

ZMAPOVÁNÍ SOCIÁLNÍ SITUACE DOMÁCNOSTÍ V MĚSTSKÝCH BYTOVÝCH DOMECH V DUCHCOVĚ, NA NĚŽ BYL NA PODZIM ROKU 2011 VYHLÁŠEN ZÁMĚR PRODEJE, S OHLEDEM NA MOŽNÉ DOPADY PRODEJE NA STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍKY

ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA Z VÝZKUMU, 28. 2. 2012

Zadavatel:

Úřad vlády ČR, Odbor pro sociální začleňování (Agentura)

Vypracoval:

Štěpán Ripka, o. s. Mezanin

stepanripka@gmail.com

Úvod textu byl převážně zkompileován ze Situační analýzy Duchcov, Anna Šťastná a kol. aut.,
Demografické informační centrum, o. s. 2011

OBSAH

Úvod.....	1
Přehled bytové situace a kapacit sociálního bydlení (převzato ze Situační analýzy Duchcov)	3
Představení jižní části města Duchcova (převzato ze Situační analýzy Duchcov)	3
Historický a rozvojový kontext jižní části města Duchcova (převzato ze Situační analýzy Duchcov)	4
1. Popis průběhu privatizace bytového fondu města Duchcova v letech 2010 – 2012 se zaměřením na jižní část města	6
1.1 Lokální bytová politika v jižní části města Duchcova na přelomu let 2009/2010	6
1.2 Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 25. 2. 2010	9
1.3 Postup privatizace v období březen 2010 – červen 2011.....	9
1.4 Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 16. 6. 2011	10
1.5 Bytová politika města v jižní části města Duchcova od září 2011.....	11
Zasedání zastupitelstva města dne 22. 9. 2011	12
Události po zasedání ZM dne 22. 9. 2011	14
1.6 Působení Agentury pro sociální začleňování v Duchcově v oblasti bydlení.....	15
Doporučení lokálního partnerství Duchcov	15
Návrh kompromisní varianty při sporu o privatizaci městských bytů v jižním Duchcově a Viktorině	17
1.7 Debata o rozvoji jižní části Duchcova na stránkách Duchcovských novin v listopadu 2011 ..	18
1.8 Shrnutí.....	19
2. Zpráva o dotazníkovém šetření v ohrožených domácnostech	22
2.1 Obecné charakteristiky nájemníků	22
2.2 Osoby žijící pod hranicí chudoby	24
2.3 Dopady prodeje a následného zvyšování nákladů na bydlení na sociální situaci domácností v prodáváných domech.....	25

2.4	Možnosti mírnění socioekonomického propadu domácností	27
2.5	Nepřímá diskriminace	27
2.6	Náklady pro stát	28
3.	Závěry	29
	Zdroje	31
4.	Přílohy	P1
4.1	Lokální partnerství Duchcov: Doporučení lokálního partnerství města Duchcov zastupitelstvu města Duchcov ve věci privatizace městských bytových domů v jižním Duchcově	P1
4.2	Agentura pro sociální začleňování: Návrh kompromisní varianty při sporu o privatizaci městských bytů v jižním Duchcově a Viktorině	P7
4.3	Fotodokumentace domů, jejichž záměr prodeje byl schválen na ZM 22. 9. 2011 (Zdroj: MěÚ Duchcov)	P9
4.4	Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 16. 6. 2011	P17

CÍLE STUDIE, POSTUP PRACÍ

Studie měla následující cíle:

1. Popsat a vyhodnotit sociální situaci domácností bydlících v domech určených k prodeji s ohledem na rizika vyplývající z privatizace. Předpokladem naplnění tohoto cíle bylo provedení terénního šetření ve všech domácnostech obývajících dotyčné domy v jižní části Duchcova a v lokalitě Viktorina, jež toto šetření umožní.
2. Vznést doporučení směrem k bytové politice města a směrem k ochraně nájemníků.
3. Vyhodnotit kroky města vedoucí k privatizaci domů v jižní části Duchcova a v lokalitě Viktorina z hlediska souladu s platným právním řádem.

