s bydlením v příslušném místě, jako je například dostupnost do zaměstnání nebo blízkost škol. Dalšími charakteristikami jsou relativně vysoká míra státních intervencí do oblasti trhu s bydlením, nemožnost perfektní znalosti situace na trhu bydlení díky velice rozptýlenému trhu a nakonec to jsou vysoké transakční náklady při stěhování. Jelikož nalezení, zařízení nového bydlení a přestěhování je vždy spojeno s náklady, které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení.

1.2 Bytová politika

Dle Luxe (2002, s. 57) je státní bytová politika většinou vedena snahou odstranit tržní selhání, zajistit efektivnější fungování trhu s bydlením a zajistit rovné podmínky bydlení všem skupinám domácností. Při stanovování zásad bytové politiky je dle Pilného (2007, s. 123 – 124) velice důležité, zda vláda pokládá bydlení za veřejný statek[2] nebo soukromý statek[3]. Je-li bydlení pokládáno vládou za veřejný statek, musí stát a jeho ostatní složky na jejich náklady bydlení občanům zajistit, a to prostřednictvím rozpočtu státu nebo některého druhu veřejného rozpočtu. Avšak výstavba bytů státních, obecních nebo komunálních je pro výdajovou stránku těchto rozpočtů velice nepříznivá. Důvodem jsou hlavně velké výdaje na zajištění bydlení pro občany, a tím způsobené nedostatečné výdaje pro další potřebné oblasti, jako je například oblast životního prostředí. Z toho vyplývá, že je nutné pokládat bydlení za soukromý statek, kdy se na jeho pořízení podílí hlavně občan sám a stát je povinen mu pro toto vytvořit vhodné podmínky. Těmito podmínkami může být vytváření legislativy pro hospodaření s byty, podmínky pro pomoc sociálně slabým občanům nebo podmínky pro výstavbu nových bytů.

Poláková a kolektiv (2006, s. 27 - 30) uvádí, že se stát v současné době v oblasti bytové politiky považuje na rozdíl od minulosti, kdy byl aktivním přímým účastníkem na trhu s byty, a tedy přímo poskytoval bydlení občanům, za tzv. umožňovatele. Tento tzv. umožňovací princip je založen na intervencích do trhu s byty tak, aby si občané byli schopni zajistit své bydlení sami. Přičemž základním cílem bytové politiky je dosažení uspokojivé úrovně bydlení občanů dané země.

[2] Dle Provazníkové (2009, s. 17) je veřejný statek definován jako statek, jehož spotřeba jedním jednotlivcem nezmenšuje spotřebu tohoto statku spotřebitelem jiným, a je nedělitelná.
[3] Dle Provazníkové (2009, s. 17) je soukromý statek dělitelný mezi jednotlivce a jejich celková spotřeba se rovná spotřebě každého spotřebitele.

Jak uvádí Žárská a kolektiv (2007, s. 128), je bytová politika součástí celkové politiky obce, ale promítá se i do dalších politik. Její nejsilnější vazby jsou na politiku pozemkovou, majetkovou, sociální a finanční. Pozemková politika vytváří prostor pro novou bytovou výstavbu, a proto je v úzkém vztahu k územnímu plánu obce, který obsahuje plochy na tuto novou výstavbu. Pozemková a bytová politika jsou součástí majetkové, a to hlavně z důvodu nakládání s půdou a pozemky ve vlastnictví obce jako součástí jejího majetku. Vazba bytové politiky a sociální zahrnuje respektování sociálně slabších skupin občanů, jelikož nelze předpokládat, že by byli v zájmu soukromého sektoru. V rámci vztahu těchto dvou politik jde například o stanovení kritérií pro přidělování sociálních bytů nebo evidování potřeb sociálních bytů. Souvislost finanční a bytové politiky lze spatřovat v hledání možností vzájemné kombinace interních a externích zdrojů financování. K interním zdrojům patří fond rozvoje bydlení nebo rozpočet. Externími zdroji jsou pak například zdroje soukromého sektoru nebo úvěry.

1.3 Formy bydlení

Dle Pekové a kolektivu (2008, s. 524) existují v České republice tyto základní formy bydlení a vlastnictví bytů:

- bydlení v družstevních bytech,
- v podnikových bytech,
- v soukromých nájemních bytech,
- ve vlastních rodinných domcích,
- rekreační bydlení,
- a bydlení ve státních a komunálních bytech, kdy Provazníková (2009, s. 95) uvádí, že příjmy z pronájmu obecních bytů jsou výrazným příjmem do rozpočtu obce.

Existuje mnoho různých forem bydlení. Mezi časté dělení těchto forem se řadí bydlení vlastnické, nájemní a družstevní. Podle Rektoříka a kolektivu (2001, s. 197) patří do vlastnického individuální bydlení v rodinných domech a bydlení v bytech v osobním vlastnictví, kterými mohou být buď byty zprivatizované, nebo nově postavené. Ty zprivatizované se většinou nachází v panelových bytových domech, méně pak v cihlových bytových domech. Jak uvádí Poláková a kolektiv (2006, s. 156), družstevní bydlení se velmi blíží tomu vlastnickému, kdy hlavně ve větších městech se v dnešní době cena družstevních bytů téměř rovná ceně bytů vlastnických. Družstevní byty byly původně určeny domácnostem se středními příjmy a díky tomuto faktoru se již nacházejí mimo jejich dosah.

1.4 Typy nájemného

Jak zmiňuje Peková a kolektiv (2008, s. 530), jsou v České republice uplatňovány tři typy nájemného: maximální základní nájemné, věcně usměrňované nájemné a tržní nájemné, které je uplatňováno v bytech postavených bez účasti veřejných prostředků. Převážná část nájemních bytů je pronajímána za regulované maximální základní nájemné, které se v procesu deregulace postupně zvyšuje.

Podle Polákové a kolektivu (2007, s. 39) může regulaci podléhat buď výše nájemného, které platí nájemníci, nebo nějakým způsobem omezený zisk pronajímatele. Regulace je uplatněna tehdy, pokud lze předpokládat, že díky spekulacím pronajímatelů stoupne nájemné na takovou úroveň, kterou si domácnosti nebudou moci dovolit. Regulace může být uplatněna dvojím způsobem. Zmrazením dosažené výše nájemného nebo zákazu dalšího zvyšování nájemného.

Jak je uvedeno v zákoně č. 107/2006 Sb., lze jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem uplatnit v období od 31. 3. 2006, tedy ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, do 31. 12. 2010. Pronajímatel může zvýšit nájemné jednou ročně od 1. 1. 2007 vždy k 1. lednu nebo později, ale nikdy zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku. Toto jednostranné zvýšení nájemného nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného, který je stanoven pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu, ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu[4].

1.5 Subjekty bydlení

1.5.1 Vláda a obce

Pilný (2007, s. 129) uvádí, že vláda ovlivňuje bydlení občanů zejména tím, že vytváří koncepci bytové politiky. Tím je myšleno určování počtu a kvality bytů v různých místech a v různých časových etapách, rozhodování o velikosti výdajů ze státního rozpočtu na různé formy bydlení, vydávání správních norem v oblasti bydlení, atd. Bytová problematika by se však měla řešit na takové úrovni, která je nejblíže občanovi, tj. na úrovni jeho bydliště. Jde jak o výstavbu nových bytů, tak o jejich údržbu, provoz, prodej, atd. Na těchto činnostech se podílejí specializovaná pracoviště místních či městských úřadů. Zpravidla jimi jsou bytový

[4] Způsob výpočtu maximálního přírůstku měsíčního nájemného a cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu je uveden v příloze A.

odbor a odbory příbuzné jako odbor životního prostředí, do jehož kompetencí patří vytváření zdravých životních podmínek v místech bydlení obyvatel.

1.5.2 Bytová družstva

Dle Polákové a kolektivu (2006, s. 155) je v České republice zájmovým sdružením bytových družstev Svaz českých a moravských bytových družstev mající ve všech regionech svá územní pracoviště, která místně příslušným bytovým družstvům zajišťují potřebné informace a poskytují poradenskou činnost. Jak uvádí Pilný (2007, s. 129 - 130), bytová družstva u nás fungovala ve velkém hlavně po roce 1960. Jejich hlavním úkolem bylo podporovat výstavbu družstevních bytů. Za podpory státu tak pomáhala řešit problémy s nedostatkem bytů. Pokud byl někdo členem tohoto družstva, měl díky členství řadu výhod, například stát poskytoval každému členu družstva státní příspěvek nebo dlouhodobou půjčku splatnou do třiceti let, družstva také získávala stavební materiál za výrazně nižší ceny. V současné době hospodaří samostatně a prostředky na svůj provoz získávají z nájemného za užívání bytů od svých členů a za služby pro členy, jako jsou například opravy v bytech. Poláková a kolektiv (2006, s. 156) uvádí, že nová družstva v poslední době vznikají hlavně při privatizaci obecního bytového fondu.

1.5.3 Podílové spoluvlastnictví

Dle Polákové a kolektivu (2006, s. 92) umožňuje zákon č. 72/1994 Sb. kombinaci podílového spoluvlastnictví, které se vztahuje ke společným prostorám v domě, a výlučného vlastnictví k jednotlivým bytům a nebytovým prostorům v domě. Vlastníci tedy mohou s byty či nebytovými prostory volně nakládat. Mají však zároveň řadu povinností, které se týkají správy, údržby a oprav celého domu. Podle Bakové (1997, s. 92) jsou vlastníci navenek zastupováni právnickou osobou, kdy si mohou zvolit některou formu dle obchodního zákoníku nebo založit společenství vlastníků jednotek. Členové tohoto společenství ručí za závazky v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

1.5.4 Domácnosti

Jak uvádí Pilný (2007, s. 130), domácnosti, které jsou vlastními uživateli bytů, rozhodují o kvalitě vlastního bydlení a o životnosti bytu tím, jak byt užívají a pečují o něj. Jsou velké rozdíly mezi péčí o byty státní, družstevní a soukromé. Nejméně o byt pečují uživatelé bytů státních a obecních. Nemají totiž k bytu žádný vlastnický vztah. O celkové kultuře obyvatel bytů v příslušném domě vypovídá hlavně stav společných prostor domu a jeho okolí. Zejména se jedná o chodby, chodníky, zeleň, atd. Domácnosti, které se podílejí

určitými částkami na hrazení provozních nákladů souvisejících s bydlením a ukládají dané množství prostředků na opravy domu, mají výrazný vliv na současnou a budoucí kvalitu bytového fondu. To vše záleží na jejich finanční síle a na tom, jaké množství prostředků jsou schopni a ochotni pro tyto účely uvolnit.

1.6 Získávání bytu a proces privatizace

1.6.1 Získávání bytů

Občané v České republice mohou získat byt dvěma způsoby. První způsobem je administrativní přidělování bytů veřejnými orgány, kdy jsou občané obvykle nájemníci v těchto bytech a při privatizaci bytového fondu obce mohou byt odkoupit do osobního vlastnictví. Druhým způsobem získávání bytu je jeho nákup na trhu s byty. Pokud občané nakupují byt na trhu, je pro ně, jak uvádí Poláková a kolektiv (2006, s. 17), rozhodujícím kritériem cena, která vzniká v důsledku vzájemného působení nabídky a poptávky. Tento způsob získávání bytu má dle Pekové a kolektivu (2008, s. 540) své pozitivní důsledky, kterými jsou odstranění orgánů starajících se o správný postup při přidělování bytů, podpora soukromých firem přispívajících k oživení ekonomiky tím, že například poskytují zaměstnání občanům, dále je to rozšíření druhů stavěných bytových domů a skutečnost, že soukromou výstavbu podporují přímo budoucí uživatelé bytu. Možnost získat byt přídělem z existujícího bytového fondu obce je však složitější, protože v současné době většina obcí disponuje s poměrně velmi omezeným počtem komunálních bytů. Tyto byty pak při jejich uvolnění dosavadními uživateli, může přidělit jinému žadateli o byt. Vzhledem k tomu, že výnosy z regulovaného nájemného z obecních bytů jsou velmi často nižší než skutečné náklady na údržbu bytů, probíhá proces privatizace bytů.

1.6.2 Privatizace bytů

V rámci procesu privatizace jsou obecní byty prodávány do vlastnictví jejich nájemců nebo jiných osob, které o to požádají. Tyto byty se prodávají za předem velmi přesně stanovených podmínek, které jsou schváleny nejvyššími orgány obce.

Podle Polákové a kolektivu (2006, s. 62) začal privatizační proces v roce 1991 a největšího rozmachu dosáhl zhruba v druhé polovině 90. let. I v České republice se obsah bytového fondu od roku 1990 podstatně zmenšil. Důvodem bylo převádění ztrátových a zdevastovaných bytů a bytových domů do vlastnictví obcí. Současně nebyly vytvořeny předpoklady ke správě, údržbě a opravám tohoto obecního fondu. Proto řada obcí začala s privatizací, jejímž nástrojem se staly zejména obecní vyhlášky, které umožňovaly prodávat

celé domy do vlastnictví právnických osob, jimiž nejčastěji byla družstva tvořená dosavadními nájemníky. Důležitým bodem v rámci privatizace byl zákon č. 72/1994, o vlastnictví bytů, který umožnil převod jednotlivých bytů do vlastnictví občanů.

Jak uvádí Provazníková (2009, s. 95 a 234 - 235), jsou výnosy z prodeje obecních bytů jednorázovým příjmem a měly by být použity hlavně na financování kapitálových výdajů. Avšak tento prodej představuje pouze jednorázový akt, i když může být získán značný příjem. Na druhé straně v případě pronájmu bytů jde o dlouhodobé a stabilní příjmy rozpočtu.

Dle Pekové a kolektivu (2008, s. 540 - 541) díky privatizaci obce převedou veškeré náklady na péči o příslušný byt na konkrétního uživatele, tedy vlastníka. Je totiž naprosto nesmyslné, aby občané jako daňoví poplatníci hradící si náklady na údržbu svých bytů plně ze svých prostředků, ještě dopláceli v podobě výdajů z obecního rozpočtu na občany bydlící v obecních bytech. Dalším důvodem privatizace bytů je odstranění nákladů na byrokratický aparát, který má za úkol starat se o výstavbu a hospodaření s komunálními byty. Pokud občan získá byt přídělem z bytového fondu obce, představuje to pro něj celoživotní úspory, proto v této oblasti velmi často dochází ke korumpování osob, které mají přidělování bytů na starosti. Od administrativního přidělování bytů se upouští také kvůli rozmáhání se černého trhu s byty, kdy uživatelé státních a komunálních bytů přenechávají své byty za odstupné dalším zájemcům o byt. Tím dochází k jejich neoprávněnému obohacování a narušování trhu s byty. Dalším nedostatkem přidělování bytů administrativní cestou je nízký standard bytů. Stát či obec totiž nemají dostatek finančních prostředků a staví jen byty, které jsou ve výstavbě a následně i údržbě co nejméně náročné. To se týká jak celkové architektury budov, tak například vybavení těchto bytů, velikosti jejich plochy nebo jejich umístění v terénu.

