

OBSAH:

1. BYT NENÍ JENOM SLOVO.....	3
2. OZNAČOVÁNÍ DOMŮ ČÍSLY	4
3. DOMY A BYTY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	4
3.1 ÚZEMNÍ ČLENĚNÍ STÁTU	4
3.2 IDENTIFIKACE BUDOV	5
3.3 STAVBY PRO BYDLENÍ	5
3.4 BYTY.....	5
4. VLASTNÍ, DRUŽSTEVNÍ A NÁJEMNÍ BYTY	5
4.1 BYTY VE VLASTNICTVÍ	5
4.2 DRUŽSTEVNÍ BYTY	6
5. OCHRANA DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ – PŘEHLED	7
5.1 ROZDÍLY MEZI BYTY VE VLASTNICTVÍ A DRUŽSTEVNÍMI BYTY	7
5.2 NÁJEMNÍ BYTY.....	7
6. ZVLÁŠTNÍ UŽÍVÁNÍ BYTU.....	8
6.1 PODNÁJEM BYTU	8
7. PODNIKÁNÍ V BYTĚ	8
7.1 ZA CO SE PLATÍ	8
8. DROBNÉ OPRAVY V BYTECH A NÁKLADY, SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU.....	9
8.1 BYTY VE VLASTNICTVÍ	9
8.2 DRUŽSTEVNÍ BYTY	10
8.3 NÁJEMNÍ BYTY.....	10
9. SLUŽBY SPOJENÉ S BYDLENÍM	11
9.1 MĚŘIDLA.....	11
9.2 ODVOZ ODPADŮ	11
9.3 TEPLA A TEPLÁ VODA	12
9.4 STUDENÁ VODA.....	13
10. PŘEVODY A VÝMĚNY BYTŮ	13
11. PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ A BYTŮ.....	15
11.1 PRODEJ OBECNÍCH BYTŮ	15
11.2 STANOVENÍ CENY.....	16
11.3 CO JE VHDNÉ UČINIT PŘED PRODEJEM	16
11.4 ROZDÍLY MEZI PRODEJEM CELÝCH DOMŮ A PRODEJEM PO BYTECH	16
11.5 VYBRANÉ ČÁSTI ZE ZÁKONŮ, KTERÉ SE K PRODEJI BYTŮ VZTAHUJÍ	17
12. CO BYSTE MĚLI VĚDĚT, KDYŽ KUPUJETE BYT.....	18
12.1 BYT – OMEZENÉ VLASTNICTVÍ A POVINNOSTI.....	19
12.2 DŮM – EKONOMIKA A PARAGRAFY.....	19
12.3 OPRAVY V BYTĚ – VŠECHNO ZA SVÉ	21
12.4 PROVOZ DOMU A BYTŮ – DROBNÉ KAŽDODENNÍ PROBLÉMY, KTERÉ NESMÍ PŘEKVAPIT	21
12.5 BEZ DOHODY TO NEJDE	22

13. JEDNOSTRANNÉ ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO, ZÁKON č. 107/2006 Sb., S KOMENTÁŘEM	22
13.1 SDĚLENÍ MMR Z ROKU 2007 - ROZDĚLENÍ PRAHY A BRNA.....	26
13.2 SDĚLENÍ MMR Z ROKU 2007 - CENY BYTŮ A CÍLOVÉ HODNOTY NÁJEMNÉHO	27
14. PŘÍSPĚVEK NA BYDLENÍ OD ROKU 2007	28
14.1 ČÁST ZÁKONA č. 117/1995 Sb., O STÁTNÍ SOCIÁLNÍ PODPOŘE, VE ZNĚNÍ ZÁKONA č. 112/2006 Sb.....	28
14.2 VÝPOČET PŘÍSPĚVKU NA BYDLENÍ.....	29
15. DOPLATEK NA BYDLENÍ	30
16. ŽIVOTNÍ A EXISTENČNÍ MINIMUM OD 1. LEDNA 2007	30
17. V OBLASTI BYDLENÍ KSČM PROSAZUJE	31
18. MÍSTO ZÁVĚRU	32
19. ZÁKLADNÍ PŘEDPISY O BYDLENÍ V ČR (ZE SBÍRKY ZÁKONŮ)	32

V Praze, prosinec 2007.

1. Byt není jenom slovo

Pod pojmem byt chápeme všichni totéž a přitom každý něco jiného. Byt je domovem pro rodinu i osamělého člověka. Právo na bydlení patří mezi základní lidská práva. K tomu, aby jich lidé mohli dosáhnout, potřebují dobré zákony a často i pomoc orgánů a organizací veřejné správy – státu, kraje i obcí. Člověk přitom není sám, pohybuje se ve společnosti. Lidé si oprávněně přejí, aby měla takovou strukturu, která pro ně bude prospěšná. Mým přáním pak je, aby jim pomohly i rady, které jsem zařadil do této knížky.

Vycházím přitom ze zkušeností, které jsem získal za patnáct let činnosti zastupitele a předsedy komise pro byty a nebytové prostory MČ Praha 8 i za jedno čtyřleté období poslance PS PČR a místopředsedy jejího Výboru pro veřejnou správu, regionální rozvoj a životní prostředí. Ještě před tím jsem se podílel (s výučním listem v ruce) na svépomocné výstavbě družstevního bytu, zahrádkové osady a družstevních garáží.

Jednotlivé kapitoly jsem uspořádal tak, aby v nich čtenář našel pokud možno ucelenou odpověď na téma, které odpovídá názvu, aniž by bylo nutné znát celý předchozí text. To však vyžadovalo, abych omezil odkazy na jiné kapitoly a výjimečně i zopakoval některé pojmy a jejich vysvětlení.

Jestliže jsem poznal různé formy bydlení a snažím se být objektivní, musím ihned na počátku přiznat, že jsem geneticky nasáklý družstevní samosprávnou formou neziskové výstavby a správy bytů. Bude to jistě poznat, ale neomlouvám se za to. Lidé, kteří se rozhodnou pro takové bydlení, mají šanci získat výhody jak cenových slev při hromadné výstavbě a správě bytů, tak i dostatečné soukromí. Přitom možnost, jak ovlivnit rozhodování v domovní samosprávě, je téměř v ideální rovnováze k plnění nemnohých povinností. Družstevní nájemní bydlení spojuje výhody klasického nájemního bydlení s právem svobodně nakládat se svým družstevním podílem, od kterého je odvozeno právo na užívání bytu. Ale o tom všem později, až přijde čas.

Co tedy chápeme pod pojmem byt? Již tady končí veškerá poezie a začíná realita života, kdy si ledacos protiřečí, zatímco jiné chybí.

Byt je místnost nebo soubor místností, určených k bydlení.

2. Označování domů čísly

Každá **obec** má svůj název (zákony č. 128/2000 Sb., o obcích a č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze). Souhlas ke změně názvu dává na návrh zastupitelstva obce Ministerstvo vnitra. Názvy mají též části obce.

Část obce je evidenční jednotkou, v jejímž rámci se přidělují budovám čísla popisná a stavbám určeným k individuální rekreaci čísla evidenční ve dvou samostatných číselných řadách. Popisné nebo evidenční číslo budovy musí být v části obce jedinečné.

Obci přísluší právo rozhodovat o názvech částí obce, ulic a jiných veřejných prostranství. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Názvy se uvádějí vždy v českém jazyce. Ulice nebo jiná veřejná prostranství se nepojmenovávají podle jmen žijících osobností. Označení ulic a jiných veřejných prostranství provede obec na svůj náklad. Vlastník nemovitosti je povinen strpět bezúplatné připevnění tabulky s označením ulice nebo jiného veřejného prostranství na své nemovitosti; v blízkosti tabulky nesmí umístit jiné nápisy. Označení nesmí být poškozeno, odstraněno nebo zakryto.

Budova (nadzemní stavba, která je uzavřena obvodovými stěnami a střechou) **musí být označena číslem popisným nebo evidenčním**. Samostatnými čísly se neoznačují jen vedlejší budovy, které jsou součástí jednoho celku (např. výrobní haly uvnitř areálu, garáže při domech a drobné stavby). Každá budova se označuje pouze jediným číslem popisným nebo evidenčním. Rozhodnutí obce o přidělení čísla obsahuje údaje o budově podle katastru nemovitostí.

Čísla popisná a evidenční přiděluje obec (hlavní město Praha) na základě písemné žádosti vlastníka, doložené pravomocným kolaudačním rozhodnutím (nebo stanoviskem příslušného stavebního úřadu o existenci stavby) a geometrickým plánem.

V jednotlivých ulicích a na jiných veřejných prostranstvích mohou být označeny budovy vedle popisného čísla ještě **číslem orientačním**.

Vlastník nemovitosti je povinen na svůj náklad označit budovu čísly určenými obecním úřadem a udržovat je v řádném stavu. Popisná, evidenční a orientační čísla se barevně liší. Barvu a provedení čísel určí obecní úřad. K číslování se užívá arabských číslic, u čísel popisných a evidenčních bez jakýchkoliv dodatků. Jako dodatek čísel orientačních může být použit jeden znak české abecedy bez diakritických znamének. Čísla se umísťují tak, aby byla viditelná. Čísla orientační se umísťují vždy pod tabulku s číslem popisným.

Přečíslování budov se má provádět jen výjimečně, jsou-li pro to vážné důvody. Nová čísla hradí obec ze svého rozpočtu. Přečíslování budov ohlásí obec příslušnému katastrálnímu úřadu.

3. Domy a byty v katastru nemovitostí

Podle čl. 99 Ústavy České republiky se Česká republika člení na obce, které jsou základními **samosprávnými celky**, a kraje, které jsou vyššími samosprávnými celky.

3.1. Územní členění státu

Územní členění státu je podrobnější než rozdělení samosprávné. Nejmenší územní jednotkou je **katastrální území**. V roce 2007 bylo na území České republiky 13027 katastrálních území. **V rámci katastrálního území jsou číslovány parcely** (ohraničené pozemky, označené číslem a druhem pozemku), a to buď průběžně, nebo ve dvou číselných řadách – odděleně pozemkové a stavební parcely. Jedno nebo několik katastrálních území tvoří území **obce**. V současné době je v ČR 6249 obcí. Vyššími územními jednotkami jsou **okresy**, kterých je 91, a 14 **krajů**.

Každá územní jednotka má jedinečný název a mělo by platit, že jednotky do sebe jednoznačně zapadají. Prakticky však jsou dosud některá katastrální území začleněna do více obcí nebo městských částí. Např. část pražského katastrálního území Troja je součástí městské části Praha 7, jiná část patří do Prahy 8 a zbytek tvoří samostatnou městskou část Troja. Tato situace, vzniklá vývojem, částečně komplikuje identifikaci, ale její náprava je poměrně nákladná a zdlouhavá.

3.2. Identifikace budov

Podle zásad katastrální evidence je třeba, aby ve všech oficiálních dokumentech byla každá budova označena číslem popisným (evidenčním) a názvem části obce, ve které se nachází, a k tomu také názvem katastrálního území a číslem parcely, na které leží.

Může se to zdát příliš složité, ale pro předcházení sporům je takové označení nutné. Katastrální úřad každý dokument či návrh, který by byl v tomto směru neúplný, vrací.

Příklady:

- dům čp. 9 v části *Brsina*, na stavební parcele č. 38 v katastrálním území *Drážkov*, v obci *Svatý Jan*, okres *Příbram*,
- dům čp. 1232 na parcele č. 1112/18 v katastrálním území *Kobylisy* v obci *Praha*.

3.3. Stavby pro bydlení

Podle **katastrální evidence** se stavby pro bydlení dělí na tři základní kategorie:

- **Bytový dům** je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení.

- **Rodinný dům** je bytový dům, který má nejvýše dvě nadzemní podlaží, event. ještě sklep a podkroví, a jsou v něm nejvýše tři samostatné byty.

- Obytnou část má také obvykle soubor staveb, označený jako **zemědělská usedlost**.

Za **stavbu pro rodinnou rekreaci** lze označit dům, který má stejné parametry jako rodinný dům, ale odpovídá požadavkům na rekreační užívání. Jde např. o rekreační domek, chatu, rekreační chalupu nebo zahrádkářskou chatu.

Historickým vývojem se mohlo stát, že je v katastru nemovitostí zapsána ještě jiná forma užívání domu podle dříve platných předpisů nebo dokonce zcela chybně. K nápravě bude docházet postupně až se zápisem nových listin

3.4. Byty

Podle zákona o vlastnictví bytů se domy mohou rozdělovat na jednotky, kterými bývají převážně byty, ateliéry, dílny (provozovny) nebo garáže. Jednotky jsou vymezeny a očíslovány v prohlášení vlastníka, které se musí vložit do katastru nemovitostí nejpozději s návrhem na převod první jednotky do vlastnictví. Katastrální úřad eviduje samostatně vlastnictví každé jednotky a spoluvlastnické podíly, odvozené od plochy všech místností v bytě, na společných částech stavby včetně pozemku pod stavbou.

Jestliže obvykle platí, že byty jsou ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby nebo ve společném jmění manželů, pak některé nebytové prostory, obvykle společná garážová stání, mohou být ve spoluvlastnictví (podle Obč.Z) i jiných osob, než těch, kdož mají v domě byt. Tím vznikají velmi složité vztahy a komplikuje se správa takto rozděleného domu. Nejde však, bohužel, o případy ojedinělé.

4. Vlastní, družstevní a nájemní byty

V současnosti rozlišujeme tři základní typy bytů podle osoby jejich vlastníka – byty ve vlastnictví, byty družstevní a byty nájemní. Přestože byty družstevní jsou také užívány na základě nájemní smlouvy, je režim jejich správy natolik specifický, že jsou obvykle považovány za zcela samostatnou kategorii. S vědomím této drobné pojmové nepřesnosti budu proto také nadále používat uvedené základní rozdělení. Platí, že pro byty v každé z uvedených kategorií platí odlišný právní režim užívání a nakládání s nimi.

4.1 Byty ve vlastnictví

Přímé vlastnictví bytové jednotky je dnes u nás poměrně rozšířené, přestože jde o poslední (nejmladší) z forem bytového vlastnictví. Rozšířilo se prakticky až po přijetí zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Před tím bylo jen velmi malé množství bytů v tzv. osobním vlastnictví podle zákona č. 52/1966 Sb. Do té doby vlastnictví jednotlivého bytu v bytovém domě nebylo možné, je totiž zcela proti zásadám tradičního římského práva, ze kterého

vychází náš právní systém. Císař František Josef I. dokonce zákonem č. 50 v roce 1878 zakázal „dělení domů podle místností či podlaží a k takto vyčleněným částem získati právo vlastnické se zápisem do knih pozemkových“.