Harmonogram prací:

- Prosinec 2011: zadání výzkumu, příprava dotazníku, základní rešerše dokumentů
- Leden 2012: analýza usnesení zastupitelstva města (dále jen ZM) za roky 2009 – 2012, analýza Duchcovských novin, analýza dalších veřejně dostupných dokumentů, analýza dokumentů vyžádaných od MěÚ na základě zák. č. 106/1999 Sb.
- 16. – 26. 1. 2012: dotazníkové šetření v 49 domácnostech v jižní části města Duchcova a v osadě Viktorina
- 31. 1. 2012: odevzdání první verze studie
- 17. 2. 2012: představení předběžných výsledků dotazníkového šetření na setkání LP a vedení města Duchcova
- 28. 2. 2012: odevzdání závěrečné zprávy z výzkumu

PODĚKOVÁNÍ

Na výzkumu se intenzivně podílela celá řada spolupracovníků a konzultantů. Největší díky patří Báře Bočkové z o. s. Květina, Zlatuši Tomášové z o. s. Roma Duchcov a Radku Vorlíčkovi z Univerzity Pardubice, kteří prováděli dotazníkové šetření.

Velké díky patří též vedení města, konkrétně tajemnici Renatě Kounovské, která nad rámec svých povinností poskytla ve velmi krátkém čase podklady pro tuto zprávu. Dík patří i paní starostce Jitce Bártové za rozhovor a zprostředkování podkladů. Stín na dobrou spolupráci vrhá pouze fakt, že s vědomím paní starostky se uzavřené prezentace průběžných výsledků výzkumu, která byla určena pouze pro vedení města a lokální partnery, zúčastnil bez jakéhokoliv upozornění zástupce informačního serveru, na který přispívají členové neonacistických uskupení v ČR. Na těchto stránkách byl o předběžných a neveřejných výsledcích výzkumu následně publikován klamavý článek.

Adekvátnost užití antidiskriminační legislativy konzultoval advokát Michal Mazel. Velký dík patří také právničce Agentury pro sociální začleňování Kateřině Šindlerové, bývalému lokálnímu konzultantovi v Duchcově Bronislavu Podlahovi, a dále Janu Snopkovi a Haně Synkové z Agentury za celou řadu komentářů k průběžným verzím textu.

ÚVOD

Město Duchcov v roce 2011 začalo spolupracovat s Agenturou pro sociální začleňování. V srpnu 2011 zde vzniklo lokální partnerství, ve zrychleném řízení byl připraven plán sociálního začleňování, podány první projekty a připraveny další projektové záměry. Zdálo se, že město je na nejlepší cestě začít s koordinovaným procesem sociální integrace. Měsíc po započetí spolupráce však zastupitelstvo města naznačilo, že jeho priority leží jinde, než v sociální integraci. Na město se totiž obrátila skupina podnikatelů, která navrhla, že odkoupí šestnáct městských bytových domů v jižní části města, v sociálně vyloučené lokalitě, a že domy do jednoho roku opraví. Od té chvíle se čím dál víc ukazovalo, že základní prioritou vedení města je rozvoj jižní části města bez toho, aby do rozvoje muselo město cokoli investovat a bez ohledu na sociální dopady na obyvatelstvo jižní části. Přitom právě jižní část města byla dlouhodobě zanedbávaná, a tak by dávalo smysl, aby právě do ní město investovalo.

Při prosazování obchodního zájmu skupiny podnikatelů vedení města neváhalo uvést do nejistoty stávající nájemníky městských bytů a obcházet vlastní strategické dokumenty. Nájemníkům, kteří měli zájem o odkup bytů do osobního či družstevního vlastnictví, bylo naznačeno, že záleží pouze na libovůli vedení města, zda bude postupovat podle vlastních zásad prodeje nemovitostí ve vlastnictví města a respektovat jejich předkupní právo, anebo zda toto právo obejde. V tomto smyslu se vyjádřil například radní Luboš Prchal, který v lednu 2012 do Duchcovských novin napsal, že „tam, kde bude jejich záměr věrohodný, jsme připraveni upřednostnit stávající nájemníky“, při pozdějším jednání však nevysvětlil, kdo a jak by měl posuzovat věrohodnost zájmu nájemníků.