2 Město Pardubice a jeho bytový fond

2.1 Bytová výstavba v Pardubicích

Dle Svobodové a kolektivu (2007, s. 9 - 10) docházelo v Pardubicích od druhé poloviny dvacátého století k výraznému nárůstu obyvatel. Hlavní důvodem byly změny v území města, které se do roku 1940 skládalo pouze z centrální části a Bílého předměstí. Poté se připojily Pardubičky, Dubina, Polabiny, Rosice, Semtín, Svítkov, Černá za Bory, Staré Čivice, a další. Dalšími faktory růstu populace jsou existence univerzity, blízkost hlavního města Prahy a Hradce Králové nebo přítomnost významného železničního uzlu. S růstem počtu obyvatel souvisela i bytová výstavba. K poslednímu sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 se v Pardubicích nacházelo přibližně 36 tis. bytů, z toho téměř 28 tisíc v bytových domech. Největší množství bytů v bytových domech bylo vybudováno v průběhu let 1971 – 1990. Tehdy vzniklo 12 658 nových bytů. Toto bylo dáno hlavně intenzivní panelovou výstavbou. Dle Profilu města Pardubic (2009) docházelo od roku 1991 také k růstu počtu bytů, ale zároveň i k jejich úbytku. Tyto přírůstky a úbytky bytového fondu způsobil převod bytů z majetku města do soukromého vlastnictví, který probíhal v důsledku privatizace bytů. Dále pak město přebíralo některý bytový fond a odkoupilo část bytů z podnikového bytového fondu. Byty byly převedeny do Městského rozvojového fondu nebo vydány v rámci restitucí. Výrazným faktorem ve vývoji bytového fondu města Pardubic byl i útlum výstavby družstevních bytů.

Před začátkem privatizace bytů a bytových domů v Pardubicích město vlastnilo zhruba 12 500 bytových jednotek, které v rámci privatizace postupně odprodávalo. V roce 2001 při posledním sčítání lidu, domu a bytů vlastnilo podle Svobodové a kolektivu (2007, s. 11 - 12) už jen 8 197 bytů.

2.2 Byty ve vlastnictví města Pardubic

V současné době rozlišuje Profil města (2009) tyto typy vlastnictví:

- družstevní bytový fond, kdy majitelem je SDB Družba Pardubice,
- byty v majetku města, tedy obecní byty,
- a soukromý bytový fond, který zahrnuje bydlení v soukromých (zprivatizovaných) bytech a rodinných domech a podnikový bytový fond.

Městské byty jsou dle Českého statistického úřadu (2007, s. 77) rozděleny do čtyř kategorií. První kategorie zahrnuje byty s úplným základním příslušenstvím, kde jsou všechny

obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním. Ve druhé kategorii jsou zahrnuty byty se základním příslušenstvím bez ústředního vytápění nebo byty s částečným základním příslušenstvím a s ústředním vytápěním. Třetí kategorie představuje byty s částečným základním příslušenstvím bez ústředního vytápění nebo byty bez základního příslušenství s ústředním vytápěním. A ve čtvrté kategorii jsou byty bez základního příslušenství i ústředního vytápění. Tabulka 1 zobrazuje městské byty rozdělené dle těchto kategorií.

Tabulka 1: Rozdělení městských bytů dle kategorie bytu v letech 2000 – 2008

Kategorie bytu	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
I.	7 958	6 701	5 797	4 646	3 725	3 378	3 208	2 863	3 322
II.	749	563	369	356	234	187	181	222	222
III.	37	35	34	27	25	26	13	26	26
IV.	48	46	45	7	6	7	4	6	6
Celkem	8 792	7 345	6 245	5 036	3 990	3 598	3 406	3 117	3 576

Zdroj: Profil města (2009, s. 69).

Z tabulky 1 vyplývá, že město vlastní nejvíce bytů první kategorie, tedy bytů s úplným základním příslušenstvím a ústředním vytápěním. Nejméně bytů ve vlastnictví města je pak bytů čtvrté kategorie, kdy se jedná o byty, které nemají ani základní příslušenství, ani ústřední vytápění. K úbytku bytů dochází vlivem privatizace a z tabulky 1 je patrné, že město privatizuje byty všech kategorií.

Tabulka 2: Meziroční změny počtu bytů dle kategorie bytu v letech 2000 - 2008

Kategorie bytu	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Celkem
I.	1,00	0,84	0,87	0,80	0,80	0,91	0,95	0,89	1,16	0,41
II.	1,00	0,75	0,66	0,96	0,66	0,80	0,97	1,23	1,00	0,30
III.	1,00	0,95	0,97	0,79	0,93	1,04	0,50	2,00	1,00	0,70
IV.	1,00	0,96	0,98	0,16	0,86	1,17	0,57	1,50	1,00	0,13
Celkem	1,00	0,84	0,85	0,80	0,79	0,90	0,95	0,92	1,15	0,43

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 2 vyjadřuje meziroční změny bytů ve vlastnictví města. K největšímu poklesu bytů první kategorie došlo meziročně v letech 2003 a 2004, kdy oproti předchozímu roku se snížil počet bytů ve vlastnictví města o 20 %. Naopak v roce 2008 město zaznamenalo nárůst bytů této kategorie o 16 %. U bytů druhé kategorie došlo nejvíce k poklesu meziročně v letech 2002 a 2004. V těchto letech klesl počet bytů oproti předchozímu roku o 34 %. K nárůstu došlo pak v roce 2007 a to o 23 %. V roce 2008 zůstal pak počet bytů druhé kategorie beze změny. Největší úbytek bytů třetí kategorie zaznamenalo město v roce 2006, kdy oproti roku 2005 prodalo celých 50 % bytů. V roce 2007 pak došlo k 50 % nárůstu těchto bytů. Město

tedy v roce 2005 a 2007 vlastnilo stejný počet bytů třetí kategorie. Bytů čtvrté kategorie bylo nejvíce zprivatizováno v roce 2003, a to celkem 84% oproti roku 2002. Celkově pak k největšímu poklesu bytů ve vlastnictví města došlo v roce 2004, kdy oproti roku 2003 město prodalo 21% procent bytů. K celkovému největšímu nárůstu bytů pak došlo v roce 2008 a to o 15%. V tomto roce a v roce 2007 město buď přebralo některý bytový fond, nebo odkoupilo byty z podnikového bytového fondu, a proto došlo k nárůstu bytů ve vlastnictví města.

2.3 Společnosti spravující městské byty

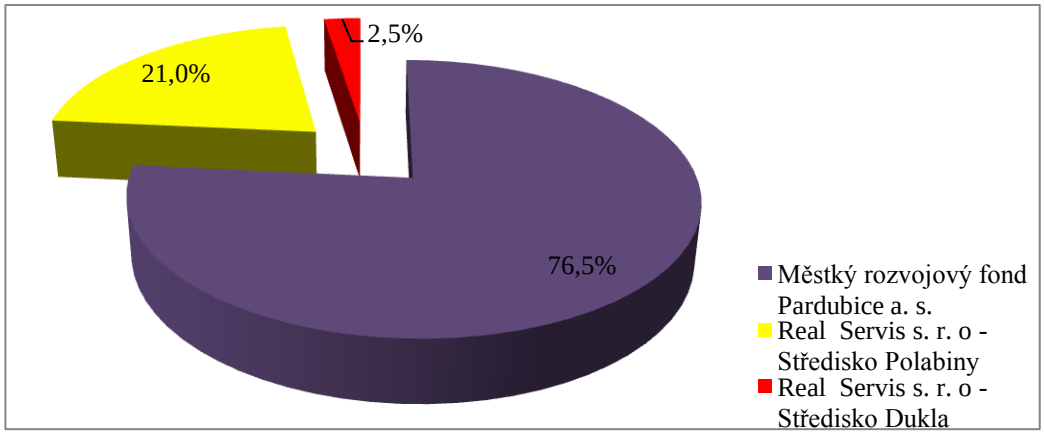
Jak uvádí Svobodová a kolektiv (2007, s. 14), jsou údaje o bytech ve vlastnictví města získávány na základě informací, které poskytují společnosti spravující tyto byty. Těmito společnostmi jsou Městský rozvojový fond Pardubice a. s., Real Servis s. r. o – středisko Polabiny a Real servis s. r. o – středisko Dukla.

Dle internetových stránek Městského rozvojového fondu Pardubice[5] je tento fond společností, která vznikla zakladatelskou listinou ze dne 25. 5. 1998, a to na základě rozhodnutí jediného akcionáře, kterým bylo Statutární město Pardubice. Tento fond byl svým akcionářem pověřen správou bytů, které nebudou privatizovány, a správou sportovních zařízení v majetku města, kdy příkladem může být Plavecký areál Pardubice. Společnost dále vlastní různé objekty v historické části města. Většina domů, které jsou v současné době privatizovány, spadaly pod správu Městského rozvojového fondu.

Dle internetových stránek Real Servis[6] byla tato společnost založena v roce 1993 a v Pardubicích působí pro vlastníky bytových a nebytových objektů. Nabízí kompletní servis v oblasti správy objektů. Veškeré služby této společnosti jsou zajišťovány pomocí střediskových kanceláří, které se nacházejí v Pardubicích, konkrétně v městských částech Dukla a Polabiny. Mezi nejvýznamnější klienty Real Servis s.r.o. patřilo město Pardubice, pro které tato společnost zajišťovala správu již od jejího založení. Odměna za služby společnosti se účtuje na bytovou jednotku spravovaného domu za každý měsíc a je závislá na rozsahu smlouvy s klientem.

Na následujícím obrázku jsou zobrazeny podíly těchto společností na správě městských bytů v roce 2007.

[5] Dostupný z WWW: <http://www.mrfp.cz/cs/o-mrfp/>, citováno dne 28. 2. 2010.
[6] Dostupný z <WWW: <http://www.realservis.net/>, citováno dne 28. 2. 2010.



Obrázek 1: Grafické zpracování podílů jednotlivých společností na správě městských bytů
Zdroj: Svobodová a kolektiv (2007)

V roce 2007, tedy těsně před začátkem privatizace bytů, která v současné době v Pardubicích probíhá, město vlastnilo 3197 bytů. Největší část z tohoto počtu 2 454 bytů, tedy 76,5 %, bylo spravováno akciovou společností s většinovým podílem města Městským rozvojovým fondem Pardubice a. s. Společnost Real Servis s. r. o – středisko Polabiny spravovala pro město 664 bytů, což je v procentním vyjádření 21 % z celkového počtu. A zbylých 79 bytů, což činí 2,5 %, spravovala společnost Real servis s. r. o – Středisko Dukla.

2.4 Výdaje města na bydlení

Dle Profilu města Pardubic (2009, s. 67) vynaložilo město v letech 2002 - 2008 na podporu bydlení celkem 355,8 mil. Kč.

Tabulka 3: Výdaje města na bydlení v letech 2002 – 2008 (v tis. Kč)

Rok	Výdaje na bydlení	Celkový rozpočet	% z celkového rozpočtu
2002	90 966	1 561 473	5,8
2003	40 299	1 596 944	2,5
2004	101 399	1 720 031	5,9
2005	42 643	1 350 430	3,2
2006	21 140	1 642 504	1,3
2007	47 020	1 536 645	3,1
2008	12 372	1 683 525	0,7

Zdroj: Profil města Pardubice (2009)

V tabulce 3 jsou znázorněny výdaje na bydlení v porovnání s celkovým rozpočtem města v letech 2002 – 2008. Město v jednotlivých letech vydalo na podporu bydlení 0,7 – 5,8 % z celkového rozpočtu, tedy přibližně 10 – 100 mil. Kč v každém roce.

3 První a druhá vlna privatizace městských bytů v Pardubicích

V roce 1995 byla zahájena první a druhá vlna privatizace městských bytů v Pardubicích. Dle rozhovoru s ředitelkou Bytového poradenského centra Danou Dosoudilovou Drtinovou, bývalou vedoucí bytového odboru Magistrátu města Pardubic, která se problematikou privatizace zabývala řadu let: „V první vlně privatizace město prodávalo byty v domech do dvanácti bytových jednotek se stoprocentním zájmem o privatizaci. Hlavním důvodem prvotního prodeje menších domů bylo získání zkušeností s privatizací bytů. V druhé vlně pak město pokračovalo podle stejných pravidel, platných pro první vlnu privatizace, s odprodejem ostatních bytových domů a bytů ve vlastnictví města. Tato pravidla byla v podstatě jedna, ale byla postupem času neustále měněna a doplňována až do jejich úplného zrušení, které se uskutečnilo na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Pardubice dne 26. 6. 2007“.

3.1 Odprodané bytové jednotky

Podle Svobodové a kolektivu (2007, s. 15) jsou městské byty postupně prodávány v rámci jejich privatizace. Jejich počet se tedy neustále snižuje. Při posledním sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2001, město vlastnilo 8 197 bytů. Od této doby do roku 2007 prodalo do osobního vlastnictví téměř 5000 bytových jednotek.

Tabulka 4: Počet odprodaných bytových jednotek v letech 1995 - 2007

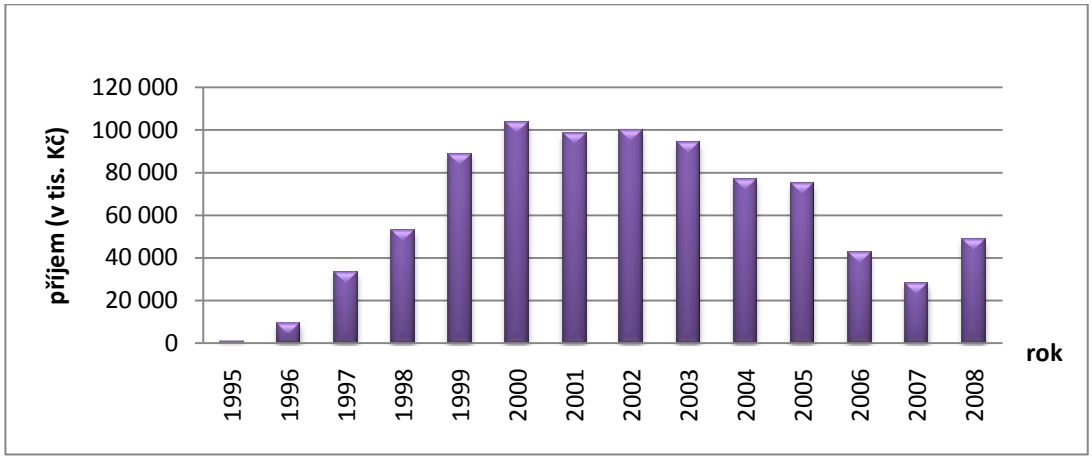
Rok	1995 - 2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Počet jednotek	4 556	1 131	1 004	954	777	647	192	158

Zdroj: Svobodová a kolektiv (2007)

Tabulka 4 zobrazuje, kolik bytových jednotek město odprodalo v jednotlivých letech od začátku privatizace až do roku 2007. Celkem za období 1995 – 2007 prodalo 9 419 bytů. Město do roku 2003 prodávalo kolem tisíce bytů za rok. Postupem času se pak prodej bytů snižoval a to z důvodu, že s prodejem i ubývalo bytů určených k privatizaci. Nejvíce bytů bylo prodáváno ze začátku privatizace, a čím více se druhá vlna privatizace blížila ke konci, tím méně bytů město prodávalo.

3.2 Příjmy z prodeje bytů

Podle Finančního vypořádání města Pardubic za rok 1996 už v tomto roce město získalo z prodeje bytů 9,5 mil. Kč, které poté převedlo do fondu podpory bydlení, a následně byly tyto prostředky zapojeny do rozpočtu města.