Za byt ve vlastnictví ve vztahu k jeho užívání **považujeme byt, který patří konkrétní fyzické osobě, pokud jej tato osoba obývá**. Každý takový byt (jednotka) je zapsán v katastru nemovitostí a může být samostatně převáděn jeho vlastníkem stejným způsobem, jako je tomu u nemovitostí (domů a pozemků). Charakteristické je, že **současně s vlastnictvím jednotky vzniká podílové spoluvlastnictví společných částí domu a případně i pozemku**. Velikost podílu se rovná poměru podlahových ploch všech místností bytu a součtu podlahových ploch všech jednotek v domě. Za splnění určitých zákonných podmínek vzniká v takovém domě přímo ze zákona tzv. společenství vlastníků jednotek (SVJ). **Daň z nemovitosti** platí však i takovém případě každý vlastník individuálně.

V případě úmrtí vlastníka se byt ve vlastnictví stává součástí dědického řízení.

Je pochopitelné, že jednotlivý byt může být ve spoluvlastnictví, např. i jako společné jmění manželů, nebo ve vlastnictví právnické osoby. Pokud v něm jeho spoluvlastníci bydlí, pak jde o bydlení vlastnické, je-li byt ve vlastnictví právnické osoby, je pak jeho užívání k bydlení založeno na nájemní smlouvě.

4.2 Družstevní byty

Vlastníkem domu, v němž se nachází družstevní byt, **je bytové družstvo**. To je také plátcem daně z nemovitosti. Členové družstva mají na základě zákona (č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník) a stanov družstva právo na uzavření nájemní smlouvy ke konkrétnímu bytu. **Členové družstva nejsou vlastníky bytů**, mají však tak silné právo dispozice s příslušným bytem, že se prakticky velmi blíží jeho přímému vlastnictví. Navíc mají členové družstva pochopitelně možnost prostřednictvím svého členství v družstvu ovlivňovat fungování družstva, a proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší, než je tomu u jiných nájemních bytů.

Společný nájem družstevního bytu je možný pouze mezi manželi. Vzniká automaticky po uzavření sňatku. Je-li uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu za trvání manželství, jde o společný nájem od samého počátku.

Družstevní byt je součástí dědického řízení. Novým nájemcem družstevního bytu se stává ten z dědiců, na kterého přechází družstevní podíl. Právní názor ve věci ohodnocení družstevních bytů při převodech práv, dědění či jiném vypořádání spoluvlastnických podílů, se vyvíjel. V současné době již existují právně závazná rozhodnutí Nejvyššího soudu, ze kterých vyplývá, že při **vypořádání dědictví** se skutečně kalkuluje s „cenou obvyklou“. To znamená, že takovou cenu musí obvykle stanovit soudní znalec svým odhadem a cena bude odpovídat době a místu, kde se byt nachází. V podstatě vyjadřuje cenu tržní. Od této ceny se budou proto odvíjet také dědické podíly a všechny související poplatky.

Družstevní bydlení má u nás velmi dlouhou tradici. Jeho kořeny lze hledat v prvorepublikových lidových bytových družstvech (LBD), ale k masivnímu rozšíření výstavby družstevních bytů došlo hlavně po roce 1965, kdy stavební bytová družstva (SBD) využívala státní dotaci a levný mnohaletý bankovní úvěr. Družstevní výstavbu organizovaly (v rámci stabilizace pracovníků) také různé podniky a využívána byla i svépomocná forma výstavby.

4.3 Ochrana družstevních bytů – přehled

Typ družstva	Absolutní ochrana	Lhůta pro převod bytu do vlastnictví	Finanční podmínky převodu bytu	Konkurz družstva
Bytové družstvo s byty postavenými s finanční pomocí státu - SBD	Byt BD, užívaný jako nájemcem členem BD, lze převést jen tomuto členovi. Platí trvale § 23, odst. 1	Pokud byla výzva k převodu podána do 30. 6. 1995 lze se jejího splnění domáhat soudně do 1. 7. 2010 § 23 odst. 2	Po vyrovnání přeplatků /nedoplatků) nájemného je převod vždy bezplatný a osvobozen od daně darovací a daně z převodu nemovitosti. Po skončení členství v družstvu má bývalý člen nadále nárok na výplatu vypořádacího podílu.	Družstevní byty nejsou součástí konkurzní podstaty. Správce KP má povinnost nabídnout byt nájemci, členovi družstva. Ten má na přijetí nabídky 3 měsíce. § 30a) § 27, odst. 7 ZKaV (č. 328/1991 Sb.)
Lidové bytové družstvo LBD		Na tyto byty se nevztahuje žádný termín.	§ 24, odst. 1, 2 § 20, odst. 6 (g) zák.č. 357/1992 Sb.	
Bytové družstvo - ostatní, např. vzniklé privatizací obecních bytů		Podle dohody a stanov družstva. Převod je osvobozen od daně darovací a daně z převodu nemovitosti podle § 20 odst. 6 (h,i,j) zák. č. 357/1992 Sb.		

Není-li uvedeno jinak, jsou odkazy na zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v aktuálním znění.

Uvedené zásady platí za předpokladu, že nájemcem bytu je fyzická osoba.

Pokud je byt BD převáděn do vlastnictví právnické osoby nebo nečlenovi družstva je cena smluvní a účastníci smlouvy mají daňovou povinnost podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti.

Družstvo musí také vrátit státní příspěvek na výstavbu uvedeného bytu, § 26, odst. 6 a dále § 33b.

Při převodu bytu do vlastnictví svých členů je družstvo oprávněno požadovat pouze vyrovnání nesplacené části úvěru a úhradu přímých nákladů, které jsou s převodem spojeny.

4.4 Rozdíly mezi byty ve vlastnictví a družstevními byty

Základní rozdíl, který vychází z vlastnictví bytu a který není možné překonat, aniž bychom omezili definici pojmu vlastnictví, je spojen, možná překvapivě, se spoluvlastnickým podílem na společných částech bytového domu. **Vlastníka bytu není možné omezit v právu svobodného nakládání s jeho majetkem.** Nelze na něm proto vyžadovat ani ho třeba přinutit, aby souhlasil s takovou změnou stavby, při které se změní jeho spoluvlastnický podíl. Toto vlastnické právo je a bude třeba vždy respektovat, přestože může způsobit někdy komplikace při správě společných částí domu.

V bytovém družstvu platí rozhodování kvalifikovanou většinou podle občanského i obchodního práva. Za ztrátu při hospodaření družstva ručí jeho člen, nájemce družstevního bytu, pouze do výše členského podílu. Vlastník bytu ručí až do výše ceny jeho bytu.

Přestože existují i některé další odlišnosti v nakládání s bytem, které budou vysvětleny dále (např. postup při pronájmu bytu a poplatky při převodu bytu), je výše uvedený rozdíl natolik významný, že ospravedlňuje existenci obou způsobů užívání bytu. Družstevní a vlastnické bydlení proto mohou existovat vedle sebe jako dvě samostatné formy vlastnictví bytových domů.

5. Nájemní byty

Nájemním bytem může být **byt v nájemním domě** soukromého vlastníka (fyzické či právnické osoby) nebo byt obecní (vlastníkem domu je obec), ale může jím být i **byt ve vlastnictví** fyzické nebo právnické osoby, **který je pronajímán**. Obyvatel bytu užívá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem domu nebo bytu. Ta musí mít od roku 1995 písemnou formu. Pronajímatel má právo vybírat od nájemce bytu **nájemné**. Nájemní právo je chráněno příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (§ 685 a následující). Pokud nájemce bytu zemře nebo opustí společnou domácnost přechází nájem na jeho děti, rodiče nebo sourozence, pokud v rozhodném okamžiku v bytě žili ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Na ostatní členy společné domácnosti přejde nájemní smlouva pouze při splnění podmínek, uvedených v Obč.Ž.

Mezi nájemní byty patří i byty služební a podnikové. Nájem v nich bývá vázán na výkon práce pro pronajímatele. Ukončení práce pro pronajímatele může být od roku 2006, kromě výjimek, uvedených v zákoně č. 107/2006 Sb., důvodem k výpovědi ze služebního bytu.

Výjimečně se můžeme setkat s nájemním bydlením, které je odvozeno od podílu na vlastnictví celého domu. Při prodeji obecních nebo podnikových bytů ještě před schválením zákona o vlastnictví bytů se někdy celý dům prodával **společnosti s ručením omezeným** (s.r.o.), kterou vytvořili nájemci bytů nebo přímo do podílového spoluvlastnictví jeho jednotlivých nájemníků. Pokud je dům ve vlastnictví s.r.o., je režim užívání bytů pouze obdobný bydlení družstevnímu, při nakládání s bytem jsou však podstatné odlišnosti.

Je-li celý **bytový dům ve spoluvlastnictví**, pak každý ze spoluvlastníků má sice ideální spoluvlastnický podíl na celé budově, tedy včetně všech bytů, ale není přitom vlastníkem žádného konkrétního bytu. Kromě obtíží při sjednávání dohody (nájemní smlouvy) o užívání jednotlivých bytů je tato právní forma zvláště nevyhovující při převodech vlastnictví. Každý ze spoluvlastníků domu totiž při prodeji svého spoluvlastnického podílu musí povinně podle § 140 občanského zákoníku nabídnout nejprve prodej svého podílu ostatním spoluvlastníkům domu, kteří mají předkupní právo, a teprve po jejich odmítnutí může svůj podíl prodat třetí osobě. To neplatí pouze při prodeji osobě blízké, tedy rodinnému příslušníkovi.

6. Zvláštní užívání bytu

Může se stát, že uživatel bytu ho dočasně nepotřebuje nebo chce využívat část bytového prostoru k jinému účelu než k bydlení.

6.1 Podnájem bytu

Podnájemem bytu je přenechání bytu nebo jeho části někomu jinému než tomu, kdo má k bytu nájemní smlouvu. Platí přitom ustanovení § 719 Obč. Z. O podnájem však nejde, pokud je pronajímán vlastníkem bytu jeho byt, který má ve vlastnictví. V tomto případě jde o normální nájemní vztah, k jehož uzavření nepotřebuje majitel bytu souhlas nikoho jiného z domu.

Podnájem bytu je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele – jeho vlastníka. Porušení tohoto ustanovení by bylo vážným porušením nájemní smlouvy i dobrých mravů a legitimním důvodem k výpovědi z nájmu. Pokud je podnájemán nájemní byt nesmí tak být činěno s neoprávněným ziskem. Rovněž takový přístup by byl důvodem k výpovědi z nájmu, protože je třeba připustit, že by zde docházelo k podnikání s majetkem někoho jiného!

Výše uvedený postup je platný nejen pro nájemní byty v nájemních domech (soukromých i obecních), ale i v případech, kdy je na základě nájemní smlouvy užíván jednotlivý byt ve vlastnictví. **U bytů družstevních** je třeba k přenechání bytu do podnájmu souhlas orgánů družstva. Obvykle postačí souhlas výboru domovní samosprávy, podrobnosti bývají upraveny ve stanovách. Za udělení souhlasu může družstvo požadovat přiměřený poplatek.

6.2 Podnikání v bytě

Byty mají sloužit k bydlení. Přesto je přípustné, aby adresa bytu sloužila i jako kontaktní adresa firmy a pro podnikání. Pokud by měla být v části bytu vykonávána jakákoliv podnikatelská činnost, je nezbytný nejen **předchozí souhlas vlastníka bytu**, ale také živnostenského úřadu. Ten by vyžadoval, aby pro podnikání byla příslušná část bytu také kolaudována. Rovněž odpady, které z podnikání v bytě vznikají, nesmí být likvidovány jako komunální odpad, ale na základě samostatné smlouvy se svozovou firmou. Jde-li o nájemní byt, pak za oprávněný lze považovat i požadavek na vyšší nájemné z té části bytu, která bude podnikání sloužit.

7. Za co se platí

Při úhradě nákladů na bydlení se setkáváme obvykle se třemi typy plateb:

- a) platby za nájem bytu a správu domu,
- b) platby za služby spojené s bydlením, zajišťované pro celý dům,
- c) přímé platby domácností – za energie, spotřebované v bytě a za opravy bytu.

Přehled je názorný z dále uvedené tabulky, ve které je vyznačeno, zda uvedenou položku platí vlastník bytu (V), člen bytového družstva (D) nebo nájemce bytu (N). Dále je uvedena průměrná hodnota plateb za metr čtvereční měsíčně, jak byla zjištěna ze samostatného šetření ve dvou tisících bytů bytových družstev a společenství vlastníků v červnu 2005. Jde o průměrnou hodnotu za celou ČR. Hodnoty v Praze byly u nájemného a energií asi o 4 Kč vyšší:

	V	D	N	Kč/m ² /měsíc
Správa bytu a domu	x	x		2
Fond oprav, zálohy	x	x		18
Pojištění	x	x		0,5
Daň z nemovitosti	x	x		0,5
Další platby, splátky úvěrům, anuita	x	x		
Nájemné, zahrnuje výše uvedené položky			x	25
Společná elektřina	x	x	x	1
Provoz výtahu	x	x	x	1
Úklid domu, společných prostor	x	x	x	1
Další služby, odvoz odpadu, atd.	x	x	x	2
Služby celkem, musí být ročně vyúčtovány dle skutečnosti				5
Vodné, stočné, studená voda	x	x	x	6
Teplá užitková voda	x	x	x	7
Topení	x	x	x	10
Energie celkem, musí být ročně vyúčtovány dle skutečnosti				23

K těmto nákladům je třeba připočítat ještě platby za odběr elektřiny a plynu v bytě a patří sem ještě měsíční televizní a rozhlasové poplatky, které jsou vázány na odběr elektřiny. Je zřejmé, že zatímco nájemci bytů platí nájemné, vlastníci bytů a členové bytových družstev (i když to jsou vlastně také nájemníci) mají strukturu plateb členěnu podrobněji.

S platbami za **služby a energie** se musí vypořádat uživatelé bytů ve všech formách, nájemci, družstevníci i vlastníci bytů. Na všechny služby, spojené s bydlením a na ostatní vyjmenované platby se vybírají obvykle měsíčně **zálohy, které se musí ve stanovených ročních termínech vyúčtovat podle skutečných nákladů a platby vyrovnat – uhradit nedoplatky nebo vrátit přeplatky.**

Upozornit chci na obrovskou **nerovnost ve výši sankcí za opožděné platby**: Zatímco **poplatek z prodlení**, který musíte zaplatit, pokud budete dlužit např. na nájemném, činí 2,5 promile z dlužné částky denně, pak **úrok z prodlení**, který musí uhradit např. pronajímatel, pokud včas nevrátí přeplatky za služby, činí i po novele z roku 2005 částku mnohem nižší. Uvedu příklad. Za dlužné nájemné ve výši 3000 korun zaplatíte na poplatek z prodlení za rok 2780 Kč, roční úrok z prodlení ze stejné částky činí pouhých 270 korun (Nv č. 142/1994 Sb.).