V období září 2011 – leden 2012 se zaměstnanci Agentury pro sociální začleňování spolu se členy lokálního partnerství Duchcov opakovaně snažili přesvědčit vedení města, že plánovaný způsob prodeje bytového fondu jde proti všem aktivitám v oblasti sociálního začleňování, a že prodej by měl velmi nepříznivý dopad na stávající nájemníky. Současně s tím lokální partnerství a Agentura jednaly s městem a zástupci podnikatelů o různých variantách kompromisů, které by využily zájmu investorů, ale braly v potaz stávající obyvatele domů. Vedení města však tyto návrhy nereflektovalo. Monitorovací výbor Agentury ukončil činnost Agentury v Duchcově v lednu 2012. Důvodem ukončení spolupráce bylo, že zastupitelstvo města odmítlo akceptovat deset integračních opatření, které mu navrhla Agentura. Jedním z těchto opatření byla i kompromisní varianta prodeje bytových domů.

Tato studie vychází ze zadání Agentury prozkoumat proces prodeje domů a zjistit, jaké dopady na stávající nájemníky by případný prodej měl.

V úvodu je představena bytová situace a kapacity sociálního bydlení, dále je pozornost věnována vymezení a popisu jižní části města Duchcova, kde se prodávané domy nacházejí, a nakonec je zde také uveden historický a rozvojový kontext této části města. Vzhledem k tomu, že Situační analýza Duchcov zpracovaná v roce 2011 Demografickým informačním centrem obsahuje

všechny nutné kontextové informace a popisy, cituje zbytek úvodu rozsáhlé pasáže z tohoto textu.¹

První kapitola studie se zabývá procesem privatizace městských bytů, a to od konce roku 2009, kdy bývalé vedení města po několika letech pauzy opět spustilo privatizaci. Vývoj se chronologicky dostává přes postupný odprodej části bytového fondu a schválení nových zásad prodeje nemovitostí až do září 2011, kdy město oslovila skupina podnikatelů se zájmem o odkup již zmíněných 16 domů. K těmto domům pak přibýly další nemovitosti v osadě Viktoriina. Popis procesu obsahuje také mnoho informací o tom, jak a kdy konkrétně vedení města postupovalo či nepostupovalo v souladu s vlastními strategickými dokumenty, se sliby předchozích vedení a právním řádem.

Druhá kapitola představuje výsledky dotazníkového šetření, které se odehrálo v prodávaných domácnostech v lednu 2012. Je zde představena socioekonomická situace domácností a další důležité charakteristiky. Značná pozornost je věnována tomu, jaká část z prodávaných domácností žije pod hranicí životního minima (hranici chudoby). V současné době se jedná o 33 % osob v prodávaných domácnostech. Následující část odhaduje dopady, které by měl prodej a následné navýšení nájmu ze strany nového majitele na stávající nájemníky. Pod hranici chudoby by se v důsledku prodeje dostaly další tři, respektive šest domácností (deset, respektive 23 osob)². Závěr kapitoly je věnován dopadu prodeje na romské a ne-romské domácnosti. Výzkum zjistil, že prodej a s ním spojené následné zvyšování nájmu, by měly neproporčně nepřiměřené dopady na romské nájemníky vzhledem k jejich celkovému počtu v prodávaných domácnostech. Tím prodej splňuje charakteristiky nepřímé diskriminace, jak ji definuje český právní řád.

V závěru analýzy je konstatováno, že domy není možné prodat, protože město by tím porušilo správní řád a antidiskriminační zákon. Dále by neodůvodněně porušilo Zásady prodeje obydlených bytových domů v majetku města, které samo odsouhlasilo, pokud by po zveřejnění záměru prodeje domů nenaplnilo všechny úkony, které zásady stanovují. Navíc by prodej nemovitostí měl katastrofální dopady na socioekonomickou situaci stávajících nájemníků: v důsledku prodeje by se chudoba v prodaných domácnostech mohla zvýšit ze stávajících 33 % na 39 % respektive 46 %.

Přílohy obsahují dva dokumenty, které v reakci na záměr prodeje vypracovalo Lokální partnerství Duchcov a posléze Agentura pro sociální začleňování. Oba dokumenty byly doručeny zastupitelům města. Následuje fotodokumentace domů určených k prodeji, kterou pořídili zaměstnanci MěÚ. Poslední přílohou jsou aktuálně platné Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 16. června 2011.