Obrázek 2. Grafické znázornění příjmů z prodeje bytů v letech 1996 – 2008 (v tis. Kč)
Zdroj: Svobodová a kolektiv (2007), Závěrečný účet města Pardubic za rok 2008 a Finanční vypořádání města Pardubic v letech 1996 – 2000.

Na obrázku 2 je zachycen vývoj příjmů z prodeje městských bytů v jednotlivých letech od počátku až téměř po ukončení první a druhé vlny privatizace. Tento obrázek ukazuje, že nejvyšší příjem z prodeje bytů za toto období město do svého rozpočtu získalo v roce 2000. Jednalo se o částku 103 696 000 Kč. Tato částka tvořila 12 % z celkového příjmu, které město z prodeje bytů během let 1995 až 2008 získalo. Celkovým příjmem bylo 851 432 180 Kč. Naopak nejnižší příjem z prodeje bytů město zaznamenalo v roce 1995, kdy s privatizací začínalo a docházelo k prodeji prvních bytů. Bylo to 1 067 600 Kč, tedy asi 1 % z celkové částky. Od počátku privatizace příjmy z prodeje bytů postupně rostly, až dosáhly svého vrcholu v roce 2000, a pak postupně s úbytkem prodeje počtu bytů zase klesaly. Po tomto poklesu příjmy viditelně vzrostly až v roce 2008. Tehdy se rozpočet města díky prodeji bytů zvýšil o 48 467 530 Kč, což z celkového příjmu z privatizace za období 1995 – 2008 tvořilo zhruba 5,7 %.

3.3 Ceny bytů

Dle Pravidel privatizace bytového fondu ve vlastnictví města Pardubic (1995) byla nabídková cena nejdříve dána součtem ceny bytu podle znaleckého posudku násobené koeficienty a 7 % ceny pozemku dle cenové mapy. Součástí ceny byl podíl kupujícího na

nákladech[7] spojených s prodejem, které činily 100 Kč za m^2 plochy bytu. Ke stavebním úpravám v bytě, které si realizoval uživatel sám na vlastní náklady nad rámec běžného standardu bytu v dané budově, nebylo při stanovování cen bytů přihlíženo. Nabídková cena byla takto sestavována jak pro právnické, tak pro fyzické osoby.

3.3.1 Vzorec nabídkové a kupní ceny

Nabídková cena = ((cena bytu – náklady) * SK * SC) + cena pozemku + (plocha bytu v m^2 * 100) + náklady + půdní prostory.

Kupní cena = ((cena bytu – náklady) * SK * SC) + cena pozemku – CÚ + (plocha bytu v m^2 * 100) + náklady + půdní prostory.

Kde:

SK – koeficient stavební konstrukce,

SC – koeficient pro snížení cen,

CÚ – cenové úlevy.

Koeficient stavební konstrukce se u jednotlivých typů lišil. Pokud byla tato konstrukce klasická, koeficient měl hodnotu 0,8, při kombinované měl hodnotu 0,65, při panelové 0,5 a při panelové H. K. 60 měl hodnotu 0,2. Koeficient pro snížení cen zohledňoval fakt, že prodávané byty byly obsazené.

Nabídková cena mohla být buď stejná jako cena kupní, nebo mohla snížena a to v závislosti na závazném vyjádření kupujících, jakým způsobem hodlali cenu uhradit. Nájemníci mohli cenu bytu uhradit platbami na splátky nebo mohlo dojít k mimořádnému snížení. Toto mimořádné snížení nabídkové ceny bylo o 25 % při platbě do 20 dnů od podepsání kupní smlouvy. Při prodeji všech bytových jednotek v domě činilo 30 %. Bylo zohledněno v koeficientu cenových úlev ve vzorci kupní ceny a platilo 12 měsíců ode dne doručení nabídky ke koupi nájemcům bytů.

Dle Pravidel privatizace bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic (2002) byla v další části privatizace bytů kupní cena bytové jednotky stanovena pro fyzickou osobu nebo právnickou osobu, kterou tvořili nájemníci bytů, za účelem koupě celého domu jako cena vycházející z průměrné ceny za 1 m^2 celkové podlahové plochy bytu násobené příslušnými koeficienty. Průměrná cena byla stanovena ze všech do té doby realizovaných prodejů městských bytů nebo bytových domů, tedy z cen 6 000 prodaných bytů

[7] Dle Pravidel (1995) jsou tyto náklady všechny náklady vynaložené majitelem k rekonstrukci a opravě bytu či domu po 28. 6. 1995.

od 28. června 1995 do 31. prosince 2001. Tato průměrná cena za 1 m^2 celkové podlahové plochy bytu činila 1 500 Kč. Průměrná cena se u panelových bytů násobila koeficientem 0,8 a u panelových H. K. bytů koeficientem 0,6. U prodeje celého domu byl použit stejný postup stanovení kupní ceny. Pokud v domě prodávaném jako celek byly různé kategorie bytů, pak byl použit koeficient té kategorie bytu, která v domě převažovala. Ke změně sestavování kupní ceny došlo z důvodu složitosti sestavování této ceny prvním způsobem. Kupní cena bytu pro právnickou osobu byla rovna tržnímu ocenění a nákladům na něj a nepodléhala žádným dalším přepočtům. Druhá pravidla umožňovala stejně jako ta první úhrady ceny ve splátkách a to takto:

- 1. splátka ve výši 35 % z kupní ceny s jejím zaplacením do 20 dnů od podpisu kupní smlouvy,
- 2. splátka ve výši 25 % z kupní ceny s jejím zaplacením do jednoho roku po podpisu kupní smlouvy a 10 % z první splátky,
- 3. splátka ve výši 20 % z kupní ceny s jejím zaplacením do dvou let po podpisu kupní smlouvy a 20 % z první splátky,
- 4. splátka ve výši 20 % z kupní ceny s jejím zaplacením do tří let po podpisu kupní smlouvy a 30 % z první splátky.

Zaplacené splátky byly považovány za zálohu a k převodu vlastnictví došlo až po uhrazení poslední splátky.

4 Současná privatizace městských bytů v Pardubicích

4.1 Průběh současné privatizace městských bytů v Pardubicích

Zápis z XVIII. zasedání Zastupitelstva města Pardubic, které se konalo 27. 6. 2008, uvádí, že tato etapa privatizace obecních bytů byla projednávána v politických klubech, v komisích, ve výborech, pracovní skupině, apod. více než rok.

Na tomto zasedání byly předloženy Zásady pro prodej bytů a zrekapitulován vývoj vzniku nových Pravidel pro privatizaci bytového fondu. V roce 2007 došla komise pro privatizaci bytového fondu k závěru, že Pravidla pro privatizaci platná s menšími úpravami od roku 1995 už neodpovídají současnému trhu s byty a Zastupitelstvo města Pardubic (dále jen ZmP) následně dne 26. 6. 2007 odsouhlasilo jejich zrušení. Komise se tedy začala zabývat tvorbou nových Pravidel. Došla k závěru privatizovat po bytových domech, a co se týká ceny, vycházet ze znaleckého posudku. Dále doporučila prodat maximálně 1000 bytových jednotek. Tuto zásadu, tedy prodej maximálně 1000 bytových jednotek, odsouhlasilo ZmP dne 30. 10. 2007. Komise pro privatizaci bytového fondu nebyla schopna dohodnout se na jasných Pravidlech pro privatizaci, a proto byla vytvořena pracovní skupina, která se touto problematikou intenzivně zabývala a přijala následující stanoviska:

- doporučila privatizovat jak po celých domech, tak po jednotlivých bytových jednotkách,
- cena bytu měla vycházet z ceny tržní s tím, že nájemníkům mohla být poskytnuta sleva, která měla být odstupňována dle procenta zájmu v domě, případně dle toho, zda se privatizoval celý dům či jednotlivé bytové jednotky, přičemž navrhovaná sleva byla ve výši 25 - 50 % z ceny dle znaleckého posudku,
- doporučila do procesu privatizace možnost vstupu třetího subjektu, který měl být oproti současným nájemníkům finančně znevýhodněn, ale za předpokladu, že s tímto vstupem stávající nájemníci souhlasili.

Jak uvádějí Pravidla pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubice (2008), byl na základě rozhodnutí ZmP, kolik bytových jednotek z majetku města bude odprodáno a z jakých domů budou tyto bytové jednotky vybírány, a na základě schválení zásad prodeje těchto bytů distribuován ve všech určených domech formulář "Zjištění předběžného zájmu nájemců o koupi bytu z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic" (Příloha B). V tomto formuláři zájemci o byty uvedli své osobní údaje, vztah k bytu, o jakou formu prodeje mají zájem a tento formulář předali odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic v termínu do 10. října 2008. Na základě

těchto odevzdaných formulářů byl vytvořen seznam, kde byly bytové domy seřazeny postupně dle procentuálního zájmu o koupi bytových jednotek v domě s tím, že upřednostňovány byly domy s největším zájmem o koupi. Z tohoto seznamu pak byly vybrány domy tak, aby počet bytových jednotek, o které byl zájem, naplnil stanovený počet určený ZmP k odprodeji. Poté byl seznam takto vybraných domů předložen ke schválení zastupitelstvu.

Dle zápisu z XX. zasedání ZmP, které se konalo 18. 11. 2008, schválili v tento den zastupitelé města Pravidla pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic, v kterých byly rozpracovány Zásady prodeje bytů schválené ZmP ze dne 27. 6. 2008. Jak je uvedeno v zápise z XVIII. zasedání ZmP byla pravidla pro privatizaci projednána napříč celým politickým spektrem a z obou stran, tedy koalice a opozice, došlo ke kompromisům. Jediným bodem, na kterém se obě strany nebyly schopny dohodnout, byla cena. Podle předloženého návrhu měla být cena ve výši 50 % ceny dle znaleckého posudku. ČSSD však požadovala maximální cenu ve výši 10 000 Kč/m^2. Proto se nejdříve vypracovaly jednoduché Zásady, u kterých byla možná shoda, a následně byla vypracována podrobná Pravidla pro privatizaci. Jak zmiňuje zápis z XX. zasedání ZmP, bylo v domech uvedených v předběžném seznamu pro privatizaci osloveno 2 643 domácností. Z tohoto počtu projevilo zájem o koupi 2 065 nájemců. Po vyhodnocení dalších došlých formulářů „Zjištění předběžného zájmu nájemců o koupi bytů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic“ byl sestaven konečný seznam 17 domů s 1068 byty určenými k prodeji.

Dle internetových stránek města Pardubic[8] byl kritériem pro výběr, které domy budou zařazeny do privatizace, procentuální zájem o koupi bytů v domě. V pěti domech s 284 byty se o koupi ucházeli všichni nájemníci a v ostatních se zájem pohyboval okolo 99 až 85,3 %. Jak je uvedeno na internetových stránkách města Pardubic[9], bytové domy, kde byl zájem koupit dům jako celek (právnické osobě nebo do podílového spoluvlastnictví), byly pro tento výběr považovány za domy se stoprocentním zájmem o privatizaci.

[8] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tisk_081124a.html>, citováno dne 22. 1. 2010.
[9] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz-080630.html>, citováno dne 22. 1. 2010

Podle Pravidel (2008) byli všichni zájemci, jimiž mohli být buď nájemci[10], nebo oprávnění uživatelé bytů[11], ve vybraných bytových domech vyrozuměni o možnosti koupit byt a vyzváni k závaznému potvrzení svého zájmu o koupi bytu. Toto potvrzení pak na odpovědním formuláři museli do 60 dnů předat odboru majetku a investic. Jednalo se tedy o závaznou vůli využít nabídky koupit byt. V případě, že by svůj zájem potvrdilo méně než 50% nájemců nebo oprávněných uživatelů bytů v domě, byl by tento dům z privatizace vyřazen a zastupitelstvu města navržen další v pořadí dle zjištěného zájmu o koupi.

Poté odbor majetku a investic zajistil zpracování prohlášení vlastníka a zaslal nájemcům bytů dopis s nabídkou převodů bytů. V případě, že šlo o oprávněného uživatele bytu, zaslalo město nabídku k převodu, až po uzavření nájemní smlouvy s tímto oprávněným uživatelem. Na základě přijetí nabídky k převodu bytu vyhotovil odbor majetku a investic kupní smlouvu (Příloha C). K jejímu podpisu muselo dojít nejpozději do 6 měsíců od převzetí nabídky k převodu bytu.

Do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy byl kupující povinen uhradit kupní cenu bytu na účet města. Cena bytu, popřípadě její část, může být uhrazena i v pololetních splátkách nejpozději do tří let od podpisu kupní smlouvy s úrokovou sazbou 7 % p. a. Do splacení celé kupní ceny včetně úroků zůstane budoucí kupující nájemcem bytu.

Dle internetových stránek města Pardubic[12] byly bytové domy prodávány buď právnickým osobám, nebo fyzickým osobám do podílového spoluvlastnictví. Právnickou osobu museli tvořit nájemci nebo oprávnění uživatelé více než 50 % bytů v domě. Do podílového spoluvlastnictví byly domy prodány pouze v případě, že o koupi touto formou projevily zájem nájemci nebo oprávnění uživatelé více než 50 % bytů v domě.

Pokud byla kupujícím bytového domu právnická osoba, musela dle Pravidel (2008) ve lhůtě tří měsíců od vyrozumění schválení domu k prodeji prokázat, že je zapsána do obchodního rejstříku nebo registrována. Pokud byli kupující fyzické osoby, museli předložit písemnou dohodu s úředně ověřenými podpisy všech kupujících, kde byla stanovena i velikost budoucího spoluvlastnického podílu každého z kupujících na dané nemovitosti.

---

[10] Za nájemce je dle Pravidel (2008) považována fyzická osoba, která užívá byt na základě řádně uzavřené nájemní smlouvy či užívací právo na ni ze zákona přešlo, o existenci či přechodu práva nejsou pochybnosti, byt skutečně k bydlení užívá a není dlužníkem města Pardubic ani jiných právnických osob s účastí města.

[10] Oprávněným uživatelem bytu je dle Pravidel (2008) fyzická osoba, která byt užívá ke dni zaslání nabídky ke koupi, ale nebyla s ní v minulosti uzavřena nájemní smlouva, ani jí nebyl byt přidělen jiným způsobem.

[11] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz-080630.html>, citováno dne 22. 1. 2010.

Internetové stránky města Pardubic[13] uvádí, že ceny bytů byly odvozeny od ceny za jeden metr čtverečný podlahové plochy bytu v domě, kterou stanovil soudní znalec ve znaleckém posudku. Tohoto soudního znalce určilo město a k jiným znaleckým posudkům nepřihlíželo. Prodejní cena domu byla stanovena ve výši 50 % z ceny domu stanovené znalcem. Prodejní cena za metr čtverečný nesměla být nižší než 7000 Kč a vyšší než 13 000 Kč.

Radniční zpravodaj města Pardubic v květnu roku 2009 informoval, že se na město obraceli i nájemníci v domech, které se do prodeje nedostali. Ptali se, zda nebude zvýšen prodávaný počet bytů, aby si i oni měli možnost byt odkoupit. Toto signalizuje, že zájem o koupi bytů byl opravdu velký. Odhadem bylo, že by město v roce 2009 mohlo z prodeje získat kolem 80 miliónů korun. Prodej bytů v těchto sedmnácti domech by mohl být dokončen do tří až pěti let. Největší prodej bytů je předpokládán v roce 2010.