8. Drobné opravy v bytech a náklady, spojené s běžnou údržbou

Jde o problematiku, možná překvapivě, společnou pro všechny formy bydlení. Přitom se obecně jedná jen o takové činnosti v bytech, pro které není třeba rozhodnutí stavebního úřadu.

8.1. Byty ve vlastnictví

U bytů ve vlastnictví je samozřejmostí, že vlastník hradí opravy všeho, co k jeho bytu patří. O náhrady za opravy společných částí domu se pak podělí všichni vlastníci jednotek. Pokud se nedohodnou jinak, potom se náklady rozdělí úměrně velikosti spoluvlastnických podílů. Podle soudní praxe je třeba, aby jiné rozdělení nákladů na „správu společných částí domu“ bylo odsouhlaseno **dohodou** všech vlastníků jednotek. To se týká jak běžných oprav, tak i změny stavby podle stavebního zákona. Postupuje se přitom podle zákona o vlastnictví bytů, zásady by měly být uvedeny ve stanovách SVJ. Obecně platí, že pro opravy všech rozvodů, na které jsou napojeny i jiné byty, je nutný souhlas výboru SVJ.

8.2. Družstevní byty

U členů bytových družstev jsou práva a povinnosti nájemce při provádění drobných oprav v bytě a úhradě nákladů spojených s běžnou údržbou **upraveny stanovami družstva**. Obvykle **nájemce družstevního bytu hradí opravy všeho, co je za dveřmi jeho bytu**. Pokud hradí i opravy a výměny radiátorů a rozvodů ústředního topení neznamená to, že je může provádět bez souhlasu výboru samosprávy. **Souhlas výboru musí být pro opravy všech rozvodů, na které jsou napojeny i jiné byty**.

8.3. Nájemní byty

Pro **nájemní bydlení** řeší tuto problematiku občanský zákoník a zvláštní předpis. Podle § 687, odst. 2 občanského zákoníku hradí nájemce bytu drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou, pokud není v nájemní smlouvě jiné ujednání. Výklad pojmů „drobné opravy“ a „náklady spojené s běžnou údržbou“ je uveden v Nv. č. 258/1995 Sb..

Za drobné opravy (podle § 5 Nv.) se považují **opravy bytu a jeho vnitřního vybavení**, pokud je toto vybavení součástí bytu a je **ve vlastnictví pronajímatele**, a to jak podle věcného vymezení tak i podle výše nákladů.

a) Drobné opravy v bytě

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za drobné opravy se považují dále také opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Pozor – nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž **výměny součástí předmětů uvedených v předchozích dvou odstavcích!** Na toto zvláště upozorní.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 300,- Kč.

b) Běžná údržba

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádí obvykle při jeho delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění elektrických sporáků a plynospotřebičů (předmětů uvedených v § 5 odst. 3), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů (až ke stoupačce) a vnitřní nátěry.

c) Důležitá poznámka (§ 695 Obč.Z)

Pokud chce pronajímatel provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, může tak sice učinit pouze se souhlasem nájemce, ale nájemce může tento souhlas odepřít pouze ze závažných důvodů. **Jestliže pronajímatel provádí úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy (např. stavebního úřadu), souhlas nájemce není zákonem vyžadován a v takovém případě má pronajímatel právo na to, aby mu nájemce provedení těchto oprav umožnil.** Jinak nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

9. Služby spojené s bydlením

Za služby spojené s užíváním bytu se obvykle považuje **ústřední (dálkové) vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, užívání výtahu, užívání domovní prádely, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, kontrola a čištění komínů, odvádění odpadních vod kanalizacemi, odvoz odpadů, odvoz splašků a čištění žump** a případně další služby, sjednané ve smlouvě o užívání bytu. Rozdělení nákladů mezi uživatele bytů za služby označené kurzivou se řídí zásadami, uvedenými ve stanovách a obdobných dokumentech právnické osoby, která je vlastníkem bytového domu nebo dohodou, uvedenou v nájemní smlouvě.

Pro odvoz odpadů a pro dodávky vody (včetně kanalizace) a dálkově dodávaného tepla platí speciální cenové předpisy, které vycházejí z platných zákonů a norem, viz kap. 3.

9.1. Měřidla

V současné době, kdy smlouvu na dodávku vody nebo tepla uzavírá s dodavatelem majitel domu, jsou pro platby **směrodatné hodnoty, zjištěné na fakturačních měřidlech dodavatelů při měření na vstupu do objektu. Měřidla studené vody (SV), teplé užitkové vody (TUV) i odebraného tepla instalovaná v bytech, mají vždy jen charakter měřidel poměrových**, i když musí být pravidelně cejchovány. Vodoměry na SV po šesti a vodoměry na TUV po čtyřech letech. Aby tomu bylo jinak, musel by smlouvu o dodávkách těchto médií uzavírat každý uživatel bytu, podobně jako je tomu u elektřiny a plynu. Součet hodnot spotřeby podle bytových poměrových měřidel se od závazné hodnoty naměřené u paty domu bude pravděpodobně lišit. Rozdíl, který by ale neměl být velký (určitě pod 15%), se zúčtuje úměrně spotřebě, vykázané bytovými měřidly. Upozorňuji, že v některých domech, kde je lokální výroba TUV, může být na patě domu u SV spotřeba, odpovídající součtu bytových vodoměrů SV a TUV. Záleží na způsobu účtování a použitím SW.

Při vyúčtování roční spotřeby na jednotlivé byty by měl uživatel bytu obdržet i vyúčtování nákladů za celý dům, aby si mohl výpočet zkontrolovat. Nejde však o úplně jednoduchý propočet, protože u tepla a ohřevu TUV se skládají platby ze dvou složek – paušální, podle velikosti bytu, a spotřební, podle bytových poměrových měřidel. Ve vyúčtování by měl uživatel bytu získat i informaci o porouchaných bytových měřidlech a způsobech vyúčtování spotřeby v těchto případech.

Neexistuje žádný předpis, který by nařizoval osazení měřidel do jednotlivých bytů. Jejich instalaci zajišťuje vlastník domu, ale nelze ji obecně nařídit. Nájemcům bytů se prokazatelně vyplatí. Proto **doporučuji instalaci těch měřidel, které dovolují průběžně kontrolovat okamžitou úroveň spotřeby v každém bytě na číselníku, tedy jistě vodoměrů na SV a TUV**. U některých starších poměrových měřidel tepla to možné není. Je třeba také počítat i s tím, že bude nutné uhradit náklady na pravidelné každoroční odečty měřidel.

9.2 Odvoz odpadů

Poplatky za odvoz odpadu jsou příjmem obce. Obec může zvolit jednu ze tří forem platby za odvoz komunálního odpadu (odpadu z domácností) – poplatek za odvoz, místní poplatek nebo jinou dohodu. Platí, že zavedení jedné formy vylučuje formu druhou, nelze je kombinovat. **Zvolená forma je pak povinná pro všechny obyvatele a vlastníky nemovitostí v obci**. Obec přitom zohlední třídění odpadu a musí zajistit dvakrát ročně i sběr nebezpečného odpadu. Všechny způsoby, včetně jiné dohody, mají zaručit rovnost všech obyvatel obce:

Poplatek za odvoz popelnic s komunálním odpadem, vybíraný podle § 17a) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, vychází ze zásady, že odpad, který vzniká v domácnostech (nikoliv tedy z podnikatelské činnosti!), se stává po jeho odložení na určeném místě majetkem obce. Výše poplatku se stanoví podle předpokládaných oprávněných nákladů obce při nakládání s komunálním odpadem. Poplatky se rozvrhnou na jednotlivé poplatníky podle počtu a objemu nádob určených k odkládání odpadů připadajících na jednotlivé nemovitosti nebo podle počtu uživatelů bytů.

U **místního poplatku** podle § 10b) zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, je **poplatníkem každá fyzická osoba, která má v obci trvalý pobyt**. Sazbu poplatku tvoří součet částky až 250 Kč na osobu a kalendářní rok a částky, stanovené na základě skutečných nákladů obce na sběr a svoz netříděného komunálního odpadu v předešlém kalendářním roce. Obec v obecní závazné vyhlášce pak stanoví platby za sběr a svoz komunálního odpadu na osobu.

9.3 Teplo a teplá voda

V bytech, ve kterých je podle kolaudačního rozhodnutí lokální vytápění jednotlivých bytů, neplatí žádný předpis, protože uživatel bytu přirozeně zaplatí to, co sám spotřebuje. V ostatních případech je nutné vycházet ze zákona o hospodaření energií (č. 406/2000 Sb.).

Pokud jde o **centrálně dodávané teplo** je záležitost vyřešena vyhláškou MMR č. 372/2001 Sb. Vyhláška stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů

- na tepelnou energii na vytápění a
- nákladů na poskytování teplé užitkové vody

mezi konečné spotřebitele za zúčtovací, obvykle roční, období. Postup je však značně komplikovaný, proto byl k vyhlášce ihned následující rok vydán metodický pokyn MMR č. 28203/2002-71.

a) Náklady za teplou vodu se skládají

- z ceny studené vody – podle měřitel TUV a
- z nákladů na její ohřev, rozdělených na spotřební složku ve výši 70% (podle náměru vodoměrů TUV) a na základní složku, která činí 30% z těchto nákladů. Ta se rozdělí podle podlahové plochy bytů.

Pokud nejsou instalovány vodoměry TUV rozdělí se náklady podle průměrného počtu osob, užívajících byt v daném roce.

b) Náklady za teplo pro vytápění

Základem pro účtování jsou hodnoty tepla dodaného do objektu, které jsou naměřeny na fakturačním měřidle při vstupu do domu. Hodnota dodaného tepla v GJ se vynásobí jeho jednotkovou cenou a uvedenou hodnotu musí uhradit uživatelé bytů a nebytových prostor v daném domě.

Pokud jsou v bytech osazena poměrová měřidla tepla, rozdělí vlastník budovy, tedy ne žádná odborná firma, náklady na tepelnou energii na vytápění na dvě složky – základní a spotřební. **Základní složka**, která činí 40% až 50% nákladů, se rozdělí podle započítatelných ploch bytů, zbytek, **spotřební složka**, podle odečtů poměrových bytových měřidel. Pokud bytová měřidla tepla osazena nejsou, rozdělí se náklady na vytápění pouze podle započítatelných ploch bytů.

Upozornuji na **rozdíl mezi obytnou a tzv. započítatelnou plochou bytu**, která se užívá v těchto případech. Účtovat teplo úměrně obytné ploše bytů by bylo přípustné pouze v domě, kde jsou všechny byty velikostí a typově stejné. Jsou-li v domě byty rozdílné hlavně v tom, které místnosti nebo části bytů nejsou vytápěny, musí se použít rozpočtení nákladů podle **započítatelné plochy bytů**. V té se **korigují výměry místností podle počtu stěn, které jsou venkovní nebo sousedí s nevytápěnými místnostmi**.

Vyhláška předpokládá, že rozdíly v jednotkových nákladech na vytápění se pro identické byty mohou odchylovat od průměru nejvýše o 40%. Pokud jsou odchylky větší, má provést vlastník budovy úpravu v rozdělení spotřební složky. Určitý návod uvádí zmiňovaný metodický pokyn. Faktický postup však bývá rozdílný, za zvláště nepřipustné považuji rozdělení tzv. „neměřených jednotek“, ve kterých bývá ukryto teplo, odebrané v bytech se spotřebou nad limitem čtyřicetiprocentní odchylky od průměru. Pro rozhodnutí o oprávněnosti konkrétního postupu je nutné posouzení příslušným znalcem.

Je zřejmé, že tento postup je velice složitý a uživatelé bytů se v něm často nevyznají. Všem mohu doporučit, aby kontrolu spotřebovaného tepla prováděli hlavně porovnáním plateb za předchozí období a uvážili nárůst cen. Měrné (chápejme nejvyšší přípustné) hodnoty spotřeby tepla pro vytápění jsou uvedeny v § 5 vyhlášky MPO č. 152/2001 Sb., a pro dálkově vytápěné byty s výškou místností 2,7 m činí 0,55 GJ/m² za topné období.

Je třeba také vědět, že **zákon o hospodaření energií ukládá majitelům domů povinnost** řídit se pravidly pro vytápění, dodávku TUV a hospodaření s energií. Podrobnosti jsou opět ve vyhlášce č. 152/2001 Sb. Např. otopné období začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku. Pokud by mělo dojít k vytápění mimo toto období, je třeba souhlasu 2/3 uživatelů bytů. To se zřejmě neděje, dodávky tepla se uskutečňují se všeobecným

souhlasem i tehdy, pokud poklesne venkovní teplota v červnu nebo koncem srpna. Uvedená vyhláška stanoví i požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji, regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit takové regulační prvky na tělesa ústředního topení instalovat.

9.4 Studená voda

Jsou-li ve všech bytech osazeny vodoměry SV postupuje se podle při rozúčtování nákladů podle obecného postupu, uvedeného v kap. 9.1 o měřidlech – rozdíl v množství dodané vody, měřené na patě domu, a součtem náměrů bytových vodoměrů, se rozdělí úměrně výši spotřeby podle hodnot bytových vodoměrů.

Postup pro rozdělení nákladů za SV v bytech, kde nejsou bytové vodoměry, není libovolný, ale je dán Vyhláškou MZe č. 428/2001 Sb. Vychází se přitom z tzv. „směrných čísel“ a počtu osob, které v bytě bydlí. Směrné číslo vyjadřuje pravděpodobnou roční spotřebu vody jednou osobou. Jeho hodnota je různá a záleží na vybavení domácnosti a způsobu ohřevu teplé vody. Např. pro byt s koupelnou, WC a centrální dodávkou teplé vody činí 56 m³/osobu ročně. Celková pravděpodobná roční spotřeba za celý dům pak vznikne součtem za všechny byty a nebytové prostory (směrná čísla pro různé typy užití také dle citované vyhlášky) v domě.

Pouze pokud by v domě byly všechny byty vybaveny identicky bylo by možné rozdíl mezi pravděpodobnou spotřebou a náměrem domovního vodoměru rozdělit přímo podle počtu osob. Ve všech ostatních případech se musí postupovat podle pravděpodobné spotřeby v jednotlivých bytech či nebytových prostorách.

Jsou-li bytové vodoměry studené vody osazeny jen v některých bytech (třeba i na náklady jejich uživatelů) doporučuji postupovat takto:

- **Sečte se roční spotřeba v bytech s vodoměry (jsou-li cejchováni!),**
- **podle směrných čísel se určí spotřeba v bytech, kde vodoměry osazeny nejsou,**
- **obě hodnoty se sečtou a výsledek se porovná s náměrem domovního vodoměru,**
- **rozdíl se rozdělí úměrně spotřebě, kalkulované v jednotlivých bytech.**

Takový postup však vyžaduje dohodu mezi uživateli bytů i vlastníkem domu. Bytová družstva a SVJ postupují často odlišně a situaci si zjednodušují. V domácnostech bývá však velmi rozdílná spotřeba vody. I proto důrazně doporučuji instalaci bytových vodoměrů, přestože jejich funkce je pouze podpůrná, jako tzv. poměrové měřidlo.