¹ (2) Dostupné na adrese: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-duchcov/situacni-analyza-duchcov-dic-2011/download> (22. 2. 2012)

² V návaznosti na dostupné informace o plánovaném zvýšení nájmu ze strany nových majitelů byly v celé analýze použity modely pro zvyšování nájmu o 50 % a o 100 %.

PŘEHLED BYTOVÉ SITUACE A KAPACIT SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ (PŘEVZATO ZE SITUAČNÍ ANALÝZY DUCHCOV)

„Podle výsledků SLDB z roku 2001 obyvatelé Duchcova bydleli ve 3 606 bytech. Starší bytová zástavba ustupuje mladší. Nejvíce domů bylo postaveno v letech 1946-1980, kdy se vytvářel bytový fond pro zaměstnance pracující v okolních dolech a místních továrnách. V 90. letech bylo postaveno 265 bytů. Ve srovnání s Ústeckým krajem je stále vyšší podíl zástavby z let 1946 - 1970. V průběhu let 2002-2010 bylo v Duchcově postaveno celkem 92 bytových jednotek. (...)“

Více než 88 % bytů bylo v roce 2001 zařazeno do I. kategorie. Ve srovnání s rokem 1991 se počet bytů I. kategorie výrazně zvýšil, a to o více než 600 jednotek. Bytový fond se výrazně zkvalitnil, snížil se počet bytů II. kategorie a sečtených bytů III. a IV. kategorie je již pouze malé množství.³

„Ve městě funguje noclehárna, azylový dům a dům na půl cesty. Jejich kapacita je však spíše nižší. Azylový dům je navíc určen pro muže a ženy odděleně na jednotlivých patrech, ve městě není dostupný Azylový dům pro matky s dětmi nebo pro rodiny. Dům na půl cesty byl dokončen v roce 2008, je v majetku města a sociální služby v něm poskytuje Oblastní Charita Most. Ač jsou s těmito službami ze strany města dobré zkušenosti, koncepce sociálního bydlení ve městě vzhledem k velikosti a stavu analyzovaných lokalit je ne vždy hodnocena jako dostačující.“(2: 54)

Kapacita sociálního bydlení ve městě je nedostatečná, zvláště zde chybí dostatečný počet míst na krizové ubytování rodin s dětmi. Město sice disponuje byty v osadě Viktorina a v lokalitě Stará Gizela, obě místa jsou však pro tyto účely nevyhovující, co se týče dostupnosti a občanské vybavenosti.

PŘEDSTAVENÍ JIŽNÍ ČÁSTI MĚSTA DUCHCOVA (PŘEVZATO ZE SITUAČNÍ ANALÝZY DUCHCOV)

Jižní část města Duchcova, která je občas nazývána „dole“, „jižní město“, nebo „jižní Duchcov“, „navazuje na městskou památkovou zónu a táhne se na nejjižnější okraj města, kde končí Duchcovským viaduktem. (...)“

Nejedná se o lokalitu striktně prostorově vymezenou, neboť zasahuje řadu ulic, které jsou vzájemně propojené a ve většině z nich žijí vedle sociálně znevýhodněných rodin také běžné rodiny. (...)“

Lokalita se však rozšiřuje i do okolních ulic, ve kterých žijí také sociálně znevýhodněné rodiny a jednotlivci. Jakkoli je životní úroveň jednotlivých domácností rozdílná stejně jako kvalita bydlení a stav jednotlivých domů, je možné identifikovat sociálně znevýhodněné obyvatele také v dalších ulicích směrem k historickému centru města (ulice Míru, Sklářská, Havířská, Městské příkopy, Mlýnská, Studniční, Dvořákova, U Nákladiště, Skladištní, Nám. Legií, Jateční).

V takto šířeji vymezeném prostoru se nachází okolo 200 domů, v nejjižnější části lokality v nejproblémovějších ulicích je zhruba 50 dvou- až třípatrových činžovních domů. Některé domy jsou zdevastované, některé domy jsou opuštěné a neobydlené. Vedle nich stojí také udržované a opravené domy, ve velmi dobrém stavu a po rekonstrukci. Část domů je obecních, řada objektů

³ Převzato z: (2: 27)

v jádru lokality je v soukromém vlastnictví, v nejproblémovějších ulicích jsou to téměř všechny objekty. (...)