Kvůli ekonomické krizi a poklesu cen bytů na trhu s nemovitostmi navrhovala ČSSD, jak uvádí internetové stránky města Pardubic[14], snížení cen privatizovaných bytů. Tento návrh neschválila ani rada města, ani zastupitelstvo. Z doložených statistik totiž vyplývalo, že ceny bytů podobné těm, které město privatizovalo, klesli pouze v jednotkách procent. Při srovnání privatizovaného bytu a bytu na trhu s nemovitostmi, se tak se cena privatizovaného stále pohybovala zhruba na 50% tržní ceny. Podle vedení města už do privatizace nebylo možné zasahovat, jelikož v tomto období město již odeslalo konkrétní nabídky na odkup bytů a evidovalo několik odpovědí, které nabídku akceptovali. Koupit byt nebylo povinností, ale právem. Pokud někdo byt neodkoupil, zůstal dále jeho nájemníkem. Radniční zpravodaj města Pardubic v červnu roku 2009 uvedl, že zájem o koupi bytů opakovaně potvrdilo 847 nájemníků, což prokazovalo, že podmínky stanovené zastupitelstvem byly přijatelné. Dalších více než 1000 nájemníků projevilo zájem o koupi bytů. Uvědomovali si, že i přes opozicí kritizované ceny byli kupci těchto bytů oproti těm, kteří nebydlí v městských domech, značně zvýhodněni.

Dle internetových stránek města Pardubic[15] se zastupitelé rozhodli podpořit nájemníky alespoň nějakým způsobem a schválili možnost získat od města dotaci na opravy a úpravy bytů ve výši 10 % z kupní ceny bytu. Tuto možnost ZmP schválilo dle Pravidel pro poskytování účelové dotace osobám, které koupili byt nebo bytový dům z majetku města

[13] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz-080630.html>, citováno dne 22. 1. 2010.
[14] Dostupný z WWW: <http://www.mesto-pardubice.cz/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2009/tisk-090617c.html>, citováno dne 15. 4. 2010.

Pardubic (2009), na svém zasedání 16. června 2009. Dotaci lze čerpat na opravy nebo úpravy, které byly provedeny po odeslání nabídky k převodu nemovitosti. Při provádění oprav nebo úprav v době od odeslání této nabídky do nabytí nemovitosti do vlastnictví nájemce byl podmínkou předchozí souhlas vlastníka, tedy města, s prováděním těchto oprav nebo úprav. Dotace budou poskytovány prostřednictvím odboru majetku a investic, pokud žadatel předloží písemnou žádost na stanoveném formuláři. O dotace lze žádat nejdřív od uplynutí jednoho roku od nabytí nemovitosti do vlastnictví žadatele a nejpozději do tří let od tohoto nabytí. Každý žadatel bude moci žádat pouze o jednu dotaci. V pravidlech pro poskytování účelové dotace je vyjmenováno, na které opravy či úpravy jsou dotace určeny[15].

Dle Práva (29. 9. 2009) mohou noví vlastníci žádat město o dotaci po roce po zapsání vlastnického práva do katastru, do oprav se však mohli pustit dříve. To vše, aby se modernizace bytů zbytečně nezpomalovala. Na dotaci budou mít nárok pouze v případě, že byt skutečně odkoupili. Tedy desetina příjmu města z privatizace by se prostřednictvím dotací měla vrátit do jejich modernizace.

4. února roku 2010 oznamovala MF Dnes, že radnice velmi rychle a bez problémů prodává všechny vybrané byty. Už ke konci roku 2009 bylo prodáno všech 48 bytů v domě číslo 966 v ulici Erno Košťála, všechny byty v domě číslo 1788 v ulici K Blahobytu, uzavíral se i prodej 75 bytů z domu číslo 1858 na sídlišti Závodu Míru.

4.2 Domy určené k prodeji

Všechny domy, které jsou určeny k prodeji v současné vlně privatizace, jsou uvedeny v příloze E.

Tabulka 5: Domy určené k prodeji dle ceny za 1 m^2 podlahové plochy bytu

Cena za 1 m^2	12 500	12 000	11 500	11 000	10 500	10 000	9 750	9 500
Počet domů	1	3	2	1	1	1	1	7

Zdroj: Příloha č. 1 k Pravidlům pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města.

V tabulce 5 jsou privatizované domy rozděleny podle ceny za jeden metr čtverečný. Nejvíce domů město prodávalo za nejnižší cenu, za kterou si nájemníci bytů mohli domy v této vlně privatizace koupit. Tato cena byla stanovena na 9 500 Kč/m^2. Jednalo se o domy s celkovým počtem prodávaných bytů 442, tedy o 41, 6 % z celkového počtu privatizovaných

[15] Část těchto pravidel, kde jsou vyjmenovány tyto opravy a úpravy, je součástí přílohy D.

bytů. Naopak za nejvyšší cenu 12 500 Kč/m^2 byly prodávány byty v domě Družstevní čp. 118 – 123. Šlo o 48 bytů, což z celkového počtu činilo přibližně 4,5%.

4.3 Bytové poradenské centrum

Ke schválení uzavření mandátní smlouvy s bytovým poradenským centrem, které během privatizace zajišťovalo servisní činnosti, došlo dle Svitavského deníku (9. 4. 2009) v úterý 7. dubna 2009. Zájemci o městské byty se na toto centrum mohli obracet se svými dotazy. Bytové centrum pro město zajišťovalo měření bytů, zpracování prohlášení vlastníka a návrhy kupních smluv a vkladů do katastru nemovitostí. Odměnou za tuto činnost bylo asi tisíc korun za jeden byt.

Jak je uvedeno na internetových stránkách města Pardubic[16], začalo od 4. 5. 2009 obyvatelům privatizovaných bytových domů, ale i těm, které privatizace teprve čeká, toto poradenské centrum sloužit. Kancelář centra sídlí v Domě služeb a nabízí služby, které mají pomoci vlastníkům bytů a bytových domů zajistit vyšší kvalitu stávajícího bytového fondu.

Myšlenka na zřízení tohoto centra vzešla z projektu Zlepšování kvality života obyvatel na českých sídlištích, který v letech 2004 - 2007 v Pardubicích probíhal. Ukázalo se, že největším problémem a překážkou při správě bytových domů je fakt, že představitelům družstev a společenství vlastníků chybějí nejen informace ze správy domů, ale i technické znalosti. Právě proto je zde poradenské centrum.

Vznik a fungování centra podpořilo město, finančně pak Ministerstvo zahraničních věcí Nizozemského království v rámci programu MATRA a projektu Zlepšování kvality života obyvatel na českých sídlištích.

Dle propagačních materiálů Bytového poradenského centra nabízí toto centrum širokou škálu služeb z oblasti správy a údržby bytových domů, které lze rozdělit do 4 kategorií. Těmito kategoriemi jsou informační služby, stavební a technické poradenství, ekonomické poradenství a doplňková činnost.

Mezi informační služby patří metodická pomoc při vzniku společenství a bytových družstev, informace o aktuálním stavu právních předpisů upravujících bytovou problematiku a metodická pomoc při přípravě shromáždění společenství vlastníků bytových jednotek a bytových družstev a při přípravě jejich programu.

Stavební a technické poradenství spočívá v metodické pomoci při stanovení postupu běžné údržby domu, stanovení plánu provádění zásadních oprav a rekonstrukcí domů ve

[16] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz-080317.html>, citováno dne 19. 2. 2010.

spolupráci s majitelem a poskytnutí nezávislého odborného poradce při zajištění výběru dodavatele stavby.

Kategorie ekonomické poradenství obsahuje základní informace o metodách tvorby finančních fondů společenství a bytových družstev, základní přehled o podmínkách a možnostech čerpání úvěrů a dotací od státních institucí a zajišťování kontaktů a podmínek čerpání úvěrů u bankovních domů a úvěrových společností.

Doplňková činnost pak představuje zpracování prohlášení vlastníka, smluv o výstavbě a dalších dokumentů souvisejících s vlastnictvím jednotek a bytových družstev, zajištění rekonstrukcí a oprav tzv. „na klíč“, zajištění financování oprav a rekonstrukcí domů při koupi domu nebo bytu a konzultační a poradenskou činnost při prodeji, koupi a nájmu nemovitosti.

Dále bytové poradenské centrum rozšířilo své služby pro společenství vlastníků jednotek, majitele rodinných domů a bytových domů. Jde o dotační program „Zelená úsporám“. V rámci tohoto programu nabízí zpracování podkladů a žádosti o dotace, zajištění komplexní technické přípravy, provedení výběrového řízení na dodavatele a zprostředkování financování. Většina těchto služeb je poskytována zdarma. Zpoplatněno je odborné poradenství, jako je právní, ekonomické a stavební.

4.4 Speciální nabídky bank

Město dle svých internetových stránek[17] jednalo ještě před schválením Pravidel pro prodej bytů a bytových domů s bankami o nabídce hypoték. Žádalo, aby pro tuto vlnu privatizace připravily speciální nabídky, aby získání hypoték bylo snadnější a pro příjemce co možná nejjednodušší a nejlevnější.

Internetové stránky města[18] dále uvádějí, že se 14. ledna 2009 v pardubickém Ideonu uskutečnil finanční veletrh, který pořádalo město spolu s Bytovým poradenským centrem. Zde nájemníci pardubických městských bytů určených k privatizaci mohli získat přehled o možnostech financování tohoto nákupu. Představili se zástupci šesti nejvýznamnějších bank se svými produkty a speciálními nabídkami, které pro privatizaci jednotlivé ústavy připravili. Na veletrhu mohli zájemci o koupi bytu konzultovat své podmínky a možnosti se zástupci jednotlivých peněžních ústavů, srovnávat a vybírat model, který pro ně bude při koupi bytu

[17] Dostupný z WWW: <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz_080919.html>, citováno dne 4. 2. 2010.
[18] Dostupný z WWW: < http://www.pardubice.eu/urad/radnice/tiskove-zpravy/tz2008/tz_090107.html>, citováno dne 4. 2. 2010.

nejvýhodnější či nejdostupnější. Odborníci zde také individuálně vysvětlovali nabídky své banky, případně počítali výši splátek a podobně.

Pardubický deník (25. 11. 2009) uvedl, že se k této akci aktivně přihlásili: ČSOB, KB, ČS a stavební spořitelna Modrá pyramida. S těmito bankovními domy město spolupracovalo prostřednictvím Bytového poradenského centra. Banky měli k dispozici tzv. slepé smlouvy, což byly smlouvy bez konkrétních údajů o bytech a jejich kupujících. Podle nich pak tvořily své nabídky. Tyto smlouvy byly poskytovány i nájemníkům, aby se mohli seznámit s podmínkami, za jakých byt kupují.

4.4.1 Česká Spořitelna

Tato spořitelna zvolila jako formu oslovení svých potenciálních klientů informační dopis, který obsahoval základní informace o jejich speciální nabídce pro privatizaci bytových jednotek v Pardubicích.

Jako možné formy financování jednotlivých bytových jednotek nabízela hypoteční úvěr na bydlení, úvěr ze stavebního spoření a spotřební úvěr na bydlení. Při volbě hypotečního úvěru na bydlení mohl klient využít posouzení úvěru bez poplatku, výhodnou úrokovou sazbu, možnost zvolení délky platnosti pevné úrokové sazby, splatnost až třicet let, přizpůsobení si čerpání hypotéky, možnost změny či přerušení rytmu splácení a slevu úrokové sazby pro klienty České spořitelny. U úvěru ze stavebního spoření spořitelna nabízela úvěr až do výše 400 tisíc korun bez zástavy nemovitosti a možnost předčasného splacení úvěru bez sankce. Při volbě spotřebního úvěru na bydlení byl výhodou bezhotovostní úvěr až do výše 300 tisíc korun bez zajištění. Tento úvěr byl reprezentován jako vhodný i na nákup vybavení domácnosti.

Ostatní možnosti a podrobnější informace podávali pracovníci České spořitelny na oblastní pobočce v Pardubicích. Také byli připravení optimálně kombinovat finanční produkty s ohledem na individuální potřeby klienta. Tito pracovníci nabízeli individuální bezplatnou konzultaci po telefonu nebo osobní konzultaci přímo v budově České spořitelny, která byla také zdarma, a předání splátkových kalendářů dle zadání klienta a jeho potřeb.

Spořitelna poskytovala i další výhody stanovené individuálně pro financování prodeje bytů. Například v případě úvěrování, kde byla zřízena zástava bytu, nabízela zaplacení tržního odhadu v plné výši.

4.4.2 Komerční banka

Tento bankovní dům, jak je uvedeno v propagačních materiálech Komerční banky, nabízel aktuální, budoucí i zpětné profinancování koupě bytových jednotek v rámci privatizace bytového fondu v Pardubicích, financování prodeje fyzickým i právnickým osobám a možnost financování souvisejících nákladů na odkup a následně zhodnocení bytu či domu.

Při koupi bytového domu bytovým družstvem nebo sdružením vlastníků jednotek nabízela banka financování prostřednictvím investičního nebo hypotečního úvěru za individuálních podmínek dle právního uspořádání a specifických požadavků klienta.

Pokud si občané kupovali bytové jednotky prostřednictvím předhypotečního a následně hypotečního úvěru Komerční banky, mohli využít řadu výhod. Těmito výhodami byly: možnost získat celou potřebnou částku bez použití vlastních prostředků a bez dalšího zajištění, garance úrokové sazby, rychlé vyřízení a čerpání úvěru, možnost zvolení fixace úrokové sazby dle potřeb klienta, proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti, jako například montáž kuchyňské linky, dále možnost poskytnutí úvěru bez doložení příjmů, možnost využití Flexibilní hypotéky nebo čerpání části úvěru neúčelově, tedy na nábytek, elektroniku, apod.

Komerční banka připravila pro privatizaci bytového fondu také speciální benefity. Při jejich využití mohl klient získat zdarma například ocenění nemovitosti, zpracování hypotečního a předhypotečního úvěru nebo vedení balíčkového účtu na šest měsíců.

4.4.3 ČSOB

ČSOB nabízela dle svých propagačních materiálů svým potenciálním klientům produkty Půjčka na lepší bydlení a Hypotéka.

S půjčkou na Lepší bydlení nemuseli mít klienti nic naspořeno, mohli si splátky rozložit až do deseti let a bez ručitele jim banka mohla půjčit až 600 000 korun. Výhodné podmínky pro privatizaci bytů zahrnovali poskytnutí půjčky bez poplatku a úrokovou sazbu sníženou o 1%.

U hypotéky banka nabízela odhad ceny zastavované nemovitosti, vyřízení pojištění nemovitosti, domácnosti i úvěru, expresní vyřízení žádosti a zdarma zajištění výpisu z katastru nemovitostí. Nájemníci privatizovaných bytů mohli využít výhodné podmínky, kterými byli zpracování hypotéky a odhad ceny zastavované nemovitosti bez poplatku a slevy z úrokové sazby. Klientům mohla být snížena úroková sazba až o 0,15% p. a. při zasílání

jejich mzdy na účet ČSOB nebo až o 0,10% p. a. za pojištění v ČSOB Pojišťovně navíc se slevou na vlastním pojištění.

4.4.4 GE Money Bank

Také GE Money Bank si dle svých propagačních materiálů připravila speciální nabídku pro žadatele o hypoteční úvěr na koupi privatizovaných bytů.