Ještě poznámka: Směrná čísla se musí použít také v případě, kdy dojde k poruše bytového vodoměru.

10. Převody a výměny bytů

Potřeba změnit svůj byt je přirozenou životní potřebou. Může k tomu dojít z rozmanitých důvodů, v souvislosti se změnami v rodině, se změnou zaměstnání nebo místa studia. Je třeba si uvědomit, že u nájemních bytů může docházet pouze k výměnám, zatímco u bytů družstevních jde buď o výměnu bytů, ke které je nutný souhlas družstva, nebo o převod členských družstevních podílů, spojených s nájmem bytu, ke kterému souhlas družstva není potřebný. U bytů ve vlastnictví jde o klasickou formu převodu jako u nemovitosti, se zápisem do katastru nemovitostí. Připomínám, že o výměnu bytů jde vždy také v případě směny družstevních bytů, které nejsou pronajaty členovi družstva, nebo bytu, který je ve vlastnictví někoho jiného, v domě, rozděleném na jednotky.

a) Byty ve vlastnictví

Vlastník bytu nepotřebuje k převodu jednotky souhlas nikoho jiného, vlastnictví přechází dnem, kdy je listina o převodu vlastnictví doručena na katastrální úřad, aby byla zapsána do operátu katastru nemovitostí. Jde-li o smlouvu stane se tak **vkładem**, pokud jde o výsledek soudního jednání v souvislosti např. s dědickým řízením, pak **záznamem**.

Spolu s vlastnictvím bytu vzniká i podílové spoluvlastnictví společných částí domu a obvykle i pozemku, který k domu náleží. Technické náležitosti obsahu **smlouvy o převodu** takového bytu řeší § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Převáděnou jednotku je ve smlouvě nutno jednoznačně identifikovat, přesně podle prohlášení vlastníka. Na rozdíl od domu, který je v podílovém spoluvlastnictví, nemají při převodu bytu ostatní spoluvlastníci

společných částí domu předkupní právo podle občanského zákoníku. Současně s převodem jednotky (bytu) se totiž automaticky převádí i podíl na společných částech domu a pozemku.

S převodem vlastnictví bytu je spojena i povinnost placení daně z převodu nemovitosti. Zvolíme-li **formu prodeje** je třeba zaplatit daň ve výši 3% z ceny (vždy z té vyšší, pokud se cena odhadní od ceny prodejní liší). Plátcem je prodávající, kupující je ručitelem. Cena odhadní nemusí být určena pro potřeby kupní smlouvy, je nutná až pro přiznání daně. Z mnoha praktických důvodů však doporučuji provedení odhadu již před podpisem kupní smlouvy.

Pro převod mezi příbuznými v řadě přímé je mezi nejbližšími, tj. mezi rodiči a dětmi, nejvhodnější **darovací smlouva**. Z daru se platí daň darovací a její výše mezi přímými příbuznými činí obvykle (jde-li o byt, záleží totiž na hodnotě daru) 1% z ceny, určené odhadem. Přitom věci movité (vybavení bytu) jsou od této daně osvobozeny. Upozorňuji, že ani pro sepsání darovací smlouvy nemusí být odhad proveden. Musí se vyhotovit až v souvislosti s daňovým přiznáním, které se má podat do 30 dnů po doručení oznámení katastrálního úřadu, že vklad byl proveden. Plátcem daně darovací je obdarovaný a darující je ručitelem.

Ještě levnější je pak převod vlastnictví v souvislosti s **dědickým řízením**. Od příslušné daně, kterou je v tomto případě daň dědická, je osvobozeno dědění v řadě přímé (mezi rodiči a dětmi, ale i z prarodičů na vnuky) a dědění mezi manželi. Při sepisování poslední vůle je však třeba dbát na tzv. nepominutelné dědice.

Poznámka: Podle novely zákonů, schválených v rámci tzv. reformy veřejných financí, by měly být od roku 2008 od daně darovací zcela osvobozeny převody nemovitostí a bytů mezi příbuznými, jejichž okruh se podstatně rozšiřuje. Sjednotit se má daňové zvýhodnění pro daň darovací a dědickou. Pokud se tak stane (novela je napadena u Ústavního soudu), změní se sazby, ale principů, uvedených výše, se to jinak nedotkne.

b) Družstevní byty

Pro převod družstevního bytu je rozhodující, že se převádí jen družstevní podíl, se kterým je spojeno právo na užívání konkrétního bytu. K převodu družstevního podílu není třeba vyžadovat souhlas družstva, postačí, pokud je smlouva o převodu po podpisu družstvu doručena. **Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na podkladě smlouvy nepodléhá podle § 230 Obch.Z souhlasu orgánů družstva.**

Z toho, co je uvedeno vyplývá, že nabyvatel družstevního podílu se stává automaticky členem družstva. Za zaevidování této změny družstvo požaduje obvykle určitý poplatek, který by měl představovat jen náhradu nutných výdajů. Žádná daň z převodu nemovitosti se neplatí.

Pokud by však došlo k prodeji družstevního bytu, ve kterém člen družstva bydlel kratší dobu než dva roky a od nabytí tohoto bytu neuplynula doba delší než pět let, je povinen prodávající zaplatit **daň z příjmu** (§ 4 a § 10 odst. 1 písm. b) zákona o dani z příjmu). Pokud by však prodávající utržené peníze následně investoval do pořízení svého jiného bytu, vznikla by povinnost zaplatit daň pouze z částky, která by mu zbyla.

Pro darování a dědické řízení platí pro družstevní byty (správně podíly) ustanovení obdobné jako při převodu bytu ve vlastnictví.

c) Nájemní byty

Pohled na **výměny nájemních bytů** v činžovních domech se v posledním období značně změnil. Je pochopitelné, že k výměně bytů musí být, v souladu s občanským zákoníkem, předchozí souhlas vlastníků obou bytů (domů, ve kterých se byty nacházejí). Pokud takový souhlas není, je směna prakticky neuskutečnitelná, přestože je možné obrátit se na příslušný soud, aby nahradil nesouhlas vlastníka. K „výměnám“ bytů dochází dnes často hlavně v rámci jednoho vlastníka, zvláště tehdy, je-li třeba vyřešit sociální situaci rodiny, např. při jednostranném zvyšování nájemného. Obce pak z uvedených důvodů dokonce takové směny samy organizují. Často však nejde o klasickou výměnu, spíše o ukončení jednoho nájemního vztahu a uzavření nové nájemní smlouvy k bytu, který bývá volný. Jde o vhodný postup, kterým lze předcházet růstu počtu neplatičů nájemného. Doporučuji však ostražitost, pokud by v takovém případě nová nájemní smlouva měla být, na rozdíl od původní, jen na dobu určitou. Po novele občanského zákoníku zákonem č. 107/2006 Sb., kdy po tříměsíčním neplacení nájemného je možné dát výpověď bez přivolení soudu, odpadl totiž jediný částečně oprávněný důvod pro takový postup.

Pro získání souhlasu vlastníků s výměnou bytů doporučuji jednat hlavně o výši nového nájemného a systému jeho dalšího zvyšování.

Považuji také za potřebné připomenout, že **za výměnu bytů nelze požadovat mezi nájemci žádnou finanční úhradu**. Dříve bývalo zvykem, že uvolnění většího bytu se kompenzovalo určitou finanční částkou. Bylo to ale vždy i tehdy na samé hraně legality. Dnes by takový postup znamenal ztrátu nájemní smlouvy, protože nelze připustit podnikání s cizím majetkem. Ke ztrátě nájemní smlouvy event. i k dalšímu soudnímu postihu by měl samozřejmě vést každý „prodej“ nájemní smlouvy k nájemnímu, nejčastěji obecnímu bytu.

11. Prodej bytových domů a bytů

Po roce 1990 dochází velmi často k prodeji původních nájemních bytů, které byly ve vlastnictví různých organizací a podniků. Zcela specifickou skupinou jsou obecní bytové domy s nájemními byty. Tyto byty byly původně státní a **byly převedeny zdarma obcím** do jejich vlastnictví zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Proto je jim věnována samostatná kapitola. Uvedené zásady a doporučené postupy platí však přiměřeně také pro většinu původních podnikových bytů.

11.1. Prodej obecních bytů

Rozprodávání obecních bytů není základem programu, který by KSČM obecně podporovala, protože přitom žádné byty nepřibývají. Podle studie její odborné skupiny pro bydlení se předpokládá, že obec (město) potřebuje minimálně 60, ale optimálně 80, svých bytů na 1000 obyvatel, aby mohla splnit ustanovení § 35 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. (§ 16 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze) a mohla především uspokojit potřeby bydlení pro své obyvatele. Existují však různé vážné důvody, aby obec některé své byty prodala. Pak ale je na místě požadovat, aby byly dlouhodobě dodrženy určité zásady:

Obec bude nabízet k prodeji jen bytové domy, které pro svůj rozvoj nepotřebuje nebo které pro potřebu obce nemají podstatný význam. Např. ve městech může jít o vily a podobné domy s malým počtem bytů. Nájemcům, kteří chtějí zůstat bydlet v obecních bytech, by měla obec předem nabídnout na výměnu jiný obecní byt a pak prodávat veřejnou soutěží prázdný dům.

Je třeba vždy **uvést důvody, proč chce obec prodávat domy**, zvláště tehdy, když nájemné převyšuje nákladové nájemné bytových družstev, takže o prodělávání nemůže být ani řeči. **Na co využije obec peníze z prodeju?**

O prodeji, formě prodeje (celý dům nebo po bytech), ceně a splátkových podmínkách rozhoduje výlučně zastupitelstvo (nikoliv třeba rada nebo dokonce sám starosta). Platí ale i ustanovení § 2 zákona o cenách č. 526/1990 Sb., že prodávající nesmí zneužívat své postavení, aby získal nepřiměřený zisk. A to ani při opakované nabídce. Taková situace by pak mohla způsobit, že celá kupní smlouva nebude platná.

Záměr prodat obecní byt či dům musí být zveřejněn min. 15 dnů před projednáním na úřední desce. Je vhodné pozorně sledovat aktivitu nájemníků, kteří chtějí byt koupit. Velmi aktivně často vystupují ti, kdož mají jiný byt a ten, který koupí, obratem prodají. Bylo by proto žádoucí ještě před nabídkou ověřit, zda nájemce nemá jiný byt nebo nemovitost určenou a vhodnou k bydlení. Vyhledáním v katastru nemovitostí a čestným prohlášením. Jen takový nájemce může být nájemcem „oprávněným“, v opačném případě může dokonce vzniknout kvalifikovaný důvod k výpovědi z nájmu bytu. To se ale z mnoha důvodů neděje, čímž vzniká situace, při které jsou někteří z nájemců obecních bytů nespravedlivě zvýhodňováni.

Po vstupu do EU se jakákoliv sleva z obvyklé ceny při prodeji obecního majetku posuzuje jako poskytování veřejné podpory, a její výše je limitována. Při prodeji po bytech, ale jen jejím nájemníkům, není sleva posuzována jako veřejná podpora, při prodeji celého domu jakémukoliv subjektu o veřejnou podporu jde. Ta nesmí překročit výši 200000 EUR po tři roky.

V textu zásad prodeje obecních bytů by nemělo být jakékoliv ustanovení o tom, že se obec nezaručuje, že si dům ponechá, pokud si ho nájemci bytů nekoupí. To lze považovat dokonce za nepřipustný nátlak na nájemce, aby si byt koupili.

Nelze doporučit ani prodej dluhů. Bude vhodné před prodejem **vyhlásit lhůtu, ve které by nájemce uhradil veškeré dluhy** + úrok ve výši bankovních úroků a tím se zařadil mezi „oprávněné nájemce“, kteří se o koupi mohou ucházet.

Při prodeji pozemků by si měla obec ponechat ve vlastnictví **plochy pro příjezd požárních vozidel** a plochy pro kontejnery na separovaný sběr a pro domovní popelnice.

a) Pokud se prodává CELÝ DŮM, požadujeme, aby se prodej domů uskutečňoval **pouze DRUŽSTVU NÁJEMNÍKŮ**, nikoliv obecně určené právnické osobě. Jedině v družstvu má nájemce nárok na svůj byt a jistotu bydlení v něm. Aby se obec vyhnula potížím, plynoucím ze spoluvlastnictví, bývá pro ni forma prodeje celých domů vhodnější, než prodej po bytech.

b) BYT se prodává jen jeho nájemcům. Nájemce má několikaleté předkupní právo podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ale obce často používají nátlakové formy, kdy garantují různé slevy jen pro prvé kolo nabídky. K tomu mají sice právo, ale obec by neměla násilím vnučovat nájemníkům, aby si koupili byty. Byty, které neprodá, by si dál měla ponechat ve svém vlastnictví. **K prodeji obsazených bytů třetím osobám by zastupitelé neměli dát souhlas.**

11.2. Stanovení ceny

Při prodeji celého domu se má cena určit standardním způsobem. Při prodeji jednotlivých bytů se používají zjednodušené formy odhadu, který pak nevystihne přesně kvalitu toho kterého bytu. Často je dokonce součástí nabídky jednotková cena za metr čtvereční pro celý soubor bytů a domů. Pro posouzení platnosti smlouvy při prodeji bytů je závazné jen to, že cena nesmí být tak vysoká, aby bylo již předem jasné, že ji nájemce nebude moci zaplatit. Taková smlouva by byla neplatná, protože by nabídka předem znemožnila využití předkupního právo nájemce, aby mu mohl být byt prodán (§ 22 zákona č. 72/1994 Sb. a § 39 občanského zákoníku).

Obecně **lze doporučit nájemcům, aby si odkoupili byt vždy, pokud by splátky dlouhodobého úvěru byly** (přesněji o 10 korun z metru čtverečního měsíčně) **nižší než hodnoty nájemného**, zvyšované podle zákona č. 107/2006 Sb.

Ve velkých městech již obvykle proběhlo několik etap tzv. privatizace obecních bytů. Zvláště před rokem 2000 byly často byty prodávány za ceny, které neodpovídají současné hodnotě bytu. Nájemci obecních bytů, které jsou vybrány k prodeji, se proto oprávněně dožadují stejných podmínek. Přestože prodej obecních bytů vyvolává mnoho protichůdných stanovisek a postojů, lze doporučit, aby vždy prodejní cena odpovídala výši, kterou museli zaplatit za své byty členové stavebních bytových družstev, tedy 1/3 z pořizovacích nákladů na stavbu bytu.