Informátoři odhadují počet obyvatel žijících v jižní části na 1000-1200 osob, odhady podílu Romů se pohybují v rozpětí 70-90 %. (...) V některých bytech není teplá voda, některé objekty nemají v důsledku neplacení energií plyn, elektřinu nebo vodu. (...)

Dostupnost lokality je dobrá, není zde výrazné prostorové oddělení, hranice existuje spíše symbolická. Lokalita je v docházkové vzdálenosti historického centra (5-15 minut chůze v závislosti na konkrétní ulici), (...)

Občanská vybavenost v lokalitě spíše není, v její nejjižnější části není zcela nic, vše je soustředěno do centra města nebo do jeho severnějších částí. V lokalitě jsou 2-3 obchody se smíšeným zbožím, bazar, 2 restaurace, blíže centru je obchodů a služeb více. V blízkosti je pošta, která se však podle plánu bude stěhovat do horní části města. Dříve byla v lokalitě i poliklinika, nyní jsou lékaři také pouze nahoře ve městě. Podnikatelé, kteří by zde otevřeli nějaké obchody, se do lokality nehrnou z důvodů jejího špatného stavu, obávám se kriminality i kvůli tomu, že se jí obyvatelé z jiných částí města vyhýbají. Fungují zde tedy především vietnamské obchůdky, velké prodejny supermarketů jsou situovány na druhé straně města.

V lokalitě nejsou ani prostory pro trávení volného času dětí a mládeže, hřiště zcela na jihu lokality u viaduktu není používáno a jeho stav ani k využívání příliš neláká (například zde chybí herní prvky). Děti ke hrám využívají komunikace, kde běžně jezdí auta, včetně zvýšené automobilové dopravy v Bílinské ulici používané pro obslužnost areálu několika výrobních podniků rozprostírajících se v sousedství.“⁴

HISTORICKÝ A ROZVOJOVÝ KONTEXT JIŽNÍ ČÁSTI MĚSTA DUCHCOVA (PŘEVZATO ZE SITUAČNÍ ANALÝZY DUCHCOV)

„Vznik lokality v jižní části města je nutné chápat v kontextu historického vývoje Duchcova a jeho okolí. V poválečném období byla určujícím prvkem rozvoje regionu těžba uhlí. Od sklonku 50. let byla zvažována těžba uhlí v intravilánu města, resp. v jeho jižní části(3). V roce 1979 byla v této souvislosti v jižní části města vyhlášena stavební uzávěra. V jejím důsledku docházelo k postupnému chátrání historického jádra města a devastaci stavebního a bytového fondu, ale také přidružené infrastruktury (např. stav kanalizace v jižní části města je hodnocen jako velmi špatný [4]). Bytovou funkci postupně přebírala nová sídliště v severní části města.

Na počátku 90. let bylo historické centrum města vyhlášeno městskou památkovou zónou, která je na jihu ohraničena plochou průmyslového areálu. Její součástí je také Státní zámek Duchcov, který byl v roce 2001 prohlášen za národní kulturní památku. Na severu zasahuje památková zóna až k sadům B. Smetany u rybníku Barbora. Soustava rybníků pak odděluje historickou část od nové části města (zástavby vzniklé převážně v průběhu 20. století). Naopak budovy v jižní části města, často ve velmi špatném stavu, se v 90. letech začaly prodávat soukromým vlastníkům.

⁴ Převzato z: (2: 39 – 41)

Byty byly prodávány nájemníkům, kteří v nich do té doby bydleli. Vzhledem k jejich nízké ceně však lákaly také zájemce z jiných měst.“⁵

Podle analýzy byly Romům dlouhodobě přidělovány spíše obecní byty v jižní části města. To vedlo ke zvyšujícímu se podílu Romů mezi obyvateli lokality a následného odlivu ne-Romů, kteří se zbavovali svých nemovitostí.⁶

„Tento další prodej pak roztočil další kolo zhoršování stavu lokality a migraci nových sociálně znevýhodněných rodin, nyní již prioritně do bytů soukromých majitelů. Řada původních obyvatel lokality odešla, v posledním desetiletí hovoří informátoři naopak o přílivu nových migrantů, mezi nimi také Romů ze Slovenska. (...)“