Nabízela klientům, kterým je zasílána mzda na běžný účet u tohoto bankovního domu, vyřízení žádosti bez doložení Potvrzení o výši příjmu a všem ostatním klientům zdarma zpracování hypotečního úvěru a ocenění nemovitosti. Spolu s úvěrem mohli nájemníci privatizovaných bytů získat i prostředky na rekonstrukci jejich bytu v jedné hypotéce a bez dokládání faktur. Dále tato banka nabízela rychlé vyřízení žádosti a individuální poradenství v oblasti hypoték. U GE Money Bank mohli být v případě občanů v důchodu žadateli o úvěr i rodinní příslušníci.

4.4.5 Raiffeisenbank

Jak je uvedeno v propagačních materiálech Raiffeisenbank, nabízela tato banka ve své speciální nabídce pro žadatele o hypoteční úvěry na koupi privatizovaných bytů úrokovou sazbu z úvěrů sníženou proti standardním úrokovým sazbám o 0,4 %, zdarma ocenění bytové jednotky a zpracování hypotečního úvěru, možnost mimořádných splátek každých 12 měsíců bez sankcí a přednostní zpracování žádostí o úvěr do dvou dnů.

4.5 Zhodnocení nabídek bank

Všechny banky, kromě GE Money Bank, nabízely u hypotečních úvěrů výhody týkající se hlavního kritéria, na které lze nejlépe nalákat potenciální klienty. Tímto kritériem byly úrokové sazby. Ať už se jednalo o fixaci a garanci úrokové sazby nabízenou Komerční bankou, slevu z úrokové sazby pro stávající klienty nabízenou Českou spořitelnou nebo snížení úrokové sazby, kterou poskytovaly ČSOB a Raiffeisenbank.

Zajímavou výhodou určitě bylo u Komerční banky, ČSOB, GE Money Bank a Raiffeisenbank zpracování hypotečního úvěru a ocenění nemovitosti zdarma, kdy ČSOB tuto nabídku rozšířila ještě o výpis z katastru nemovitostí a Komerční banka o vedení balíčkového účtu na šest měsíců.

Užitečnou nabídkou byla možnost poskytovaná GE Money Bank, kdy v případě nájemníků v důchodu mohli být žadateli o hypoteční úvěr i jejich rodinní příslušníci. Tato možnost byla velmi lákavá zejména proto, že mezi nájemníky privatizovaných bytů byli i lidé

v důchodu, kteří měli strach, že na hypotéku se svými příjmy nedosáhnou. Tato banka takto vyřešila jejich problém a žadateli o hypoteční úvěr se tak mohli stát například jejich děti nebo vnoučata.

Velmi atraktivní nabídku svých produktů si připravila Komerční banka, zejména díky příslibu získání celé potřebné částky, kdy si nájemníci mohli u této banky půjčit celou potřebnou částku na nákup bytové jednotky a nemuseli si opatřovat finanční prostředky z jiných zdrojů. Nabídka určitě zapůsobila i proplacením vedlejších nákladů nebo možností čerpání části úvěru neúčelově, což spočívalo v tom, že nájemníci v rámci úvěru nemuseli financovat pouze koupi bytu, ale mohli si pořídit například i nový nábytek. Dále pak poskytnutí úvěru bez doložení příjmů, kdy na sebe banka vzala riziko budoucí neschopnosti splácení svých klientů, ale lidé se naopak nemuseli bát, že jim banka kvůli výši jejich příjmů úvěr neposkytne.

5 Zhodnocení přínosů a negativ privatizace pro město Pardubice

5.1 Využití finančních prostředků z první a druhé vlny privatizace

Velkým přínosem privatizace městských bytů pro město Pardubice jsou finanční prostředky získané z prodeje bytových jednotek v jeho majetku a jejich další možné využití k různým investičním akcím města v rámci jeho rozpočtu.

Tabulka 6: Porovnání příjmů z prodeje bytů a výdajů na bydlení města Pardubice v letech 2002 - 2008

Rok	Příjmy z prodeje bytů (v tis. Kč)	Výdaje na bydlení (v tis. Kč)	% výdajů na bydlení z příjmů z prodeje
2002	100 140	90 966	90,84
2003	94 180	40 299	42,79
2004	77 022	101 399	131,65
2005	74 589	42 643	57,17
2006	42 556	21 140	49,68
2007	27 997	47 020	167,95
2008	48 468	12 372	25,53
Celkem	464 952	355 839	**76,53**

Zdroj: Profil města (2009), Svobodová a kolektiv (2007). Vlastní propočty.

Tabulka 6 zobrazuje srovnání příjmů z prodeje městských bytů a výdajů, které město v letech 2002 – 2008 poskytlo na podporu bydlení. Dále je doplněna o procentuální vyjádření těchto výdajů a příjmů v jednotlivých letech. Z tabulky vyplývá, že více jak tři čtvrtě příjmů z privatizace městských bytů v těchto letech připadalo na podporu bydlení.

Dle internetových stránek města Pardubic[19] byly finanční prostředky získané z prodeje bytů použity na opravu stávajícího bytového fondu, na výstavbu nových bytových domů a dále město poskytlo dar ve výši 50 000 Kč na vybudování každého jednoho nového bytu ve městě.

Tabulka 7: Podpora města na výstavbu nových bytů v bytových domech v letech 2000 – 2006

Ukazatel	Rok						
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Počet nových bytů v bytových domech	214	133	126	38	127	124	53
Podpora města (v tis. Kč)	10 700	6 650	6 300	1 900	6 350	6 200	2 650

Zdroj: Profil města (2009). Vlastní propočty.

[19] Dostupný z WWW: <http://genesis.mmp.cz/priloha/c9-2005.pdf>, citováno dne 17. 4. 2010.

V tabulce 7 je zobrazena podpora města na výstavbu nových bytů v bytových domech v letech 2000 – 2006. Podpora města za toto období činila 40 750 tis. Kč, přičemž celkový příjem z privatizace bytů za stejné období činil 590 268 tis. Kč. To znamená, že z příjmů z prodaných bytů v za období 2000 – 2006 vydalo město 7% na výstavbu nových bytů. Tato finanční podpora města byla za dané období nejvyšší v roce 2000, tedy 10 700 tis. Kč, kdy bylo postaveno 214 nových bytů, naopak nejnižší byla v roce 2003, tehdy činila 1 900 tis. Kč a v bytových domech bylo postaveno pouhých 38 nových bytů.

5.2 Využití finančních prostředků ze současné vlny privatizace

Také finanční prostředky získané z prodeje bytů v rámci současné vlny privatizace jsou pro rozpočet města samozřejmě významné. Město se tak může zapojit do investičních akcí, které by jinak financovat nebylo možné. Díky těmto finančním prostředkům je dle internetových stránek města Pardubice[20] rozpočet města Pardubic na rok 2010 navrhován se zapojením prostředků z roku 2009 jako vyrovnaný. V roce 2009 město bylo skutečným příjmem z privatizace 85 mil. Kč. Celkový návrh zdrojů a výdajů v rozpočtu města na rok 2010 činí 1 972 625,1 Kč. Většina investičních akcí, které město hodlá v tomto roce uskutečnit nebo začít s jejich realizací, je navrhována pokrýt z příjmů prodeje bytů. V letošním roce je tento příjem plánován ve výši zhruba 315 miliónů korun. Problémem je však náběh těchto finančních zdrojů, se kterým se počítá až do poloviny roku 2010. Lidé totiž byty od města kupují postupně a tomuto je třeba přizpůsobit i investiční činnost.

Dle přílohy F město počítá z této vlny privatizace s finančními prostředky v celkové výši 550 mil. Kč, kdy 85 mil. Kč získalo už v minulém roce, v tomto roce počítá s příjmem ve výši 315 mil. Kč a v roce 2011 plánuje doprodej zbylých bytů celkově ve výši 150 mil. Kč. Z celkové částky 550 mil. Kč si však město bude muset ještě vyhradit 55 mil. Kč, což je 10% z příjmů z prodeje bytů, které město slíbilo formou dotací na úpravy a opravy odkoupených bytů investovat zpět do zprivatizovaných bytů. Městu tedy zbude 495 mil. Kč na realizaci plánovaných investičních akcí.

5.3 Srovnání investičních akcí města

Kapitola 5.3 se zabývá investičními činnostmi, na které se město hodlá dle přílohy F zaměřit v letech 2010 – 2014. Tři investiční činnosti nejprve budou srovnávány pomocí

[20] Dostupný z WWW: < http://mesto-pardubice.cz/urad/radnice/dulezite-informace/hospodareni-mesta/rozpocet-mesta/rozpocet-2010/rozpocet-2010-text.pdf >, citováno dne 17. 4. 2010.

Saatyho metody stanovení vah kritérií. Pomocí této metody nejdříve budou zjištěny preferenční vztahy dvojic kritérií, kdy tato kritéria označíme jako K_1, K_2 a K_3.

K_1 - integrovaný operační program oblasti Višňovka a Dukla,

K_2 – revitalizace parků Na Špici a Tyršovy sady,

K_3 – oprava a modernizace plaveckého areálu Pardubice.

Tabulka 8: Srovnání investičních akcí města pomocí Saatyho matice a dopočtené váhy kritérií

Kritérium	K_1	K_2	K_3	Geometrický průměr	Výsledné váhy
K_1	1	3	6	2,62	0,67
K_2	1/3	1	2	0,87	0,22
K_3	1/6	½	1	0,44	0,11

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky 8 vyplývá, že nejvýznamnější investiční akcí, jejíž realizaci hodlá město v letech 2010 - 2013 uskutečnit, je investiční činnost města v oblasti bydlení integrovaný operační program Višňovka a Dukla. Druhou významnou investiční akcí spadající do oblasti životního prostředí, která by měla probíhat v letech 2010 – 2014, je revitalizace parků Na Špici a Tyršovy sady. Třetí z vybraných investiční akcí je pak modernizace plaveckého areálu Pardubice, kterou město hodlá realizovat v letech 2010 – 2012.

Integrovaný operační program Višňovka a Dukla

Cílem tohoto integrovaného operačního programu je dle internetových stránek města Pardubic[21] celkově revitalizovat dané sídliště, tedy regenerovat panelové a cihlové bytové domy a zlepšit stav veřejných prostranství těchto sídlišť. Tabulka 9 ukazuje příjmy a výdaje spojené s tímto programem.

Tabulka 9: Financování integrovaného operačního programu Višňovka a Dukla (v tis. Kč)

Ukazatel	Rok			
	2010	2011	2012	2013
Příjmy	19 900	32 000	29 219	25 713
Výdaje	24 100	44 000	34 375	30 251
Saldo	**-4 200**	**-12 000**	**-5 156**	**-4 538**

Zdroj: Příloha F.

Z tabulky 9 vyplývá, že město po použití dotace, která by měla být v rámci rozpočtu příjmem pro tuto investiční akci, stále ještě bude muset na tento program vydat ze svého rozpočtu 25 894 tis. Kč.

[21] Dostupný z WWW: <http://www.pardubice.eu/mesto/iprm/dukla-a-visnovka.html>, citováno dne 24. 4. 2010.

Revitalizace parků Na Špici a Tyršovi sady

Investiční akce revitalizace parků Na Špici a Tyršovy sady by zatím měla probíhat v letech 2010 – 2014. Je možné, že město bude chtít v revitalizaci parků pokračovat i po roce 2014. V tabulce 10 je zobrazeno financování této investiční akce.

Tabulka 10: Financování revitalizace parků Na Špici a Tyršovi sady (v tis. Kč)

Ukazatel	**Rok**				
	2010	2011	2012	2013	2014
Výdaje	7 000	22 000	21 200	18 500	47 455
Saldo	**-7 000**	**-22 000**	**-21 200**	**-18 500**	**-47 455**

Zdroj: Příloha F.

Tabulka 10 ukazuje financování revitalizace dvou parků nacházejících se na územní města Pardubice. S dotacemi poskytovanými v rámci revitalizace parků v letech 2010 – 2014 město nepočítá, proto bude muset tuto akci financovat z vlastního rozpočtu. Celkově se jedná o částku 116 155 tis. Kč.

Oprava a modernizace plaveckého areálu Pardubice

Další investiční akcí, kterou město v roce 2010 hodlá začít realizovat je oprava a modernizace plaveckého areálu města Pardubic. Dle přílohy F by město mělo získat dotace a přijmout úvěr na tuto investiční akci. Tyto příjmy však stále na pokrytí výdajů spojených s opravou a modernizaci plaveckého areálu městu nebudou v letech 2010 – 2014 stačit. Město bude muset v těchto letech ještě financovat zbylých 139 839 tis. Kč.

Výdaje na všechny srovnávané investiční akce

Pokud by se město rozhodlo postupně využít finanční prostředky získané z privatizace bytů na tyto tři investiční činnosti, které v průběhu příštích let plánuje, mohlo by prostředky z privatizace dle tabulky 11 investovat do všech těchto činností.

Tabulka 11: Výdaje na všechny srovnávané investiční akce (v tis. Kč)

Investiční akce	Višňovka a Dukla	Na Špici a Tyršovy sady	Plavecký areál
Výdaje na danou akci	25 894	116 155	139 839
Zbylé finanční prostředky z privatizace po jejich použití	469 106	352 951	213 112

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 11 vyplývá, že pokud by město použilo finanční prostředky získané z prodeje bytů na všechny porovnávané investiční akce, zůstalo by mu ještě k dispozici

213 112 tis. Kč, co je 41% procent z celkového plánovaného příjmu z privatizace. Město by tedy mohlo financovat ještě další investiční akce.

5.4 Přínosy a negativa spojená s privatizací bytů

Proces privatizace bytů je spojen s mnoha přínosy a negativy. Tato kapitola věnuje pozornost porovnání několika hlavních z těchto přínosů a negativ. K jejich porovnání bude také využita Saatyho metoda stanovení vah kritérií. Jednotlivé přínosy budou označeny jako P_1, P_2, P_3 a P_4 a negativa jako N_1, N_2 a N_3.

P_1 – příjmy z privatizace bytů a jejich další možné využití,
P_2 – odstranění výdajů spojených s údržbou a správou bytů,
P_3 – odstranění nákladů spojených s vymáháním nájemného,
P_4 - odstranění nákladů na úřednický aparát starající se o přidělování bytů.

Tabulka 12: Porovnání přínosů privatizace bytů

Kritérium	P_1	P_2	P_3	P_4	Geometrický průměr	Výsledné váhy
P_1	1	2	4	6	2,632	0,500
P_2	½	1	3	5	1,655	0,314
P_3	¼	1/3	1	3/2	0,595	0,113
P_4	1/6	1/5	2/3	1	0,386	0,073

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 12 zobrazuje porovnání čtyř výhod, které jsou spojené s odprodejem městských bytů. Po jejich porovnání Saatyho metodou jsme zjistili, největším přínosem jsou již zmíněné finanční prostředky získané z privatizace a jejich další možné využití. Dále městská pokladna ušetří na výdajích, které jsou spojeny s údržbou a správou bytů.

Problémem při pronajímání městských bytů jsou lidé, kteří nájemné z těchto bytů městu neplatí. Tím, že město byty zprivatizuje, zbaví se tohoto problému a také nákladů, které jsou spojené s vymáháním nájemného od neplatičů. K 31. 12. 2008 dle Profilu (2009) evidovalo statutární město Pardubice pohledávky po lhůtě splatnosti za dlužníky na nájemném z městských bytů v celkové výši 17,46 mil. Kč, kdy se jedná o kumulovanou částku pohledávek z předchozích let, která je od dlužníků neustále vymáhána. Tato částka je ještě bez poplatků z prodlení a nákladů na řízení, které město také vymáhá.