11.3. Co je vhodné učinit před prodejem

- Ověřit vlastnictví domu a pozemku, na kterém dům stojí, náhledem nebo aktuálním výpisem z katastru nemovitostí (KN), <http://www.cuzk.cz>,
- ověřit, rovněž ve výpisu z KN, zda dům či pozemek není zatížen nějakou pohledávkou, informace o tom je rovněž na veřejném webu,
- zjistit, kde je uložena stavební dokumentace k domu a jak jsou zajištěny smlouvy na dodávky médií,
- na stavebním úřadě prohlédnout složku, která se domu týká, a v ní hlavně dokumenty o provedených opravách a rekonstrukcích,
- u správní firmy získat přehled o pronajatých bytech a nebytových prostorech,
- vyhotovit přehled o placení nájemného, výši ročního inkasa a seznam neplatičů a dlužníků,
- sestavit přehled o finančních prostředcích, které byly do domu vloženy v posledních (pěti) letech,
- sestavit **přehled o opravách, které musí být provedeny v nejbližších třech letech**. Je to vhodnější, než zadání oponentního cenového posudku.

11.4. Rozdíly mezi prodejem celých domů a prodejem po bytech

Prodej celých domů má z pohledu nájemníků více výhod, než prodej po bytech. **Ochrana nájemních bytů v bytovém družstvu je po novele zákona o konkurzu a vyrovnání vyšší, než ochrana bytů ve společenství vlastníků jednotek.**

Špatnou zkušenost z prodeje po bytech mají některá města, kde noví vlastníci bytů neprojevují potřebný zájem o správu svého majetku, a město jako původní vlastník tak zajišťuje obtížně a ze svých prostředků potřebné či nařízené opravy.

Při prodeji po bytech **doporučuji použít vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek**, uveřejněné v novelizovaném nařízení vlády č. 371/2004 Sb., a to včetně komentáře.

11.5. Vybrané části ze zákonů, které se k prodeji bytů vztahují

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

§ 39

Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičií dobrým mravům.

§ 603

(1) Předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi.

(2) Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci.

(3) Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

§ 606

Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

§ 2 Sjednávání ceny

(1) Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis⁵⁾ (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň⁶⁾ a clo⁷⁾.

(2) Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.

(3) Proávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk. Kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů.⁵⁾¹

5) Vyhláška Ústřední komise lidové kontroly a statistiky č. 71/1965 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových oborů a výrobků a jednotné klasifikace výrobků v zemědělství a lesnictví.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 114/1972 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace výkonů.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 124/1980 Sb., o jednotné klasifikaci stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy.

Vyhláška Federálního statistického úřadu č. 117/1981 Sb., o zavedení a využívání jednotné klasifikace průmyslových prací výrobní povahy.

6) Zákon č. 73/1952 Sb., ve znění zákona č. 107/1990 Sb.

7) Nařízení vlády Československé socialistické republiky č. 228/1988 Sb., kterým se vydává celní sazebník obchodního zboží.

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů**§ 22 Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky**

(1) Při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout⁴⁾ převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.

(2) Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1 má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 občanského zákoníku. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. Ustanovení § 603 odst. 3 občanského zákoníku platí obdobně.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů¹¹⁾ a nejedná se o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7, jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu – fyzickou osobou.

(4) zrušen

(5) Smlouvu o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení¹⁴⁾ a bytu v domě zvláštního určení¹⁵⁾ lze uzavřít jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj.

(6) Při převodu vlastnictví jednotky, která je smluvně užívána fyzickou osobou jako ateliér, má dosavadní vlastník jednotky, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout⁴⁾ převod jednotky přednostně jejímu uživateli. To neplatí, jestliže tato jednotka byla nabyta do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů¹¹⁾ a nejedná se o vlastnictví jednotky vzniklé podle ustanovení § 7, jestliže nájem jednotky byl sjednán s vlastníkem jednotky – fyzickou osobou. Nepřijme-li uživatel tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být jednotka převedena jiné osobě.

(7) Smlouvu o převodu vlastnictví nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany lze uzavřít jen po předchozím souhlasu příslušných orgánů.

(8) Lhůty uvedené v odstavcích 1, 2 a 6 neběží po dobu řízení o určení platnosti či neplatnosti nabídky¹⁶⁾.²

12. Co byste měli vědět, když kupujete byt

Masivní kampaň sdělovacích prostředků propaguje vlastnictví bytů jako nejvhodnější formu bydlení pro rodinu, a to obvykle i s odkazem na zvyšování nájemného. Koupit byt v bytovém domě mohou současní nájemci třeba od obce, a často také někteří z nich odprodej obecních bytů razantně vyžadují. S odvolávkou, že obce přeci již dříve, v polovině devadesátých let, tzv. privatizovaly některé obecní byty za velmi nízké ceny, se dožadují stejného postupu a podobných cenových relací.

Bytová družstva, ať už LBD nebo SBD, byla zákonem č. 42/1992 Sb. zařazena do působnosti podnikatelského prostředí obchodního zákoníku a tím byl vyvolán nátlak na převádění jejich bytů do vlastnictví. Jako by družstevní neziskové bydlení bylo málo moderní nebo nežádoucí a snad i podezřelou formou a převedení bytu do vlastnictví by se mělo stát jediným řešením a samospatitelným počinem. Nepřekvapuje proto, že podobný krok činí i mnozí družstevníci z bývalých bytů obecních nebo podnikových, pokud původní vlastník prodal celý dům družstvu, složenému z nájemců bytů. Přitom je třeba postupovat důsledně podle zásad občanského i obchodního zákoníku. **Nejprve je třeba získat souhlas kvalifikované většiny družstevníků se záměrem rozdělit dům na jednotky a až následně projednat tento krok na schůzi samosprávy.**

4) § 43 a násl. občanského zákoníku.

11) § 872 odst. 7 a 8 občanského zákoníku.

12) § 7 odst. 1 písm. c) zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

14) § 9 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.

15) § 10 zákona ČNR č. 102/1992 Sb.

16) § 39 a 43a občanského zákoníku. ;§ 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Konečně i mnohé realitky, které koupily činžovní domy od restituentů, postupují identicky – rozdělí dům na jednotky a následně je nabízejí jejich nájemcům. Samozřejmě se značným ziskem, o čemž svědčí rozdíly v cenách ve veřejných listinách na katastrálních úřadech.

Chci ale upozornit, že do stejné situace, pro někoho možná překvapivě, se dostanou i lidé, kteří si koupí úplně nový byt od developerské společnosti. Ve všech případech se budou muset po koupi bytu pohybovat v právním prostředí, které určuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

12.1 Byt – omezené vlastnictví a povinnosti

Při prodeji nebo nabízení bytu se převážně soustřeďují argumenty pouze na právní stránku vlastnictví. I když i zde se zamlčuje, že bylo nutné doplnit § 118 Obč. Z tak, aby předmětem občanskoprávních vztahů byly vedle věcí, práv a jiných majetkových hodnot i byty a nebytové prostory. Z takové definice jasně vyplývá, že s bytem se nedá nakládat jako s věcí. To je nutné mít vždy na paměti.

Úplně chybí informace o tom, co čeká vlastníky bytů při běžném provozu domu poté, „až opadne privatizační nadšení“. Zamlčována či potlačována je skutečnost, že převodem bytu do vlastnictví se vlastník bytu stává spolu s vlastníky ostatních bytů v domě spoluvlastníkem společných částí celého domu. Jde přitom o zvláštní formu spoluvlastnictví – neplatí zde předkupní právo, které jinak spoluvlastníkům zaručuje občanský zákoník. Zájemci o vlastnictví bytu často ani netuší, že po převodu bytu se stávají automaticky ze zákona členy společenství vlastníků jednotek, neboli kolektivu, jehož složení a solventnost se bude měnit a vyvíjet. Na povinnosti, spojené nutně se spoluvlastnictvím, není většina budoucích vlastníků bytů připravena, o problémech spoluvlastnictví domu a jeho správě mají nedostatečné vědomosti. Takovou zkušenost může potvrdit každý, kdo navštíví některou z bytových poraden nebo webových stránek, které se správou domu a bytů zabývají.

Nechci nikoho odrazovat od jeho úmyslu získat byt, jehož vlastnictví bude zapsáno v katastru nemovitostí. Chci pouze připomenout, že i při vlastnickém bydlení se musí uživatel bytu v bytovém domě přizpůsobit svému okolí. A bude dobře, když na takovou situaci bude připraven, aby nebyl zklamán třeba skutečností, že bude muset plnit některé povinnosti a dokonce se bude muset aktivně podílet na správě domu – jeho společných částí. Chci tedy budoucí vlastníky spíše lépe připravit.

12.2 Dům – ekonomika a paragrafy

1. Dům s byty ve vlastnictví se fakticky rozděluje na dvě velké části – na jednotlivé **jednotky**, byty či nebyty, a na části, které jsou v prohlášení vlastníka označeny jako **společné části domu**. Ačkoliv pro správu každé z nich platí odlišný právní systém, je zřejmé, že reálné oddělení je nemožné. Zákon vyjmenovává v § 2 písm g) součásti, které jsou povinně společnou částí domu. To nelze změnit ani stanovami! Je možné ještě něco přidat, ale vyjmenované položky se v prohlášení vlastníka musí objevit. Upravit je možné dohodou podle § 13 odst. (1) zákona jen rozdělení nákladů na správu takto vymezených společných částí domu.
2. Znalost toho, co je společnou částí domu a co ještě součástí bytu, je zásadní a nezbytná pro pochopení systému hospodaření a správy objektu. Jestliže v zákoně je uvedeno, že mezi společné části domu náleží výtah, pak na jeho opravy a rekonstrukci musí přispívat všichni spoluvlastníci a nemohou se vymlouvat, že třeba bydlí v přízemí. Jiná je situace s náklady na provoz výtahu, tam je možná jiná dohoda těch, kdož výtah užívají.
3. **Nejvíce nejasností panuje kolem balkonů a teras**, které jsou přístupné jen z některého bytu. Jde v obou případech o společné části domu určené zákonem, protože tyto stavební prvky podstatně ovlivňují vzhled celého domu. Naléhavě doporučuji, aby v prohlášení vlastníka a ve stanovách byly mezi společné části domu zařazeny i **lodžie**. Předejde se tím velkým sporům.
4. **Opravy společných částí domu se hradí podle velikosti spoluvlastnického podílu**. Ten se určuje jako poměr plochy místností bytu a všech jednotek v domě. Protože balkony, lodžie, pochozí terasy, ale např. i sklepní drátěné kóje nejsou místnostmi, nejsou započteny ve spoluvlastnickém podílu, přestože k bytům jednoznačně patří a ostatní spoluvlastníci společných částí domu do nich nemají přístup. Proto je žádoucí, pokud se jednotlivé byty v domě tímto svým doplňkovým vybavením významně odlišují, aby došlo k dohodě, že při opravách uvedených společných částí domu se na nich budou přiměřeně více podílet majitelé těch bytů, kteří je

- užívají. Nedojde-li k dohodě (všech vlastníků jednotek!), platí ze zákona rozdělení nákladů podle velikosti spoluvlastnických podílů.
5. Vyjasnit je také předem i takovou zdánlivou maličkost: **kde končí společné části domu a kde začínají součásti, které patří k bytu, u většiny rozvodů**, zvláště u těch, které jsou stavebně připojeny na stoupačky mimo vlastní byt. To je důležité pro provádění oprav a nařízených revizí. Jen po dohodě je přípustná např. výměna jednotlivých součástí centrálních rozvodů tepla, kde je nutné dodržet funkčnost celého systému v domě.
 6. Ve společenství vlastníků jednotek jeho členové mj. ručí za závazky společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 16 odst. 7 zákona). To je zásadní rozdíl proti vlastnictví družstevnímu a málokterý vlastník bytu si to uvědomuje.
 7. Pokud spoluvlastníci domu potřebují úvěr na jeho velkou opravu nebo rekonstrukci, pak zákon dovoluje (v § 9) sjednat **smlouvu o zástavním právu k jednotkám** pro zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru. **Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky** za závazky z této smlouvy. Se sjednáním zástavního práva k jednotce musí souhlasit její vlastník. To se nedá očekávat např. od vlastníka, který je nedosažitelný nebo nepřispívá řádně na správu domu. Zástavní právo ke svým bytům by pak uzavírali jen ostatní členové společenství vlastníků!
 8. Dát svůj byt do zástavy je vysoce riskantní záležitostí pro každého. Tím více ve společenství vlastníků, kdy o **solventnosti členů** a jejich schopnosti či dokonce úmyslu dostat svému úvěrovému závazku nemají jednotliví spoluvlastníci žádné informace a žádnou záruku. Stává se také, že byt dá do zástavy jeho vlastník, takže další zástava, potřebná pro získání finančních prostředků na opravy společných částí domu, už možná není!
 9. U družstevních bytů bývá častou obavou družstevníků, kteří se rozhodují pro vlastnictví bytu, **co bude, když družstvo zkrachuje?** Po novele zákonů o vlastnictví bytů a o konkurzu a vyrovnání i podle nového insolvenčního zákona **nemůže být družstevní byt součástí konkurzní podstaty**. Konkurzní správce je povinen nabídnout byt k převodu do vlastnictví nájemce, je-li jím občan, fyzická osoba. Při převodu se vyrovnávají pouze nedoplatky z nájemného, případně nesplacené částky z finančního příspěvku státu na družstevní výstavbu, a přiměřená odměna náleží také správci. Nic víc. Na přijetí takové nabídky má družstevník lhůtu tří měsíců.
 10. Kdo si ale položí otázku – co když zkrachuje společenství vlastníků domu? Budoucí vlastníci by si měli uvědomit, že členové společenství vlastníků se mohou dostat do finanční tísně z mnoha důvodů (např. po ztrátě zaměstnání). To jen potvrzuje hlavní poznatek, že vlastníci bytů po převodu bytu vyměnili velký a finančně silný kolektiv družstva nebo obce za kolektiv spoluvlastníků jediného domu. Ten je finančně zranitelnější. Navíc s hospodařením družstva nebo obce je možné se seznámit, informace o finanční síle jednotlivých spoluvlastníků jsou nedostupné.
 11. Jak družstevní tak i vlastnické bydlení vyžaduje **soustavnou kontrolu hospodaření domovní samosprávy**, jejího výboru nebo výboru společenství. O to víc, že zákon o vlastnictví bytů kontrolní orgány pro společenství vlastníků jednotek nepředepisuje.
 12. Vlastníci bytů, kteří se stávají současně spoluvlastníky společných částí domu, budou většinou současně s příspěvky na správu domu ještě splácet původnímu vlastníkovému domu (zejména obcím) kupní cenu domu nebo půjčku některé bance. U zanedbaných domů dále vzrůstají nárazově platby na nutné opravy a rekonstrukce domu. Vše musí uhradit ze svých prostředků. To platí samozřejmě i v případě koupě celého domu družstvem nájemníků.
 13. Stává se, že některý **člen společenství vlastníků neplatí stanovené měsíční zálohy** na opravy domu a svou poměrnou část závazku na tyto opravy nevyrovná po upomínkách ani jednorázově. V tomto případě musí za něj jeho podíl, aby nechyběly finanční prostředky, uhradit ostatní spoluvlastníci podle velikosti podlahových ploch jejich jednotek. Mnozí to odmítají s tvrzením, že následné vymáhání peněz od dlužníka při dnešním stavu práva v ČR je velmi zdlouhavé. Přestože je možné dosáhnout s pomocí soudu rozhodnutí o prodeji bytu takového chronického neplatiče, není jasné, jak by to bylo se zajištěním náhradního ubytování.
 14. Existuje sice možnost počkat s opravou domu až na získání finančních prostředků od všech spoluvlastníků. Ale takové práce se zcela jistě prodraží a navíc při velmi nutných nebo havarijních opravách jsou finanční prostředky potřebné ihned.