Město díky privatizaci ušetří i na nákladech na úřednický aparát, který se stará o přidělování bytů.

Privatizace bytů může městu přinášet různé výhody, ale i negativa. Těmi se zabývá další část této kapitoly. Jelikož město Pardubice v posledních patnácti letech k privatizaci bytů přistupuje, lze předpokládat, že výhody s ní spojené negativa převažují.

N_1 – privatizací bytů město přijde o nástroj bytové politiky,
N_2 – město přijde o stabilní příjmy z pronájmu bytů,
N_3 – snížení pracovních pozic v oblasti bytové politiky.

Tabulka 13: Porovnání negativ privatizace bytů

Kritérium	N_1	N_2	N_3	Geometrický průměr	Výsledné váhy
N_1	1	3/2	3	1,651	0,500
N_2	2/3	1	2	1,101	0,333
N_3	1/3	½	1	0,550	0,167

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky 13 vyplývá, že největší hrozbou při privatizaci bytů je omezené zasahování města do této problematiky s byty. Tak město nebude moci například přidělit byty sociálně slabým občanům. Z tohoto důvodu by město mělo zvážit, zda si ponechat několik bytů pro sociální účely, jako byty bezbariérové, atd. Nevýhodou privatizace bytů je také to, že město odprodejem bytů přijde o příjmy z pronájmů těchto bytů, jež představují stabilní příjmy do jeho rozpočtu. Dalším z kritérií, které lze zařadit do negativ privatizace bytů, je snížení pracovních pozic v oblasti bytové politiky. Tím, že město odprodá svůj bytový fond, může dojít ke zrušení nebo alespoň zúžení bytového odboru města, a tak lidé pracující v této oblasti, mohou přijít o práci.

Dále bude na základě výše uvedených přínosů a nákladů provedena analýza, jejímž výstupem bude zjištění, zda je privatizace bytů pro město výhodná či nevýhodná. Přičemž *V* bude označovat výhodnost privatizace a *N* nevýhodnost privatizace.

Tabulka 14: Výpočet celkových přínosů a negativ z hlediska výhodnosti a nevýhodnosti privatizace

Kritérium	Výsledné váhy kritérií	V (vzhledem ke kritériu)	N (vzhledem ke kritériu)	Přepočtené V (vzhledem ke kritériu)	Přepočtené N (vzhledem ke kritériu)
P_1	0,500	0,833	0,167	0,417	0,084
P_2	0,314	0,800	0,200	0,251	0,062
P_3	0.113	0,750	0,250	0,085	0,028
P_4	0,073	0,667	0,333	0,049	0,024
Celkem				**0,802**	**0,198**
N_1	0,500	0,200	0,800	0,100	0,400
N_2	0,333	0,250	0,750	0,083	0,250
N_3	0,167	0,400	0,600	0,067	0,100
Celkem				**0,250**	**0,750**

Zdroj: Příloha G. Vlastní propočty.

Z tabulky 14 vyplývá, že po porovnání výhodnosti a nevýhodnosti vzhledem k jednotlivým přínosům a negativům je privatizace bytů pro město výhodná. A to z toho důvodu, že po porovnání výhodnosti přínosů a nevýhodnosti negativ je výhodnost vyšší než nevýhodnost.

5.5 Plán a skutečnost

Zastupitelstvo města Pardubic odsouhlasilo 31. 10. 2007 zásadu prodat v současné vlně privatizace maximálně 1000 bytových jednotek. Tato zásada nebyla dodržena, jelikož město v této vlně privatizace prodává celkem 1068 bytových jednotek, tedy o 68 bytů více než bylo původně odsouhlaseno.

Pracovní skupina, která se zabývala podmínkami současné privatizace, doporučila, aby cena vycházela z tržní s tím, že měla být poskytnuta sleva v závislosti na procentuálním zájmu lidí na odkup bytů. Tato sleva se měla pohybovat kolem 25 – 50 %. Nakonec byla cena určena znaleckým posudkem a snížena o 50 %. Tato cena nesměla být nižší než 7 000 Kč/m^2 a zároveň nesměla být vyšší než 13 000 Kč/m^2. Toto bylo dodrženo, protože nejnižší cena, za kterou se prodával 1 m^2, byla 9 500 Kč, tedy 2 500 Kč nad hranicí nejnižší ceny, a nejvyšší cena za 1 m^2 byla 12 500 Kč.

Město plánovalo, že z prodeje bytů v roce 2009 získá 80 mil. Kč, nakonec byl tento příjem o 5 mil. Kč vyšší.

Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo vystihnout, jak proces privatizace bytů probíhá, a to konkrétně ve městě Pardubice. Dále pak analyzovat přínosy a nedostatky tohoto procesu pro město.

Privatizační proces začal zhruba na začátku 90. let minulého století. Do vlastnictví obcí byly totiž převáděny ztrátové a zdevastované byty a bytové domy a nebyly vytvořeny předpoklady pro jejich správu, údržbu a opravy. Toto byly hlavní důvody, proč obce s privatizací bytů začaly. Mezi tyto obce patřilo i statutární město Pardubice, které začalo odprodávat byty ze svého vlastnictví v roce 1995. Tehdy město vlastnilo přibližně 12 500 bytových jednotek. Postupně docházelo k jejich úbytku v rámci privatizace, ale i přírůstku, které byly způsobeny tím, že město převzalo do vlastnictví některý bytový fond a odkoupilo část bytů z podnikového bytového fondu.

První a druhá vlna privatizace probíhala v Pardubicích od roku 1995, kdy město v letech 1995 – 2007 celkem odprodalo přibližně 9,5 tis. bytů. Město v rámci této privatizace získalo do svého rozpočtu asi 851 mil. Kč. Cena bytu byla nejdříve sestavována velmi složitě a to podle vzorců, které obsahovaly různé koeficienty a cenové úlevy. Další pravidla díky této složitosti způsob sestavování ceny zjednodušila. Cena za byt byla vypočítána z průměrné ceny bytů, které byly městem prodány v období mezi 28. červnem 1995 a 31. prosincem 2001, kdy se jednalo o 1 500 Kč/m^2. Cena pak byla ještě násobena koeficienty dle typu stavební konstrukce.

Pro současnou vlnu privatizace byla schválena další pravidla, jelikož ta předchozí již neodpovídala současné situaci na trhu s byty. Komise pro privatizaci bytového fondu se tedy jejich tvorbou začala zabývat. Doporučila prodat maximálně 1 000 bytových jednotek, což dne 30. října 2007 odsouhlasilo i zastupitelstvo. Nakonec však bylo prodáno o 68 bytů více. Tato komise se však nebyla schopna dohodnout na jasných pravidlech, proto se dále touto problematikou zabývala vytvořená pracovní skupina. Doporučila, aby cena bytů vycházela ze znaleckého posudku, ale měla být poskytnuta ještě sleva ve výši 25 – 50 % dle procenta zájmu v domě. Levicová strana ČSSD požadovala, aby cena bytů nebyla vyšší než 10 000 Kč/m^2. Nakonec byla cena ve výši 50 % znaleckého posudku a pohybovala se mezi 9 500 – 12 500 Kč/m^2. Pravidla pro současnou vlnu privatizace byla schválena 18. listopadu 2008. Ještě předtím byl nájemcům bytů odeslán formulář, který zjišťoval jejich předběžný zájem o koupi bytu. Na základě vyhodnocení těchto formulářů byl sestaven konečný seznam 17 domů s 1 068 byty k odprodeji. Zájem o koupi bytů se v domech pohyboval mezi

85 - 100 % a domy byly do privatizace zařazovány podle tohoto zájmu. Poté byli nájemníci vyzváni k závaznému potvrzení využití nabídky koupit byt, dále jim byl odeslán dopis s nabídkou převodu bytů a vyhotovena kupní smlouva. Do 30 dnů od podpisu smlouvy byly kupující povinni uhradit cenu bytu. ČSSD však kvůli ekonomické krizi požadovala slevu z kupní ceny bytů. Toto však již nebylo možné, ale zastupitelé alespoň schválili možnost získat dotaci od města na opravy a úpravy privatizovaných bytů ve výši 10 % z kupní ceny bytu. To znamená, že si město bude muset z příjmů z prodeje bytů, se kterým počítá ve výši 550 mil. Kč, vyhradit 55 mil. Kč na poskytování těchto dotací.

Ještě před chválením Pravidel pro současnou vlnu privatizace žádalo město bankovní domy, aby pro tuto vlnu privatizace připravily speciální nabídky. Dne 14. ledna 2009 se uskutečnil finanční veletrh, kde nájemníci mohli získat přehled o financování nákupu bytů. Banky nabízely různé výhody, které se týkaly úrokových sazeb, zdarma zpracování hypotečního úvěru, ocenění nemovitosti, atd. Dále v případě nájemců v důchodovém věku přistoupení příbuzných k hypotečnímu úvěru, získání celé potřebné částky nebo poskytnutí úvěru bez doložení příjmů. Lidé tak nemuseli mít strach, že na hypotéku díky výši jejich příjmů nedosáhnou, nebo že jim banka úvěr neposkytne.

Další část práce byla věnována analýze přínosů a nedostatků spojených s privatizací. Velkým přínosem privatizace bytů jsou získané finanční prostředky, protože město díky nim může financovat další investiční akce, které by si jinak nemohlo dovolit. Finanční prostředky z první a druhé vlny privatizace město použilo zejména na financování bydlení. Přibližně tři čtvrtě získaných finančních prostředků připadalo na podporu bydlení. Město například poskytovalo 50 tis. Kč na výstavbu každého nového bytu v bytovém domě, kdy tato podpora v letech 2000 – 2006 činila téměř 41 mil. Kč, tedy 7 % z finančních prostředků získaných z privatizace za stejné období.

Také díky současné vlně privatizace bude město moci využít 495 mil. Kč na financování různých investičních akcí. Práce se zaměřila na plánované investiční akce Integrovaný operační program Višňovka a Dukla, revitalizaci parků Na Špici a Tyršovy sady a na opravu a modernizaci plaveckého areálu Pardubice. Pokud by město po zapojení dotací na tyto projekty využilo prostředky z privatizace na financování těchto akcí, zbylo by mu ještě více jak 200 mil. Kč, tedy 41 % z plánované celkového příjmu z privatizace, na financování další investiční činnosti.

Dalšími výhodami privatizace je ušetření městské pokladny na výdajích na údržbu a správu bytů a odstranění nákladů na úřednický aparát, který městské byty přiděluje a spravuje. Město za pronájem bytů v jeho vlastnictví požaduje o dost nižší nájemné, než je nájemné

tržní. Přesto však existuje řada lidí, kteří městu tento nájem neplatí. Díky privatizaci bytů bude odstraněn i tento problém.

S privatizací bytů je spojena i řada negativ. Velmi důležité je to, že město po privatizaci přijde o nástroj bytové politiky. Tak nebude moci cestou přidělování bytů podporovat sociálně slabé občany nebo mladé rodiny s dětmi. Město by mělo zvážit, zda prodat všechny byty ve svém vlastnictví, nebo si pro tyto případy některé ponechat. Díky privatizaci město nebude mít problémy s vymáháním nájemného, ale přijde o stabilní příjem do rozpočtu, který tvoří nájemné od platících občanů. Další nevýhodou privatizace také může být omezení pracovních pozic v oblasti bytové politiky a tím mohou někteří lidé, kteří v této oblasti pracují, přijít o práci.

Hlavním přínosem privatizace je tedy možné využití finančních prostředků, které z prodeje bytů město získá. Naopak hlavním negativem je pak skutečnost, že město přijde o nástroj bytové politiky. Po porovnání výše uvedených přínosů a negativ na základě Saatyho matice by privatizace bytů měla být pro město výhodná.

Průběh privatizace ve městě Pardubice byl vystižen a zároveň analyzovány přínosy a negativa, které městu privatizace bytů přináší. Cíl bakalářské práce byl tedy splněn.

Seznam použité literatury

1) BAKOVÁ, L. a kol. *Bydlení.* Brno : ESF MU, 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1.
2) DOUBRAVA, Petr. Koláček První byty prodáme možná v září. *Svitavský deník,* 9.4.2009.
3) Český statistický úřad. *Město Pardubice v číslech.* Pardubice, 2007. 187 s. ISBN978-80-250-1498-1.
4) Finanční vypořádání města Pardubic za roky 1996 – 2000.
5) KOLÁČEK, Michal. Koláček: Výhodné úvěry či výhodná lež? *Pardubický deník,* 25.11.2009.
6) KOPIE ČÁSTÍ ZÁPISU ze XVIII. zasedání Zastupitelstva města Pardubic, které se konalo dne 27. 6. 2008 od 15:00 hodin ve velkém sále IDEONU, Pardubice.
7) KOPIE ČÁSTI Zápisu z XX. zasedání Zastupitelstva města Pardubic, které se konalo dne 18. 11. 2008 od 15:00 hodin ve velkém sále IDEONU, Jiráskova ul., Pardubice.
8) LUX, M. *Mikroekonomie bydlení.* Praha : Oeconomica, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7.
9) Městský rozvojový fond Pardubice, a.s. *Informace o firmě Městský rozvojový fond Pardubice, a.s.* [online]. 2006 [cit. 30.3.2010].
10) *Ministerstvo zahraničních věcí České republiky* [online]. [cit. 2010-04-23]. Všeobecná deklarace lidských práv.
11) Oficiální internetové stránky Statutárního města Pardubice. [online] [cit. 30.3.2010].
12) PILNÝ, J. *Ekonomika veřejného sektoru I.* Pardubice : Upa. FES, 2007. 140 s. ISBN 978-80-7194-933-6.
13) PEKOVÁ, J. a kol. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru.* Praha : ASPI, 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.
14) POLÁKOVÁ, O. a kol. *Bydlení a bytová politika.* Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
15) Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví města Pardubic. 1995.
16) Pravidla privatizace bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic. 2002.
17) Pravidla pro poskytování účelové dotace osobám, které koupily byt nebo bytový dům z majetku města Pardubic. 2009.
18) Pravidla pro prodej bytů a bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví Statutárního města Pardubic. 2008.