15. Spoluvlastníci domu mají často **rozdílné názory na nutnost a pořadí oprav domu**. Např. o opravu střechy budou usilovat hlavně ti, co jim zatéká do bytu. Ostatní je mohou přehlasovat a oprava bude odsunuta na pozdější dobu.
16. Rozdílnost názorů panuje i na **výši měsíčních záloh na opravy** a rekonstrukce domu. Někteří spoluvlastníci doporučují našetřit vyššími platbami na velké opravy, jiní, např. méně zodpovědní nebo Ti, kdož mají třeba dočasně finanční potíže, prosazují nízké platby. Na pozdější finančně náročnou opravu nemusí být proto dostatek peněz a nebude-li odklad již možný, bude třeba splatit i úroky z půjčky.
17. Případná půdní vestavba nebo přístavba domu by měla být nepochybně v ekonomickém zájmu většiny spoluvlastníků. Půdní nebo střešní prostor lze výhodně prodat. Získají se tím finanční prostředky a zvětší se obytná plocha, na kterou se rozpočítávají náklady na budoucí opravy domu. Po přístavbě bytů se tak zvýší inkaso příspěvků na opravy domu. Tuto změnu stavby však může zablokovat jediný spoluvlastník. Buď úmyslně (z rozličných důvodů) nebo nebude k sehnání (např. pobyt v zahraničí). Zákon totiž vyžaduje 100% souhlas spoluvlastníků se stavbou, když se mění spoluvlastnické podíly. Podstatně to nemohl změnit ani nový stavební řád, který platí od roku 2007.
18. Málo známá je i skutečnost, že v případě koupě bytu ve vlastnictví je **kupující ručitelem za daň z převodu nemovitosti**. Pokud ji nezaplatí poplatník (prodávající), bude správce daně vymáhat daň na ručiteli podle § 57 odst. 5 zákona č. 337/1992. Ručitel má jen velmi omezenou možnost se bránit. Nedosáhne-li FÚ zaplacení daně od původního vlastníka, na nového vlastníka, ručitele, zapsaného v katastru nemovitostí, dosáhne lehce.
19. **Poplatky při převodu bytů ve vlastnictví** jsou také pro mnohé překvapením. Družstevník, který převádí podle své svobodné volby členský podíl s právem užívat družstevní byt, uhradí pouze náklady, vzniklé družstvu v souvislosti se změnou evidence. Vlastník bytu musí při jeho prodeji uhradit daň z převodu nemovitosti (3% z ceny) a příslušnou odměnu za vypracování odborného posudku pro její stanovení. Naopak, při dědění jsou u bytu ve vlastnictví i u bytu družstevní podmínky identické. Výše poplatků se odvíjí od ceny určené znalcem a závisí jen na příbuzenském vztahu dědiců k zůstaviteli.

12.3 Opravy v bytě – všechno za své

1. Je třeba připomenout, že v bytech, které jsou ve vlastnictví, neplatí nařízení vlády č. 258/1995 Sb., které rozvádí § 687 Obč. Z a definuje, co jsou drobné opravy a co běžná údržba v nájemních bytech. Tedy práce, které hradí nájemce bytu.
2. Ve společenství vlastníků prakticky platí, že opravy všeho, co je za vchodovými dveřmi do bytu (samozřejmě, včetně těchto dveří) hradí jeho vlastník. S tím je třeba vždy počítat.
3. Pro družstevní byty občanský zákoník v § 687 jednoznačně určuje, že práva a povinnosti nájemce družstevního bytu pokud jde o provádění oprav v bytě upraví stanovy družstva. Ani zde však nelze očekávat princip zásadně odlišný od společenství vlastníků, protože i bytové družstvo hospodaří většinou jen s prostředky, které vybere od nájemců bytů.
4. Je třeba nezaměňovat opravy za výměny některých součástí bytu, kde je třeba postupovat tak, aby nebyly poškozeni uživatelé, nájemníci nebo majitelé bytů ostatních!

12.4 Provoz domu a bytů – drobné každodenní problémy, které nesmí překvapit

1. Stále je třeba mít na paměti, že vlastník bytu je ve společenství vlastníků minoritou. Při rozhodování o společných částech domu se musí podřídit většině, tj. ostatním spoluvlastníkům nebo majoritnímu vlastníkovi.
2. Velmi malá je **znalost zákonů u nových vlastníků bytů** – spoluvlastníků domu. Nejde jen o zákon o vlastnictví bytů, ale i o ustanovení stavebního zákona, zákona o hospodaření energií, o odpadech, požárně-bezpečnostních předpisů a rozličných vyhlášek, např. o revizích elektrických a plynových spotřebičů i jejich rozvodů v bytech. Neprovádění revizí může mít jako následek vážné ohrožení provozu celého domu. Vlastníci bytů si většinou neuvědomují rozdíl oproti dřívější době, kdy revize zajišťovalo ve všech bytech družstvo nebo správce obecních či podnikových domů.

3. Někteří spoluvlastníci provádějí **stavební úpravy ve svém bytě** bez ohlášení stavebnímu úřadu nebo bez stavebního povolení. Nabyli dojmu, že ve svém bytě, jako vlastníci, mohou cokoliv. Některé nepovolené úpravy mohou však ohrozit ostatní spoluvlastníky domu. Záležitosti bezpečného provozu bytů a domu jsou pro spoluvlastníky domu závazné.
4. Zákon o vlastnictví bytů vytváří ze spoluvlastníků domů právnickou osobu (při splnění podmínek zákona), neboli firmu. Jde v podstatě o „družstvo“ vlastníků bytů se stanovami, volenými orgány, zápisy do obchodního rejstříku, společným hospodařením, účetnictvím, atd. Vyrovnat se s novými povinnostmi nebude pro vlastníky bytů – spoluvlastníky domu - jednoduché ani levné. **Společenství vlastníků jednotek není majitelem domu ani pozemku.** Jeho práva jsou vymezena v § 9 až 12 zákona o vlastnictví bytů. Má určeny spíše servisní funkce. Vlastnická práva se všemi důsledky nese každý vlastník jednotky a spoluvlastník společných částí domu.
5. **Řada vlastníků v bytech nebydlí** a místo jejich pobytu není známo (nemusí to ostatním spoluvlastníkům hlásit). Pokud např. voda z jejich bytu „jen“ promáčí stropy jiných bytů, není možnost násilného vstupu do bytu – soukromého majetku, neboť nedochází k bezprostřednímu ohrožení života. Po uzavření vodovodní stoupačky a nemožnosti přístupu do vlastnické jednotky, protože není znám pobyt vlastníka, si někteří spoluvlastníci na opětovné otevření vody nějaký čas počkají.
6. Pro převod bytů do vlastnictví se rozhodla řada jejich nájemců proto, aby je mohla bez souhlasu kohokoliv pronajímat. Z mnoha bytů se staly načerno ubytovny – skupin studentů nebo zahraničních dělníků. Často s nelegálním pobytem. Velké množství bytů je pronajato cizincům a správce domu nebo ostatní spoluvlastníci se s nimi nedomluví. Ani tito nájemníci se nechtějí domluvit v případech, kdy je jich v bytě podstatně více, než bylo ohlášeno, ruší ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, případně zápachem, způsobují vytopení bytů pod sebou a jiné nepříjemnosti. **Mezi společenstvím vlastníků a nájemci v pronajatých bytech neexistuje žádný právní vztah.** Dřívější vlastníci bytů, tj. obce nebo družstva měla poměrně účinné právní nástroje, jak chránit ostatní uživatele bytů.
7. Spoluvlastníci domu se obtížně dozvídají, kdo je novým členem společenství vlastníků domu po prodeji vlastnické jednotky a kde se tento nový vlastník fakticky nachází. A konečně s vleklými komplikacemi je nutné počítat i v případech, kdy vlastník bytu zemře bez dědice nebo se dědické řízení protahuje.

12.5 Bez dohody to nejde

Uvedl jsem jen příklady, se kterými se v té či jen mírně pozměněné podobě pravděpodobně postupně setkají všichni majitelé bytů v každém domě. Umyslne jsem neuváděl rozličné další a spekulace, které jsem ale také poznal. Za nemravné a absurdní považuji například rozhodnutí majoritních vlastníků velkých bytů, aby na opravy přispívali jen vlastníci bytů malých. Naopak, podporuji třeba návrh, aby poplatky za vlastní správu bytů byly bez ohledu na velikost bytů v celém domě stejné.

Všechny **popisované situace přináší sám život a proto nesmí nikoho zaskočit ani překvapit.** Budou-li na ně vlastníci bytů připraveni, budou je následně snáze a lépe řešit. Jde to. Dokazují to společenství vlastníků ve více než dvou desítkách tisíc domů. Doporučit mohu hlavně **trpělivost a ve všech případech snahu o dohodu.**

13. Jednostranné zvyšování nájemného, zákon č. 107/2006 Sb., s komentářem

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:

Zákon má čtyři části a přílohu. **Prvá část pojednává o jednostranném zvyšování nájemného** (a pouze tou se budeme zabývat), druhá mění některá ustanovení občanského zákoníku. Část třetí uvádí, že nájemní vztahy, tak, jak byly dosud založeny, platí i nadále a upravují se jen podle tohoto zákona, část čtvrtá stanoví **platnost zákona – od 31. března 2006.** V příloze jsou uvedeny **principy pro zvyšování nájemného v letech 2007 až 2010**, kdy možnost jednostranného zvyšování nájemného končí.

§ 1 Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného z bytu (dále jen "nájemné").

O zvýšení nájemného rozhoduje sám a jedině vlastník domu.

(2) Tento zákon se nevztahuje na nájemné v bytech

- a) pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě, které jsou v nájmu jejich členů,
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,
- d) jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,
- e) zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993.

Pozor: Zákon se vztahuje na byty v domech bytových družstev, původních – SBD, LBD – i nových, vzniklých po prodeji bytových domů např. družstvům nájemníků, které jsou pronajaty nájemcům, kteří nejsou členy družstva!!! Tedy původním nájemcům, kteří si od obce nebo jiného původního vlastníka domu byt nekoupili.

§ 2 Základní pojmy

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) nájemným cena za užívání pronajatého bytu,
- b) aktuálním nájemným za 1 m² podlahové plochy bytu pro konkrétní byt podíl placeného nájemného, bez úhrady za vybavení bytu, a podlahové plochy bytu,

Nájemné za zařizovací předměty (pokud je zahrnuto v současném nájemném) se nezvyšuje, připočítá se vždy k nájemnému v současné velikosti.

c) cílovou hodnotou měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu takové nájemné, kterého může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010,

d) podlahovou plochou bytu součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství¹⁾, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou,

Rozhoduje jen plocha místnosti. Neodpočítává se plocha, zastavěná např. kuchyňskou linkou, neuvažuje se žádná korekce ze zkosených stropů, ani ze stropů příliš vysokých. Drátěné sklepní kóje nejsou místností, započte se proto jen jejich polovina.

e) bytem se sníženou kvalitou byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství,

f) základním příslušenstvím koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu,

g) ústředním vytápěním vytápění zdrojem tepla, který je umístěn mimo byt, nebo který je umístěn v místnosti k tomu určené, včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem, nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění.

Mezi byty se sníženou kvalitou patří jen byty, které byly dříve označeny jako byty III. a IV. kategorie. **Mezi standardní patří i byty, které si nájemce na vlastní náklady upravil a vybavil tak, že z bytu nižší kategorie vznikl byt I. nebo II. kategorie!!! Zákon neřeší žádnou kompenzaci vynaložených nákladů!!!**

§ 3 Jednostranné zvýšení nájemného

(1) Jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem lze uplatnit v období, které začíná dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a končí dnem 31. prosince 2010.

(2) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007 a následně vždy k 1. lednu, popřípadě později, avšak nikoliv zpětně za období, které uplynulo od 1. ledna daného roku, pokud se s nájemcem na změně nájemného nedohodne jinak.

Nájemné je možné zvýšit vždy jen jedenkrát v kalendářním roce. Nezáleží na tom, jak dlouhá doba uplynula od předchozího zvyšování nájemného. Je možné např. zvýšit nájemné od 1. září a následně již od 1. ledna následujícího roku.

(3) Jednostranné zvýšení nájemného v každém vymezeném období 12 měsíců nesmí být vyšší než maximální přírůstek měsíčního nájemného stanovený pro každou konkrétní hodnotu aktuálního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu ve vztahu k odpovídající cílové hodnotě měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu.

(4) Způsob výpočtu cílových hodnot měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného je uveden v příloze k tomuto zákonu.

(5) Oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného.

V oznámení musí být vyčísleno, že navržená výše nájemného nepřekročí hodnotu, která je pro dané území a kalendářní rok uvedena ve „sdělení“. Vychází se vždy z hodnoty nájemného, placené v předchozím období v každém konkrétním případě. Zákon omezuje tempa přírůstků tak, aby nebyla překročena hodnota nájemného, stanovená pro každý rok.

(6) Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Podmínkou pro podání oprávněné žaloby je doručení a převzetí oznámení a dodržení stanoveného termínu.

§ 4 Zmocňovací ustanovení

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláší a zveřejňuje formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku

a) základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí,

b) cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu, a to v členění podle velikostních skupin obcí za jednotlivé kraje, v případě hlavního města Prahy a Brna v členění na části města,

c) maximální přírůstky měsíčního nájemného vypočtené podle vzorce uvedeného v příloze k tomuto zákonu,

Všechny hodnoty se každoročně mění. Podle zkušenosti z let 2006 a 2007 jejich drtivá většina vzrostla za rok až o 20%!!!

Příloha:

Postup stanovení cílových hodnot měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu a maximálních přírůstků měsíčního nájemného

Cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce

$$CN = 1/12 * p * ZC, \text{ kde}$$

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu,

ZC je základní cena za 1 m² 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

$$MP = ({}^{k+1}\sqrt{CN/AN} - 1) * 100,$$

kde

MP je maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %,

CN je cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,

AN je aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m²,

k je pořadový rok v rámci platnosti části první zákona, přičemž 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.

1) § 121 odst. 2 občanského zákoníku

Cílová výše nájemného dosahuje ročně 5% z ceny bytu, určené ve „sdělení“. Pro byty se sníženou kvalitou pak 4,5% ze stejné ceny! Z toho je zřejmé, že se rozdíl v kvalitě bytů téměř stírá. Pro území Prahy 1, 2 a 6 pak zákon stanoví nižší míru „výnosnosti“ ve výši 2,9%, 3,65% a 4,6% pro byty standardní, resp. 2,6%, 3,25% a 4,1% pro byty se sníženou kvalitou.

Je zřejmé, že výpočet je složitý, proto doporučuji využívat podklady, které zveřejňuje MMR na svých webových stránkách.

Lze také očekávat, že rozdílná míra zisku pro byty v uvedených částech Prahy a v ostatních částech ČR bude předmětem soudního projednání.

13.1 Sdělení MMR z roku 2007 - Rozdělení Prahy a Brna**PRAHA Katastrální území**

- 1 Hradčany, Josefov, Malá Strana, Staré Město, Nové Město
- 2 Vinohrady, Vyšehrad
- 3 Holešovice, Karlín, Žižkov
- 4 Braník, Hodkovičky, Krč, Lhotka, Michle, Nusle, Podolí
- 5 Hlubočepy, Jinonice, Košíře, Motol, Radlice, Smíchov
- 6 Břevnov, Bubeneč, Dejvice, Střešovice
- 7 Troja
- 8 Bohnice, Čimice, Dáblice, Kobylisy, Letňany, Prosek, Střížkov
- 9 Hrdlořezy, Libeň, Vysočany
- 10 Malešice, Strašnice, Vršovice, Záběhlice
- 11 Háje, Horní Měcholupy, Chodov, Petrovice
- 12 Benice, Kolovraty, Kunratice, Křeslice, Lipany, Pitkovice, Šeberov, Újezd
- 13 Cholupice, Libuš, Písnice, Točná
- 14 Kamýk, Komořany, Modřany
- 15 Lahovice, Lipence, Zbraslav
- 16 Malá Chuchle, Velká Chuchle, Radotín
- 17 Holyně, Lochkov, Řeporyje, Slivenec, Sobotín, Třebonice, Zadní Kopanina
- 18 Řepy, Stodůlky, Zličín
- 19 Ruzyně
- 20 Liboc, Veleslavín, Vokovice
- 21 Lysolaje, Nebušice, Přední Kopanina, Suchdol, Sedlec
- 22 Březiněves, Dolní Chabry, Miškovice, Třeboradice
- 23 Čakovice, Kbely, Satalice, Vinoř
- 24 Černý Most, Hloubětín, Hostavice, Kyje
- 25 Běchovice, Dolní Počernice, Horní Počernice, Klánovice, Újezd nad Lesy
- 26 Dolní Měcholupy, Hostivař, Štěrboholy
- 27 Dubeč, Hájek, Koloděje, Královice, Nedvězí
- 28 Uhřetěves

BRNO Katastrální území

- 1 Město Brno
- 2 Staré Brno, Stránice, Veverří, Černá Pole
- 3 Pisárky, Žabovřesky, Královo Pole, Lesná
- 4 Jundrov, Komín, Medlánky, Řečkovice
- 5 Štýřice, Ponava, Komárov, Černovice, Židenice, Maloměřice, Husovice, Obřany
- 6 Zábrdovice, Trnitá
- 7 Líšeň, Slatina, Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Bosonohy, Kohoutovice, Bystrc
- 8 Mokrá Hora, Soběšice, Ivanovice, Kníničky
- 9 Žebětín, Jehnice, Ořešín, Útěchov u Brna
- 10 Horní Heršpice, Dolní Heršpice, Holásky, Přizřenice, Brněnské Ivanovice
- 11 Chrlice, Tuřany, Dvorská
- 12 Sadová

13.2 Sdělení MMR z roku 2007 - Ceny bytů a cílové hodnoty nájemného

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ²	Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m ² pro byty se sníženou kvalitou
HL.M.PRAHA			
Oblast č. 1	45 537	110,05	98,66
Oblast č. 2	34 518	104,99	93,49
Oblast č. 3	26 430	110,13	99,11
Oblast č. 4	22 534	93,89	84,50
Oblast č. 5	27 372	114,05	102,65
Oblast č. 6	31 249	119,79	106,77
Oblast č. 7	28 045	116,85	105,17
Oblast č. 8	24 791	103,30	92,97
Oblast č. 9	24 460	101,92	91,73
Oblast č. 10	23 193	96,64	86,97
Oblast č. 11	23 791	99,13	89,22
Oblast č. 12	23 507	97,95	88,15
Oblast č. 13	20 210	84,21	75,79
Oblast č. 14	20 210	84,21	75,79
Oblast č. 15	20 210	84,21	75,79
Oblast č. 16	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 17	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 18	23 507	97,95	88,15
Oblast č. 19	23 507	97,95	88,15
Oblast č. 20	27 062	112,76	101,48
Oblast č. 21	23 507	97,95	88,15
Oblast č. 22	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 23	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 24	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 25	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 26	20 323	84,68	76,21
Oblast č. 27	19 045	79,35	71,42
Oblast č. 28	19 045	79,35	71,42
STŘEDOČESKÝ			
50 000 a více obyvatel	16 718	69,66	62,69
10 000-49 999 obyvatel	12 768	53,20	47,88
2 000-9 999 obyvatel	9 986	41,61	37,45
do 1 999 obyvatel	6 601	27,50	24,75
JIHOČESKÝ			
50 000 a více obyvatel	12 794	53,31	47,98
10 000-49 999 obyvatel	9 774	40,73	36,65
2 000-9 999 obyvatel	6 355	26,48	23,83
do 1 999 obyvatel	4 077	16,99	15,29
PLZEŇSKÝ			
50 000 a více obyvatel	14 617	60,90	54,81
10 000-49 999 obyvatel	8 753	36,47	32,82
2 000-9 999 obyvatel	7 499	31,25	28,12
do 1 999 obyvatel	4 943	20,60	18,54
KARLOVARSKÝ			
50 000 a více obyvatel	15 174	63,23	56,90
10 000-49 999 obyvatel	8 478	35,33	31,79
2 000-9 999 obyvatel	5 847	24,36	21,93
do 1 999 obyvatel	4 582	19,09	17,18
ÚSTECKÝ			
50 000 a více obyvatel	5 478	22,83	20,54
10 000-49 999 obyvatel	4 801	20,00	18,00
2 000-9 999 obyvatel	5 550	23,13	20,81
do 1 999 obyvatel	4 053	16,89	15,20

Kraj; velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, oblasti Prahy a Brna	Základní cena bytu v Kč/m ²	Cílová hodnota měsíčního nájemného v Kč/m ²	Cílová hodnota měs. náj. v Kč/m ² pro byty se sníženou kvalitou
LIBERECKÝ			
50 000 a více obyvatel	11 788	49,12	44,21
10 000-49 999 obyvatel	7 982	33,26	29,93
2 000-9 999 obyvatel	5 566	23,19	20,87
do 1 999 obyvatel	5 235	21,81	19,63
KRALOVÉHRADECKÝ			
50 000 a více obyvatel	17 008	70,87	63,78
10 000-49 999 obyvatel	9 215	38,40	34,56
2 000-9 999 obyvatel	7 717	32,15	28,94
do 1 999 obyvatel	3 824	15,93	14,34
PARDUBICKÝ			
50 000 a více obyvatel	11 605	48,35	43,52
10 000-49 999 obyvatel	9 637	40,15	36,14
2 000-9 999 obyvatel	7 154	29,81	26,83
do 1 999 obyvatel	6 284	26,18	23,57
VYSOČINA			
50 000 a více obyvatel	12 691	52,88	47,59
10 000-49 999 obyvatel	9 876	41,15	37,04
2 000-9 999 obyvatel	7 297	30,40	27,36
do 1 999 obyvatel	4 145	17,27	15,54
BRNO			
Oblast č. 1	20 641	86,00	77,40
Oblast č. 2	19 363	80,68	72,61
Oblast č. 3	19 793	82,47	74,22
Oblast č. 4	20 641	86,00	77,40
Oblast č. 5	18 520	77,17	69,45
Oblast č. 6	14 804	61,68	55,52
Oblast č. 7	13 132	54,72	49,25
Oblast č. 8	13 132	54,72	49,25
Oblast č. 9	13 132	54,72	49,25
Oblast č. 10	13 132	54,72	49,25
Oblast č. 11	13 132	54,72	49,25
Oblast č. 12	19 363	80,68	72,61
JIHO-MORAVSKÝ bez BRNA			
10 000-49 999 obyvatel	10 304	42,93	38,64
2 000-9 999 obyvatel	7 742	32,26	29,03
do 1 999 obyvatel	5 718	23,83	21,44
OLOMOUCKÝ			
50 000 a více obyvatel	14 394	59,98	53,98
10 000-49 999 obyvatel	8 956	37,32	33,59
2 000-9 999 obyvatel	5 991	24,96	22,47
do 1 999 obyvatel	4 147	17,28	15,55
ZLÍNSKÝ			
50 000 a více obyvatel	14 934	62,23	56,00
10 000-49 999 obyvatel	10 443	43,51	39,16
2 000-9 999 obyvatel	8 344	34,77	31,29
do 1 999 obyvatel	5 575	23,23	20,91
MORAVSKOSLEZSKÝ			
50 000 a více obyvatel	8 396	34,98	31,49
10 000-49 999 obyvatel	6 237	25,99	23,39
2 000-9 999 obyvatel	5 126	21,36	19,22
do 1 999 obyvatel	4 106	17,11	15,40

14. Příspěvek na bydlení od roku 2007

Nárok na příspěvek má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny nestačí k pokrytí nákladů na bydlení **a zároveň** těchto 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny je nižší než příslušné normativní náklady stanovené zákonem.

Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů v domácnosti. Zahrnují pro nájemní byty částky nájemného v souladu se zákonem o nájemném a pro družstevní byty a byty vlastníků obdobné náklady. Dále jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií.

Normativní náklady na bydlení jsou propočítány podle osob trvale bydlicích a přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v rodině.

Výše příspěvku na bydlení se stanoví jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35).

Aby byl přiznán příspěvek na bydlení je třeba podat žádost na předepsaném tiskopise a doložit všechny rozhodné skutečnosti.

14.1 Část zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění zákona č. 112/2006 Sb.**§ 25 Náklady na bydlení**

(1) Náklady na bydlení tvoří

a) u bytů užívaných na základě nájemní smlouvy nájemné a náklady za plnění poskytované s užíváním bytu, nejsou-li tyto náklady zahrnuty do nájemného,

b) u družstevních bytů a bytů vlastníků srovnatelné náklady, které činí za kalendářní měsíc:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 6	Kč
jedna	651
dvě	890
tři	1 164
čtyři a více	1 404

Pozor: Tyto částky se uvádějí jako skutečné náklady ať se platí cokoliv jiného, pozn. Beneš.

c) u bytů uvedených v písmenech a) a b) náklady za plyn, elektřinu, vodné, stočné, odvoz odpadu a centrální vytápění nebo za pevná paliva; náklady za pevná paliva se započítávají částkami za kalendářní měsíc:

Počet osob v rodině podle § 7 odst. 6	Kč
jedna	475
dvě	650
tři	850
čtyři a více	1 050

(2) Náklady na bydlení se pro nárok a výši příspěvku na bydlení stanoví jako jejich průměr za kalendářní čtvrtletí bezprostředně předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě nárok na dávku uplatňuje.

14.2 Výpočet příspěvku na bydlení

Počet osob v bytě	1	2	3	4 a víc	1	2	3	4 a víc
Typ bytu	Nájemní byt							
Praha	3339	4926	6764	8545	9540	14074	19326	24414
Počet obyvatel v obci	Normativní náklady (NN)				Horní hranice měsíčního příjmu pro vznik nároku na příspěvek			
nad 100 tisíc	2893	4233	5858	7453	9643	14110	19527	24843
50 až 100 tisíc	2659	3913	5440	6948	8863	13043	18133	23160
10 až 50 tisíc	2518	3721	5188	6644	8393	12403	17293	22147
do 10 tisíc	2460	3640	5083	6517	8200	12133	16943	21723
Typ bytu	Vlastní byt, družstevní byt							
Celá ČR	2236	3362	4730	5978	7453	11207	15767	19927

Měsíční příjem domácnosti (MP)	Nárok vznikne, pokud náklady překročí mezní hranici	
	v Praze 35% MP	mimo Prahu 30% MP
Kč	Kč	Kč
6000	2100	1800
7000	2450	2100
8000	2800	2400
9000	3150	2700
10000	3500	3000
11000	3850	3300
12000	4200	3600
13000	4550	3900
14000	4900	4200
15000	5250	4500
16000	5600	4800
17000	5950	5100
18000	6300	5400
19000	6650	5700
20000	7000	6000
21000	7350	6300
22000	7700	6600
23000	8050	6900
24000	8400	7200
25000	8750	7500

Výše příspěvku na bydlení se rovná rozdílu, o který skutečné náklady na bydlení překračují mezní hranici nároku (30% nebo 35% MP), ale jen do výše normativních nákladů podle typu bytu, velikosti obce a počtu členů domácnosti

Příklady:

- a) nájemní byt v Praze, 1 osoba, důchod 8000,- Kč, náklady na bydlení činí 3250 Kč > 2800 Kč (35% MP)
Na příspěvek je nárok, přitom 3339 Kč (NN) > 3250 Kč, příspěvek činí: 3250 - 2800 = **425,- Kč**
- b) družstevní byt kdekoliv v ČR, 1 osoba, důchod 8000,- Kč, náklady na bydlení činí 3150 Kč > (2400,2800 Kč) (30,35% MP)
Na příspěvek NENÍ nárok, (2400,2800 Kč) > 2236 Kč (NN)
- c) nájemní byt v Brně, 3 osoby (1 dítě, MD), příjem 18000 Kč, náklady na bydlení činí 7500 Kč > 5400 Kč (30% MP)
Na příspěvek je nárok, ale 7500 Kč > 5858 Kč (NN), proto příspěvek činí: 5858 (NN) - 5400 = **458,- Kč**
- d) při příjmu vyšším než 24843 Kč není nárok na příspěvek, ať skutečné náklady na bydlení dosahují libovolné výše

Pokud příjemci příspěvku na bydlení zůstane méně než činí životní minimum, má nárok na další sociální dávku - doplatek na bydlení.

15. Doplatek na bydlení

Za určitých podmínek má vlastník nebo nájemce bytu nárok na doplatek na bydlení podle zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Tyto podmínky jsou splněny tehdy, jestliže by po úhradě odůvodněných nákladů na bydlení byl

- a) jeho příjem nižší než částka na živobytí osoby nebo
- b) příjem společně posuzovaných osob byl nižší než částka na živobytí společně posuzovaných osob.