19) Strategický plán města Pardubice : Profil města, Pardubice : Statutární město Pardubice, říjen 2009.
20) Propagační materiály: Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, GE Money Bank, Raiffeisenbank, Bytové poradenské centrum.
21) PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů : Teorie a praxe.* Praha : Grada Publishing, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.
22) Radniční zpravodaj města Pardubic. 5/2009. Pardubice: Statutární město Pardubice a Hradec Králové: VLTAVA-LABE-PRESS.
23) Radniční zpravodaj města Pardubic. 6/2009. Pardubice: Statutární město Pardubice a Hradec Králové: VLTAVA-LABE-PRESS.
24) Real Service. *Real Service, s.r.o.* [online]. 2009 [cit. 30.3.2010].
25) REKTOŘÍK, J. a kol. *Ekonomika veřejného sektoru.* Brno : Masarykova univerzita, 2001. 258 s. ISBN 80-210-2550-6.
26) SEINER, Zdeněk. Pardubice přidají na opravy bytů. *Právo*, 29.9.2009.
27) Svobodová, H. a kol. *Analýza bytů v bytových domech na území Statutárního města Pardubice*. Pardubice : Magistrát města Pardubic, Odbor rozvoje a strategie, 2007
28) Zákon ze dne 14. března 2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů . In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, 37, s. 1250-1255.
29) Závěrečný účet města Pardubic za rok 2008. 2009.
30) ZLÍNSKÝ, Milan. Lidé se vrhli na městské byty. *Mladá fronta Dnes*, 4.2.2010.
31) ZLÍNSKÝ, Milan. Pardubice řeší co s penězi z prodeje bytů. *Mladá fronta Dnes*. 23.2.2010
32) ŽÁRSKA, E. a kol. *Komunálna ekonomika a politika.* Bratislava: Ekonóm, 2007. 192 s. ISBN 978-0-225-2293-9.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Grafické zpracování podílů jednotlivých společností na správě městských bytů . 19
Obrázek 2. Grafické znázornění příjmů z prodeje bytů v letech 1996 – 2008 (v tis. Kč)..... 21

Seznam tabulek

Tabulka 1: Rozdělení městských bytů dle kategorie bytu v letech 2000 – 2008 17
Tabulka 2: Meziroční změny počtu bytů dle kategorie bytu v letech 2000 - 2008 17
Tabulka 3: Výdaje města na bydlení v letech 2002 – 2008 (v tis. Kč) 19
Tabulka 4: Počet odprodaných bytových jednotek v letech 1995 - 2007 20
Tabulka 5: Domy určené k prodeji dle ceny za 1 m^2 podlahové plochy bytu..... 28
Tabulka 6: Porovnání příjmů z prodeje bytů a výdajů na bydlení města Pardubice v letech 2002 - 2008 35
Tabulka 7: Podpora města na výstavbu nových bytů v bytových domech v letech 2000 – 2006 35
Tabulka 8: Srovnání investičních akcí města pomocí Saatyho matice a dopočtené váhy kritérií 37
Tabulka 9: Financování integrovaného operačního programu Višňovka a Dukla (v tis. Kč).. 37
Tabulka 10: Financování revitalizace parků Na Špici a Tyršovi sady (v tis. Kč) 38
Tabulka 11: Výdaje na všechny srovnávané investiční akce (v tis. Kč) 38
Tabulka 12: Porovnání přínosů privatizace bytů..... 39
Tabulka 13: Porovnání negativ privatizace bytů..... 40
Tabulka 14: Výpočet celkových přínosů a negativ z hlediska výhodnosti a nevýhodnosti privatizace 41

Seznam příloh

Příloha A: Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m^2 podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Příloha B: Formulář zjištění předběžného zájmu nájemců

Příloha C: Smlouva o úplatném převodu vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku

Příloha D: Třetí kapitola Pravidel pro poskytování účelové dotace osobám, které koupily byt nebo bytový dům z majetku města Pardubic

Příloha E: Seznam domů určených k privatizaci

Příloha F: Podrobnější výhled rozpočtu města Pardubice do roku 2014 se zaměřením na strategickou investiční a dotační část

Příloha G: Jednotlivé přínosy a negativa privatizace z hlediska výhodnosti

Příloha A: Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m^2 podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Příloha k zákonu č. 107/2006 Sb.

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m^2 se vypočítá podle vzorce

CN = 1/12 * p* ZC

kde:

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1 m^2 podlahové plochy bytu,

p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu;

p má hodnotu:

a) p = 0,026 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,

b) p = 0,0325 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,

c) p = 0,041 u bytů se sníženou kvalitou, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,

d) p = 0,045 u všech ostatních bytů se sníženou kvalitou,

e) p = 0,029 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 1 vymezeném sdělením,

f) p = 0,0365 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 2 vymezeném sdělením,

g) p = 0,046 u ostatních bytů, které jsou umístěny na území Prahy 6 vymezeném sdělením,

h) p = 0,05 u všech ostatních bytů

Maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v % se vypočítá podle vzorce

$$MP = \left(\sqrt[4-k+1]{(CN/AN)} - 1\right) * 100$$

kde:

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m^2,
AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m^2 podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m^2,
k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona:

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2010, v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31. prosince 2010, k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=4 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2012, v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31. prosince 2012, k=1 pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007, k=2 pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008, k=3 pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009, k=2 pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010, k=3 pro období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, k=4 pro období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012.

Příloha B: Formulář zjištění předběžného zájmu nájemců

FORMULÁŘ
ZJIŠTĚNÍ PŘEDBĚŽNÉHO ZÁJMU NÁJEMCŮ
o koupi bytu z bytového fondu ve vlastnictví statutárního města Pardubice
v domě č.p. 2449 - 2452, ul. Devotyho, Pardubice

Nájemníci výše uvedeného bytového domu vyjadřují tímto formulářem a svým podpisem předběžně stvrzují svůj zájem či nezájem o účast na koupi bytů či bytových domů z bytového fondu ve vlastnictví statutárního města Pardubic, to vše na základě „ Zásad pro prodej bytů" a usnesení zastupitelstva města č. 492 Z/2007, zároveň berou na vědomí, že avizované Zásady budou rozpracovány v podrobná pravidla pro prodej byt.domů a bytů z byt. fondu statutárního města Pardubic.

Varianty účásti v procesu prodeje :

A) prodej fyzickým osobám po bytových jednotkách
B) prodej fyzickým osobám celého bytového domu do podílového spoluvlastnictví
C) prodej právnické osobě z řad nájemníků celého bytového domu
D) nemám zájem o účast v procesu prodeje byt.domů a bytu z byt fondu města

Cena za 1m^2 podlahové plochy bytu je orientačně stanovena na **24.000** Kč, CENA SE SLEVOU 50% TEDY ČINÍ **12.000 Kč/m2 podlahové plochy bytu**.

Číslo bytu	Jméno nájemce (spolunájemců), uživatele (uživatelů) bytu	Právní vztah k bytu (nájemce, spolunájemce, uživatel)	Právní vztah k původnímu nájemci (vyplní uživatel bytu, ne nájemce)	Preferovaná forma prodeje	Datum, podpis

Vyplňte pouze v případě zájmu o koupi celého domu:
Vzhledem k tomu, že jsme se rozhodli koupit celý bytový dům, souhlasím s tím, aby mne při dalších jednáních s městem Pardubice ve věci prodeje domu zastupoval (a)

.....

(zde uveďte jméno, případně jména pověřených zástupců nájemců a uživatelů bytů v domě)

V Pardubicích dne.....

podpis (podpisy) nájemce, uživatele bytu.....

.....

.....

Příloha C: Smlouva o úplatném převodu vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku

Statutární město Pardubice, IČ: 00274046, sídlem Pardubice, Pernštýnské náměstí č.p. 1, PSČ 530 21

Článek I.
Účastníci smlouvy

1. Statutární město Pardubice, IČ: 002 74 046, se sídlem v Pardubicích, Pernštýnské náměstí číslo popisné (dále jen č.p.) 1, PSČ 530 21, zastoupené a jednající pověřeným náměstkem primátora města Ing. Michalem Koláčkem, jako „převodce" – na straně jedné –

a

2. manželé:
   XXXXXXXXXX, rodné číslo XXXXXXXX, bytem 530 02 Pardubice, Zelené Předměstí, Závodu Míru 1886

   a

   XXXXXXXXXXXX, rodné číslo XXXXXXXX, bytem 530 02 Pardubice, Zelené Předměstí, Závodu Míru 1886, jako „nabyvatelé" – na straně druhé –

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 6 zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů, dále jen BytZ), podle zákona č. 128/2000 Sb., (zákon o obcích) ve znění pozdějších předpisů a ve vzájemné shodě o všech dále uvedených ujednáních tuto

SMLOUVU O ÚPLATNÉM PŘEVODU VLASTNICTVÍ

BYTOVÉ JEDNOTKY

A SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU K POZEMKU

Článek II.
Prohlášení převodce

1. Převodce prohlašuje, že jako vlastník budovy č.p. 1886 postavené na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 7215 v katastrálním území Pardubice, část obce Zelené Předměstí, obec Pardubice a současně jako vlastník pozemku označeného jako stavební parcela parcelního čísla 7215 v katastrálním území Pardubice v této budově svým prohlášením vlastníka učiněným v souladu s ustanovením § 6 BytZ dne XXXXXX, vymezil celkem 75 jednotek.

2. Převodce dále prohlašuje, že je mimo jiné, vlastníkem souboru nemovitostí komplexně označeného jako bytová jednotka číslo 1886/XX, jež je tvořena:
   - Bytem číslo 1886/XX v budově č.p. 1886 identifikované údaji podle katastru nemovitostí v předchozím odstavci.
   - Spoluvlastnickým podílem na společných částech domu č.p. 1886 identifikovaném údaji podle katastru nemovitostí v předchozím odstavci o velikosti 706/45730 z celku.
   - Spoluvlastnickým podílem na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 7215 identifikovaném údaji podle katastru nemovitostí v předchozím odstavci, na němž dům s touto bytovou jednotkou stojí o velikosti 706/45730 z celku.

3. Nabyvatelé nájemní smlouvou, jejímž předmětem je nájem bytu, jako části bytové jednotky popsané v předchozím odstavci doložili, že jsou podle § 22 odst. 1 BytZ oprávnění k tomu, aby jim bylo převedeno vlastnictví k této bytové jednotce.

4. Převodce dne 3.7.2009 nabyvatelům, coby nájemcům bytu, doručil podle § 22 odst. 1 BytZ písemnou nabídku k převodu bytové jednotky identifikované shora do společného jmění manželů (dále jen SJM) za smluvní cenu ve výši 670.700,- Kč a nabyvatelé tuto nabídku prostřednictvím dopisu doručeného převodci dne XXXXXX přijali.

5. Převodce jako vlastník nemovitostí uvedených v tomto článku pod bodem 2. prohlašuje, že na nich neváznou žádné právní povinnosti jako nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní práva, věcná práva ani věcná břemena anebo jiné právní vady.

Článek III.
Předmět převodu

1. Převodce touto smlouvou do SJM nabyvatelů převádí byt číslo 1886/XX, jímž je byt o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím nacházející se v 5. N.P. domu č.p. 1886 postaveném na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 7215 v katastrálním území Pardubice, část obce Zelené Předměstí, obec Pardubice, když jeho celková podlahová plocha je 70,6 m^2, z toho:

Chodba	11,3 m^2	WC	1,0 m^2	Koupelna	2,5 m^2
Kuchyně	12,4 m^2	Pokoj	12,3 m^2	Pokoj	18,8 m^2
Pokoj	12,3 m^2	Lodžie	3,3 m^2		

Vybavení náležející k jednotce, a to bez rozlišení na čí náklady bylo pořízeno:

Vestavěná skříň	3 ks	WC mísa s nádrží	1 ks	Vana	1 ks
Umyvadlo	1 ks	Kuchyňská linka	1 ks	Kuchyňský sporák	1 ks
Směšovací baterie	2 ks	Vodovodní kohout	2 ks	Topná tělesa	4 ks
Dopisní schránka	1 ks	Domovní zvonek	1 ks		

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně poměrových vodoměrů jsou-li nainstalovány a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady, ústředního topení, atd.) včetně uzavíracích ventilů před jednotkou, vyjma stoupacích vedení, nášlapné vrstvy podlah, vnitřní povrchy obvodových konstrukcí a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, dveře a okna nacházející se uvnitř jednotek, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače, apod.) od elektroměru pro danou jednotku, a to bez ohledu na čí náklady byly pořizovány. Jednotka je ohraničena vnitřními stranami obvodových zdí, stropů, podlah, vstupními dveřmi do jednotky a do jejího příslušenství včetně zárubní a vnějšími okny či dveřmi, přičemž je vlastník povinen při výměně, opravě či rekonstrukci oken a jiných stavebních prvků, tvořících vnější plášť budovy, zachovat jejich velikost, členění i barvu.

2. Převodce spolu s převodem vlastnictví bytu charakterizovaného výše na nabyvatele podle ustanovení § 8 BytZ převádí spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 1886 postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela parcelního čísla 7215 v katastrálním území Pardubice, v části obce Zelené Předměstí v obci Pardubice o velikosti 706/45730 z celku.

Společnými částmi domu jsou jeho následující části a prostory určené pro společné užívání podle § 2 písm. g) BytZ: Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech, vchody, vnitřní schodiště s podestami, okna, vstupní dveře včetně zárubní i dveře včetně zárubní ve společných prostorách, přímo přístupné ze společných částí, rozvody telekomunikací, radiokomunikací včetně domovních antén, ale vyjma veškerého zařízení sloužícího pro příjem kabelové televize, větrací šachty, chodby ve společných částech, výtah, výtahová šachta, strojovna výtahu včetně celé technologie, lodžie i zasklené, hlavní vodorovné a stoupací rozvody studené vody, teplé vody, ústředního topení, plynu, elektřiny, a kanalizace, přípojky vody, plynu, elektro, kanalizace od hlavních rozvodných řadů do budovy a to i tehdy, vedou-li po či přes pozemky jiných vlastníků,

bleskosvodná soustava, rozvody domovního zvonku, nouzové osvětlení, požární hydrant, sklepy, kolárna, kočárkárna, mandl, sušárna, prádelna, dílna, místnost pro kontejnery na TKO, společné technické zařízení.

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je vázán na vlastnictví jednotky a nemůže být předmětem samostatného převodu, neboť není věcí ve smyslu občanského zákoníku.

Vlastníci všech jednotek v domě jsou oprávněni užívat společné části domu společné všem vlastníkům jednotek v domě, uvedené v předchozím odstavci a současně jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu, a to podle výše jejich spoluvlastnického podílu na nich nedohodnou-li se jinak.

Lodžie uvedené u jednotlivých jednotek jsou také společnými částmi domu, jsou však ve výlučném užívání vlastníků příslušných jednotek.

3. Převodce dále v souladu s ustanovením § 21 odst. 1 BytZ touto smlouvou převádí nabyvatelům do jejich SJM spoluvlastnický podíl k pozemku st.p.č. 7215 v katastrálním území a obci Pardubice, na němž dům s převáděnou bytovou jednotkou stojí o velikosti 706/45730 z celku.

4. Na nabyvatele vkladem vlastnických práv do katastru nemovitostí daných touto smlouvou přejdou současně, a to v rozsahu velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu všechna práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemkům, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na nabyvatele.

   Domu a společných částí domu se týkají tato práva a závazky:
   - odběr elektrické energie na základě kupní smlouvy uzavřené mezi správcem domu – Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a Východočeskou energetikou a.s. Hradec Králové,
   - odběr zemního plynu na základě smlouvy uzavřené mezi správcem domu - Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a Východočeskou plynárenskou a.s. Hradec Králové.
   - odběr pitné vody a odvod odpadních vod na základě kupní smlouvy uzavřené mezi správcem domu – Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a VAK s.p. Pardubice.
   - odběr tepelné energie na základě kupní smlouvy uzavřené mezi správcem domu - Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a Opatovickou elektrárnou, a.s.
   - servis TV, rozhlasové nebo satelitní antény na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi správcem domu - Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a STAR s.r.o. Pardubice.
   - servis výtahů na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi správcem domu - Městským rozvojovým fondem Pardubice, a.s. a Výtahy s.r.o. Pardubice.

   Pozemku se netýkají žádná práva a závazky.