Podmínkou nároku na doplatek na bydlení je dále získání nároku na příspěvek na živobytí a nárok na příspěvek na bydlení. **Doplatek na bydlení lze poskytnout, jestliže osoba užívá byt v obci, v níž je hlášena k trvalému pobytu.** Zákon stanoví výjimky, kdy se tato podmínka nemusí sledovat. Přesto je vhodné bytové vztahy napravit.

16. Životní a existenční minimum od 1. ledna 2007

Životní a existenční minimum je stanoveno v **zákoně č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu.** Hlavní využití životního a existenčního minima je v zákoně č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi. Životní minimum plní rozhodující úlohu při posuzování hmotné nouze i jako sociálně-ochranná veličina. Vedle životního minima je z důvodu větší motivace zaveden pro dospělé osoby v hmotné nouzi institut existenčního minima.

Životní minimum je minimální společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.

Existenční minimum je minimální hranicí peněžních příjmů, která se považuje za nezbytnou k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb na úrovni umožňující přežití. Existenční minimum nelze použít u nezaopatřeného dítěte, u poživatele starobního důchodu, u osoby plně invalidní a u osoby starší 65 let.

Vláda je zmocněna **zvyšovat částky** životního a existenčního minima vždy **od 1. ledna** podle skutečného vývoje spotřebitelských cen, pokud náklady na výživu a na ostatní základní osobní potřeby přesáhnou ve stanoveném rozhodném období 5 %.

Životní minimum ani existenční minimum **nezahrnují nezbytné náklady na bydlení.** **Ochrana v oblasti bydlení** je řešena v rámci systému státní sociální podpory poskytováním **příspěvku na bydlení** (podle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře) a v systému pomoci v hmotné nouzi (podle zákona č. 116/2005 Sb.) **doplatkem na bydlení.**

a) Částky životního minima v Kč za měsíc

pro jednotlivce	3126
pro první dospělou osobu v domácnosti	2880
pro druhou a další dospělou osobu v domácnosti	2600
pro nezaopatřené dítě ve věku do 6 let	1600
6 až 15 let	1960
15 až 26 let	2250

Životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácnosti.

b) Částka existenčního minima v Kč za měsíc

2020

c) Příklady životního minima různých typů domácností v Kč za měsíc

jednotlivec	3 126
2 dospělí	2880 + 2 600 = 5 480

1 dospělý, 1 dítě ve věku 5 let	$2 \cdot 880 + 1 \cdot 600 =$	4 480
2 dospělí, 1 dítě ve věku 5 let	$2 \cdot 880 + 2 \cdot 600 + 1 \cdot 600 =$	7 080
2 dospělí, 2 děti ve věku 8 a 16 let	$2 \cdot 880 + 2 \cdot 600 + 1960 + 2250 =$	9 690

d) Společně posuzované osoby

Rodiče a nezletilé nezaopatřené děti,
manželé,

rodiče a děti nezletilé zaopatřené nebo zletilé, pokud tyto děti s rodiči užívají byt a nejsou posuzovány s jinými osobami,

jiné osoby společně užívající byt, pokud písemně neprohlásí, že spolu trvale nežijí a společně neuhrazují náklady na své potřeby.

Společně posuzovanými osobami jsou i osoby, které se přechodně, z důvodů soustavné přípravy na budoucí povolání, zdravotních nebo pracovních (včetně dobrovolnické služby), zdržují mimo byt.

e) Jaké jsou nové dávky a kdo je vyplácí?

Dávkami, kterými se řeší **pomoc v hmotné nouzi**, jsou

1. příspěvek na živobytí,
2. doplatek na bydlení,
3. mimořádná okamžitá pomoc.

O dávkách pomoci v hmotné nouzi rozhodují a vyplácejí je pověřené obecní úřady. **Informace a žádosti o dávky pomoci v hmotné nouzi (podle zákona č. 116/2005 Sb.) se podávají na sociálních odborech pověřených obecních (městských) úřadů podle místa trvalého pobytu.**

Žádosti o dávky státní sociální podpory (podle zákona č. 117/1995 Sb.) je třeba podat příslušnému úřadu státní sociální podpory podle místa trvalého pobytu občana. Pracovníci těchto úřadů poskytnou také všechny potřebné informace.

17. V oblasti bydlení KSČM prosazuje

- **Zpracování politiky bydlení jako součásti rozvoje každé obce.** Zajištění bydlení pro obyvatele obce, včetně řádné péče o stávající bytový fond a výstavbu nových bytů. Udržet optimální počet bytů (min. 60 na 1000 obyvatel) ve vlastnictví obce. Předcházet tím vyčlenění některých skupin občanů nebo vzniku ghet.
- Ve spolupráci s krajem zajistit pro každých 1000 obyvatel obce nejméně 8 míst v domovech důchodců, 6 míst v domech s pečovatelskou službou (DPS) a 4 místa s gerontologickou zdravotní péčí.
- **Vymezit vhodné lokality pro výstavbu bytů v územním plánu každé obce.**
- Výnosy z prodeje nepotřebných obecních bytů a z nájemného užívat pouze pro opravy, modernizaci a rekonstrukce obecních bytů a domů.
- Využívat finanční prostředky ze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) i z programů EU pro generální opravy panelových domů a regeneraci sídlišť.
 - **Byty mají sloužit k bydlení.**
- **Ochranu nájemníků** (včetně nesezdaných rodin s dětmi) podle občanského zákoníku a doplnění zákona o sjednávání nájemného z bytů do právního pořádku ČR.
- **Zlepšení vztahů pronajímatel – nájemce.** Omezení podvodů s nájemními byty, spekulací s byty a s fingovanými přechody nájmu (vždy se ztrátou nájemního práva).
- Zachování **regulace nákladů spojených s bydlením** (nájemné, ceny elektřiny a plynu, vodné, stočné, odvoz domovního odpadu, atd.), mj. také proto, že u některých z nich jde o monopolní dodavatele a nemůže působit konkurence. Stanovit míru ziskovosti a reinvestic na základě poznatku, že současná cenová hladina

plně pokrývá výrobní náklady a nájemné v bytových družstvech dostačuje ke krytí nákladů na údržbu a opravy. Zabránit diktátu lichvářské úrovně cen nájemného, které dělají nájemní bydlení nákladnějším než bydlení vlastnické. To působí proti hospodářským potřebám země (brání migraci občanů za prací).

- Poskytnout **sociální příspěvek** vždy, pokud celkové náklady na přiměřené bydlení překročí 30% příjmu domácnosti.
 - **Podmínky pro výstavbu alespoň 40000 nových bytů ročně.**
- **Výstavbu družstevních domů a bytů na neziskovém principu**, její financování dlouhodobými úvěry s garancí státu a s finančně dostupnými splátkami.
- **Výstavbu obecních nájemních bytů s nákladovým nájemným** pro určité skupiny obyvatel, např. pro seniory a sociálně slabší rodiny. Chráněné bydlení včetně resociačních programů pro špatně přizpůsobivé občany, bezdomovce, apod. Obnovení povinnosti obcí postarat se o bydlení jejich občanů na principu domovského práva.
- **Výstavbu rodinných domků na venkově.** Výhodné finanční i právní podmínky pro stavbu nových domů či rekonstrukce a dostavby stávajících venkovských staveb, včetně infrastruktury (přístupových komunikací, vodovodu, plynu a kanalizace).
- **Výrazně cenově zvýhodnit využití sluneční energie pro vytápění a ohřev vody**, např. formou nárokové dotace při splnění předepsaných technických podmínek.
- **Trvalé zařazení stavebních prací pro bydlení v nižší sazbě DPH.**
- **Posílení principů samosprávy v neziskovém bydlení.** Zachování práv členů stavebních bytových družstev a to i jejich převodem mimo působnost obchodního zákoníku. Úpravu zákona o vlastnictví bytů.

18. Místo závěru

Pokud jste v textu našli odpovědi alespoň na některé své otázky, které se týkají bydlení, jsem tomu rád. Ale publikace by nesplnila svůj účel, kdybych nedokázal doporučit, kam se obrátit, pokud potřebujete poradit nebo pomoci vyřešit některý konkrétní problém, spojený s užíváním bytu. Těmto tématům jsem se úmyslně vyhýbal, protože každá situace je jedinečná a vyžaduje individuální přístup, přestože se může zdát, že se určité problémy často opakují.

Pomoc hledejte především u kontrolních výborů obecních zastupitelstev, a to ve všech případech, které se týkají nejen správy obecních bytů, ale i rozhodování v otázkách, které jsou samosprávě svěřeny. Může jít např. o využívání nemovitostí ve vlastnictví obce, o pořádek, ale i o sousedské vztahy, které tak bytostně k bydlení patří.

Mnoho užitečných rad poskytnou v celé rozsáhlé síti poraden Sdružení nájemníků ČR (SON), v právních poradnách Sdružení malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek, ale hlavně na webových stránkách organizací, které se bydlením zabývají. Zde naleznete plno vzorů a dokumentů, které můžete využít. Nesmí překvapit, že mnoho z nich je dostupných jen po zaplacení. O to více si vážím všech, kdož dokáží poradit kvalifikovaně a nezištně. Mohu čtenáře ujistit, že často pomůže i poznatek, že člověk se svou starostí není sám. To pomůže dokonce i tehdy, když řešení konkrétní situace podle jeho představ není možné.

19. Základní předpisy o bydlení v ČR (ze Sbírky zákonů – Sb.)

94/1963 Sb., zákon o rodině – § 105 – společný nájem bytu manželi

40/1964 Sb., občanský zákoník (Obč.Z) – HLAVA SEDMÁ, §§ 663 až 723

116/1990 Sb., zákon o nájmu a pronájmu nebytových prostor

526/1990 Sb., zákon o cenách – § 2 a další

172/1991 Sb., zákon o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí

513/1991 Sb., obchodní zákoník (Obch.Z) – HLAVA 2, DRUŽSTVO

42/1992 Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů v družstvech – převod SBD do Obch. Z.

102/1992 Sb., zákon o úpravě v souvislosti s novelou Obč. Z – bytové náhrady a povinnosti obcí

265/1992 Sb., zákon o zápisech do katastru nemovitostí

344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí ČR

72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

258/1995 Sb., nařízení vlády ČR (Nv.) - definice drobných oprav bytu

85/1997 Sb., vyhláška MF o nájemném z bytů, pořízených v družstevní bytové výstavbě (vztahuje se jen na byty, postavené s finanční pomocí státu)

133/2000 Sb., zákon o evidenci obyvatel

406/2000 Sb., zákon o hospodaření energií

152/2001 Sb., vyhláška MPO, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku TUV

213/2001 Sb., vyhláška MPO, kterou se stanoví zásady energetického auditu, změna vyhláškou č. 425/2004 Sb.

372/2001 Sb., vyhláška MMR, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů a teplo a teplou vodu, navazuje na ni metodický pokyn MMR č. 28203/2002

428/2001 Sb., vyhláška MZe k vodohospodářskému zákonu – směrná čísla spotřeby vody

371/2004 Sb., Nv., kterým se vydávají vzorové stanovy SVJ, doplněné Nv. č. 151/2006 Sb.

107/2006 Sb., zákon o jednostranném zvyšování nájemného a změně občanského zákoníku

a) Zrušené předpisy o nájemném

(Jestliže byla nájemní smlouva uzavřena s odkazy na tehdy platné definice, je v tomto směru stále platná)

176/1993 Sb., vyhláška ministerstva financí o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu – obsahuje definice bytových kategorií

Cenový věstník MF č. 01/2002, zvýšení maximálního měsíčního nájemného z bytu pro období od 1. července 2002 do 31. prosince 2002

Výměr MF č. 06 /2002, ze dne 15. listopadu 2002, kterým se stanoví maximální nájemné z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě a mění výměr MF č. 01/2002 – obsahuje definice plochy bytů a bytové kategorie.

Zrušen nálezem Ústavního soudu č. 528/2002 Sb.

b) Výstavba a opravy bytů

Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze SFRB, + novela č. **465/2005 Sb.,** o podpoře výstavby družstevních bytů, + metodika pro uplatnění zákona o výstavbě družstevních bytů, SFRB, 2006

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., 148/1997, 149/1997, 481/2000, 299/2001, 396/2001, 97/2002, 249/2002, 146/2003, 12/2004, 63/2006, 325/2006, kterými se stanoví podmínky státní finanční podpory bytové výstavby a oprav panelových domů

Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť

c) Vývoj zákonů o vlastnictví bytů

52/1966 Sb., zákon o osobním vlastnictví bytů

30/1978 Sb., novela zákona o osobním vlastnictví bytů

47/1978 Sb., zákon o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci

2/1982 Sb., novela vyhlášky o prodeji bytů z národního majetku občanům

160/1983 Sb., novela vyhlášky o prodeji bytů z národního majetku občanům

283/1990 Sb., zákon o postupu NV při prodeji bytů do osobního vlastnictví

72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů

280/1996 Sb., ve věci návrhu na zrušení ust. § 22 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb.

- 97/1999 Sb., novela zákona o vlastnictví bytů
103/2000 Sb., novela zákona o vlastnictví bytů a některých dalších zákonů
2/2001 Sb., úplné znění zákona o vlastnictví bytů
229/2001 Sb., novela zákona o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích
451/2001 Sb., novela zákona o vlastnictví bytů
65/2002 Sb., úplné znění zákona o vlastnictví bytů
320/2002 Sb., o změně zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů
171/2005 Sb., novela zákona o vlastnictví bytů

Texty všech platných právních norem jsou uvedeny na portále veřejné správy na internetové adrese <http://portal.gov.cz>.

Internetové adresy, na kterých hledejte pomoc:

- <http://www.mmr.cz/> portál Ministerstva pro místní rozvoj, bydlení, stavební zákon
<http://www.cuzk.cz/> informace o nemovitostech a bytech, nahlížení do katastru nemovitostí, historické katastrální mapy
<http://obcanske.juristic.cz/vse/> platforma pro výměnu a sdílení právních a s právem souvisejících informací
<http://spolecenstvi.okinfo.cz/> portál společenství vlastníků jednotek
<http://www.bydleni.cz/> internetový magazín, s odkazy na časopisy o bydlení
<http://www.bytmagazin.cz/> měsíčník pro spokojené bydlení
<http://www.bytovadruzstva.cz/> sdružení bytových družstev a SVJ
<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/> rady Ministerstva financí
<http://www.csrb.cz/> Česká společnost pro rozvoj bydlení
<http://www.obcanske-poradny.cz/> Asociace občanských poraden
<http://www.osmd.cz/> Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí
<http://www.sfrb.cz/> Státní fond rozvoje bydlení
<http://www.son.cz> portál Sdružení nájemníků ČR (SON)
<http://www.tydenik-sondy.cz> týdeník pro sociální otázky
<http://www.uur.cz/> portál územního plánování
<http://www.vseprobydleni.cz/> články, rady a nápady pro bydlení