Článek IV.
Kupní cena

1. Převodce a nabyvatelé do SJM se před uzavřením této smlouvy dohodli na smluvní kupní ceně za předmět převodu v celkové výši **670.700,- Kč**.

2. Nabyvatelé zaplatí převodci celou smluvní kupní cenu na jeho účet číslo 19-0000326561 vedený u Komerční banky, a.s., pobočka v Pardubicích, kód banky 0100 pod variabilním symbolem 1886000 do 30 dnů po podpisu této smlouvy.

3. Účastníci smlouvy pro případ, že nabyvatelé nezaplatí převodci kupní cenu v plné výši a včas, sjednávají smluvní pokutu pro nabyvatele ve výši 0,07% z dlužné částky za každý den prodlení.

4. Převodce si tímto výslovně vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit pro případ, že nabyvatelé nezaplatí sjednanou kupní cenu a spolu s ní dohodnutou smluvní pokutu ani do tří měsíců po podpisu této smlouvy.

Článek V.
Prohlášení nabyvatelů

1. Nabyvatelé prohlašují, že jsou seznámeni s předmětem převodu, když byt, který je jeho součástí až dosud užívali jako jeho nájemci, že je jim dobře znám jeho stavebně technický stav odpovídající stáří domu a v tomto stavu jej také bez výhrad, se všemi oprávněními a závazky z toho plynoucími a za cenu sjednanou, přijímají do svého SJM.

2. Nabyvatelé se zavazují, že budou plnit povinnosti stanovené v rámci obecně závazných právních předpisů, touto smlouvou, smlouvou o správě domu s jednotkami a posléze stanovami společenství vlastníků a jeho usneseními.

Článek VI.
Ostatní ujednání

1. Převodce pověřil v souladu s BytZ správou domu správce, jímž je Městský rozvojový fond Pardubice, a.s., IČ: 252 91 408, se sídlem 530 02 Pardubice, Zelené předměstí, U Divadla č.p. 828.

2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek a vlastníků jednotek a správce se řídí obecně závaznými předpisy, především občanským zákoníkem, BytZ a prohlášením vlastníka, které podle nich bylo vypracováno.

3. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

4. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotky k provedení opravy, revize nebo údržby společných částí domu (např. rozvodů vody, odpadů, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících.

5. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení, nebytové jednotky k účelu, stanovenému účinným rozhodnutím příslušného orgánu. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek stejně tak, jako změna účelu užívání stavby.

6. Před nařízeným prodejem jednotky projednají vlastníci dalších jednotek s vlastníkem jednotky, který hrubě porušuje stanovené povinnosti, neplnění povinností, a to do jednoho měsíce od doby, kdy se o neplnění povinností dozvědí. Nedojde-li k nápravě, upozorní vlastníka jednotky na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, podají vlastníci jednotek prostřednictvím zmocněného zástupce nebo statutárního orgánu společenství žalobu k věcně a místně příslušnému soudu.

7. Na společné vlastnictví musí být uzavřeno nejméně živelní pojištění a odpovědnostní pojištění za škody. Ostatní nepovinné druhy pojištění (např. proti vloupání, pojištění domácnosti, apod.) lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.

8. Úklid v domě bude zajišťován způsobem, uvedeným ve smlouvě o správě domu.

9. Podrobnosti o povinnostech správce domu a o správě domu budou uvedeny ve smlouvě o správě domu.

10. Každý vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě domu se správcem, kterého určil a uvedl v prohlášení vlastníka původní vlastník budovy vymezující jednotky v domě.

11. Tato smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky bude po jejím podpisu všemi účastníky uložena spolu s podepsaným návrhem na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí u převodce, který se zavazuje, že ji s návrhem na vklad předloží katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu poté, co mu v ní dohodnutá kupní cena bude připsána na jeho účet.

12. Převodce a nabyvatelé se dohodli, že nebezpečí ztráty, poškození nebo jiné škodní události na převáděné jednotce od podpisu této smlouvy do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nesou nabyvatelé jako její uživatelé.

13. Převodce prohlašuje, že svůj záměr prodat nemovitý majetek, který je předmětem této smlouvy, zveřejnil způsobem v místě obvyklým a v dostatečně dlouhé lhůtě předtím, než o jeho prodeji rozhodlo zastupitelstvo obce. Z tohoto důvodu proto nelze namítat, že by tento právní úkon byl od počátku neplatný.

14. Tato smlouva je pořízena v sedmi autentických vyhotoveních s grafickou přílohou. Každý z účastníků obdrží po jednom jejím vyhotovení poté, co na nich katastrální úřad vyznačí doložku o povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitosti a dvě jsou určena pro potřeby katastrálního úřadu.

15. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými všemi jejími účastníky.

16. Převodce a nabyvatelé prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, že se s obsahem smlouvy seznámili, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, že smlouvu neuzavírají v tísni, pod nátlakem či za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy, čímž smlouvu uzavírají.

V Pardubicích dne .....

.....	.....	.....
Statutární město Pardubice Ing. Michal Koláček náměstek primátora města	XXXXXXXX	XXXXXXXXX

Příloha D: Třetí kapitola Pravidel pro poskytování účelové dotace osobám, které koupily byt nebo bytový dům z majetku města Pardubic

Město Pardubice poskytne žadateli dotaci na úhradu nákladů, účelně vynaložených na opravu nebo úpravu bytové jednotky, případně opravu nebo úpravu bytového domu jako celku nebo jeho společných částí, včetně technického zhodnocení.

1. **U společných částí domu** lze dotaci využít na opravy, úpravy a výměny
   - spojené s úsporou energií
   - nosných konstrukcí
   - pláště objektu
   - střechy
   - balkónů, lodžií a teras
   - výplní otvorů
   - výtahů
   - vzduchotechniky
   - vytápění a zařízení pro přípravu či dodávku TUV
   - vnitřních rozvodů,
   - kanalizačních, vodovodních a plynových přípojek

2. **U bytové jednotky** lze dotaci využít na opravy, úpravy a výměnu
   - vnitřních nosných konstrukcí
   - podlah
   - výplní otvorů
   - vzduchotechniky
   - bytových rozvodů
   - ústředního topení a radiátorů
   - bytových jader
   - výměnu zařizovacích předmětů v koupelnách a na WC.

3. Dotaci lze využít i na spolufinancování programů, poskytovaných Českou republikou – jednotlivými ministerstvy, které se týkají bytových domů (např. program „Panel, program „Zelená úsporám“), pokud to podmínky programu umožňují. Administraci žádosti při využití těchto programů zajišťuje žadatel – příjemce.

Příloha E: Seznam domů určených k privatizaci

Příloha k Pravidlům pro prodej bytů a bytových domů

Seznam domů určených k privatizaci

Poř. č.	Název ulice a č. p.	Počet bytů	% zájmu	Cena za 1 m^2 podle plochy bytu
1.	Bělehradská 391 – 398	160	100(CD)	10 500,- Kč
2.	K Blahobytu 1788	6	100	12 000,- Kč
3.	Na Drážce 1564	60	100	9 750,- Kč
4.	Havlíčkova 1115	10	100	11 000,- Kč
5.	Sluneční 302 – 303	48	100	12 000,- Kč
6.	Nábřeží Závodu Míru 1886	75	98,88	9 500,- Kč
7.	Na Drážce 418	60	96,66	9 500,- Kč
8.	Jana Zajíce 865	75	94,66	9 500,- Kč
9.	Na Drážce 1568	60	91,66	9 500,- Kč
10.	Rokycanova 2581 – 2583	55	90,90	9 500,- Kč
11.	Kapitána Bartoše 330 – 332	147	90,47	10 000,- Kč
12.	Lidmily Malé 821	48	89,58	11 500,- Kč
13.	Nová 203 – 208	57	89,47	11 500,- Kč
14.	Družstevní 118 – 123	48	87,50	12 500,- Kč
15.	Devotyho 2449 – 2452	36	86,11	12 000,- Kč
16.	Erno Košťála 966	48	85,41	9 500,- Kč
17.	Nábřeží Závodu Míru 1858	75	85,33	9 500,- Kč
Celkem		1068		

Příloha F: Podrobnější výhled rozpočtu města Pardubice do roku 2014 se zaměřením na strategickou investiční a dotační část

Podrobnější výhled rozpočtu města Pardubice do roku 2014 se zaměřením na strategickou investiční a dotační část

	údaje jsou v tis. Kč	bez rozpočtů městských obvodů	rok 2010	rok 2011	rok 2012	rok 2013	rok 2014
			návrh rozpočtu	výhled	výhled	výhled	výhled
1	**Zdroje celkem**		**1 972 625**	**1 648 046**	**1 257 196**	**1 248 623**	**1 365 176**
2	Běžné příjmy:	příjmy běžné vč. běžných dotací (*roční nárůst ve výši 2% od roku 2013*)	1 253 134	1 183 000	1 183 000	1 208 060	1 233 621
3	Kapitálové příjmy:	z prodeje bytů (*celkem počítáme z druhého kola privatizace cca Kč 550-600 mil.*)	315 000	150 000			
4		z prodeje ostatního majetku	13 740	15 000	15 000	15 000	115 000
5		dotace *na integrovaný plán - PaP*	60 414	87 093			
6		dotace *na integrovaný plán - ostatní*		22 000	16 000	27 750	44 455
7		dotace *na integrovaný operační program*	19 900	32 000	29 219	25 713	
8		dotace *na regenerace*	0	0	0		
9		dotace *na kanalizace*	45 394				
10		dotace *na zateplení budov škol a školek*	68 278	17 383			
11		dotace ostatní		20 000	20 000	20 000	20 000
12		zapojení přebytku z roku 2009	24 344				
13	Financování:	splátky stávajících půjček a úvěrů + převod do soc. fondu	-17 579	-16 150	-15 050	-6 900	-6 900
14		přijetí úvěru na PAP - (*splatnost do 2025, odhad úrok 5%*)	190 000	150 000	40 000	0	0
15		splátky úvěru na PaP vč. úroků		-12 280	-30 973	-41 000	-41 000
17	**Výdaje celkem (bez investičních)**		**1 159 438**	**1 171 032**	**1 182 742**	**1 194 569**	**1 206 515**
19	Běžné výdaje :	výdaje běžné včetně transferů (*roční nárůst ve výši 1%*)	1 159 438	1 171 032	1 182 742	1 194 569	1 206 515
21	**Disponibilní finanční prostředky na kapitálové výdaje**		**813 187**	**477 014**	**74 454**	**54 054**	**158 661**
23	**Požadované významné investice do různých oblastí**		**813 187**	**472 425**	**242 575**	**184 002**	**192 455**
25	Kapitálové výdaje:	obvykle se opakující (transfery + vklady)	15 840	92 000	86 000	55 000	55 000
26	*z toho položky*	*MRFP - zvýšení základního kapitálu případně forma finanční dotace - ČEZ aréna*		*35 000*	*30 000*	*30 000*	*30 000*
27		*MRFP - forma provozní finanční dotace - PaP*			*15 000*	*20 000*	*20 000*
28		*EBA - zvýšení základního kapitálu*	*15 840*	*20 000*	*21 000*		
29		*ostatní obchodní společnosti s majoritním podílem města - finanční vklady*		*5 000*	*5 000*	*5 000*	*5 000*
30		*vrácení 10 % z prodeje bytů zpět do oprav bytového fondu na základě pravidel*		*32 000*	*15 000*		
32		Běžná projektová příprava na jednotlivé akce		5 000	5 000	5 000	5 000
33		Konkrétní dotační akce - celkové dotační zdroje	193 986	20 000	20 000	20 000	20 000
34		Finanční prostředky na podíl města na žádaných dotacích - (*vlastní zdroje 50%*)		10 000	10 000	10 000	10 000
35		Ostatní kapitálové výdaje dle návrhu rozpočtu	71 856				
36	**Akce již schválené ZmP do dalších let**						
37		Výkup pozemků - usnesení ZmP	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
38		ostatní	65 410				
40	**Doprava**	finanční prostředky "obvyklé" na roční rekonstrukce komunikací		10 000	10 000	20 000	20 000
41		pěší zóna na Třídě míru	4 000	1 000	1 000	1 000	20 000
42		ostatní	10 000				
44	**Školství**	Opravy a rekonstrukce mateřských a základních škol - dotace celkem		17 383			
45		MŠ K Polabinám 626, Pardubice - vlastní zdroje		5 252			
46		MŠ E. Košťála - vlastní zdroje		3 697			
47		Opravy a rekonstrukce mateřských a základních škol		10 000	10 000	10 000	10 000
48		ostatní	96 383				
50	**Sport**	Modernizace PAP - IPRM dotace		87 093			
51		Modernizace PAP - použití úvěrových zdrojů	190 000	150 000	40 000		
52		ostatní	10 000				
54	**Bydlení**	Oblast Višňovka a Dukla - integrovaný operační prog.- dotace		32 000	29 219	25 713	
55		Oblast Višňovka a Dukla - integrovaný operační prog. - vlastní zdroje	24 100	12 000	5 156	4 538	
56		Regenerace panelových sídlišť - dotace					
57		Regenerace panelových sídlišť - vlastní zdroje	10 000				
58		ostatní					
60	**Životní**	Revitalizace parku Na Špici - IPRM dotace				5 500	31 500
61		Revitalizace parku Na Špici - IPRM vlastní zdroje					3 000
62		Revitalizace parku Tyršovy sady - IPRM dotace		22 000	16 000	13 000	12 955
63		Revitalizace Tyršových sadů - IPRM vlastní zdroje	7 000		5 200		
64		Hřiště Univerzity - IPRM dotace				9 250	
65		Hřiště Univerzity - IPRM vlastní zdroje				1	
66		ostatní	44 612				
68	**Ostatní**	Rehabilitační centrum - splátka půjčky (*celkem 10 mil. v roce 2008 a 2009*)		-10 000			
		Přestavba domova pro seniory - ul Štrossova	65 000				
69		projekt Front desk - dotace					
70		projekt Front desk - vlastní zdroje					
71		ostatní					

Příloha G: Jednotlivé přínosy a negativa privatizace z hlediska výhodnosti

Tabulka 1: Přínos - příjmy z privatizace bytů a jejich další možné využití

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	5	2,236	0,833
Nevýhodnost	1/5	1	0,447	0,167

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 2: Přínos - odstranění výdajů spojených se správou a údržbou bytů

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	4	2,000	0,800
Nevýhodnost	1/4	1	0,500	0,200

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 3: Přínos - odstranění nákladů spojených s vymáháním nájemného

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	3	1,732	0,750
Nevýhodnost	1/3	1	0,577	0,250

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 4: Přínos - odstranění nákladů na úřednický aparát starající se o přidělování bytů

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	2	1,414	0,667
Nevýhodnost	1/2	1	0,707	0,333

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 5: Negativum - privatizací bytů město přijde o nástroj bytové politiky

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	1/4	0,500	0,200
Nevýhodnost	4	1	2,000	0,800

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 6: Negativum – město přijde o stabilní příjmy z pronájmu bytů

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	1/3	0,577	0,250
Nevýhodnost	3	1	1,732	0,750

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tabulka 7: Negativum – snížení pracovních pozic v oblasti bytové politiky

	Výhodnost	Nevýhodnost	Geometrický průměr	Výsledné váhy
Výhodnost	1	2/3	0,447	0,167
Nevýhodnost	3/2	1	2,236	0,833

Zdroj: Vlastní zpracování.