Nutno zdůraznit, že Romové žijí v Duchcově celá desetiletí, což souvisí s poválečným osidlováním příhraničních oblastí (až do r. 1945 v Duchcově vždy převažovalo obyvatelstvo německé národnosti [3]) a velkou poptávkou po pracovní síle, především dělnických profesích v důsledku rozšiřování těžkého průmyslu a strojírenství a zintenzivnění těžby uhlí v celé ČSSR včetně Severočeské hnědouhelné (dnes Mostecké) pánve. Krom těžby v Duchcově působily také další průmyslové závody, a proto také sem přicházely pracovní síly ze Slovenska. (...)“

Souhrou postupného prodeje objektů v jižním Duchcově, ale také bytové politiky obce, tak vznikla nejproblematictější lokalita v historické části města a historických objektech, které jsou však po několika desetiletích bez zásadnější rekonstrukce značně zchátralé a některé zcela neobyvatelné. V těsném sousedství některých však stojí zrekonstruované domy, které též patří soukromým majitelům.“⁷

⁵ Převzato z: (2: 46)

⁶ Převzato z: (2: 46)

⁷ Převzato z: (2: 46 – 47)

1. POPIS PRŮBĚHU PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU MĚSTA DUCHCOVA V LETECH 2010 – 2012 SE ZAMĚŘENÍM NA JIŽNÍ ČÁST MĚSTA

Tato kapitola popisuje proces privatizace bytového fondu města Duchcova v letech 2010 – 2012, největší pozornost je věnována období od září 2012, kdy město oslovila skupina podnikatelů se žádostí o odkup 16 bytových domů v jižní části města. Pozornost je věnována jak procesní, tak i právní stránce jednotlivých kroků vedení města.

1.1 LOKÁLNÍ BYTOVÁ POLITIKA V JIŽNÍ ČÁSTI MĚSTA DUCHCOVA NA PŘELOMU LET 2009/2010

V roce 2009 město Duchcov zahájilo „boj proti nepřizpůsobivým“⁸. Začátkem roku vyhlásil místostarosta Šimbera v článku v Duchcovských novinách nazvaném „Skončilo zastávání se nepřizpůsobivých a neplatičů“ poslední možnost splatit si své dluhy a pohrozil exekucemi (5). Na podzim téhož roku bytový odbor města oznámil jednostranné úpravy cen nájemného v městských bytech pro roky 2010 – 2012. Argumenty pro zvyšování jsou v textu dohromady tři: 1) je to možné, povoleno zákonem, 2) nájemné v Ústeckém kraji je stále velmi nízké s ohledem na zbytek ČR a 3) pokud se zvýší nájemné, přestanou se do města stěhovat tzv. „nepřizpůsobiví“ a „sociálně slabí“. Město tak způsobem legitimizace zvyšování nájemného vystavělo a dále prohlubovalo propast mezi různými kategoriemi svých obyvatel: tzv. „přizpůsobivými“ a tzv. „nepřizpůsobivými“. Ti „přizpůsobiví“ samozřejmě museli po přečtení článku být právem rozhořčeni na ty „nepřizpůsobivé“, protože v podání místostarosty to bylo právě kvůli „nepřizpůsobivým“, proč město zvyšovalo nájem všem.

24. září 2009 byly schváleny zastupitelstvem města nové zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov, což otevřelo možnost obnovení privatizace bytového fondu, která byla pozastavena od roku 2004. To však provizorium

⁸ Vedení města v oficiální komunikaci nepoužívalo, ani nyní nepoužívá, etnické označení a naopak trvá na tom, že své občany na Romy a ostatní nedělí. Například starostka města Jitka Bártová podle vlastních vyjádření a opakovaných mediálních vystoupení rozděluje občany na „slušné“ a „neslušné“ (respektive „přizpůsobivé“ a „nepřizpůsobivé“). Tyto dvě kategorie se prolínají celým textem tak, jak jsou používány místními politiky a některými z občanů města, kteří vstupují do veřejné diskuse. Většinou jsou k označením přidány uvozovky, pokud nejsou přímo citovány v kontextu celých promluv či vět.

Studie si nedává za cíl dokazovat, že když se v Duchcově řekne „slušný občan“, myslí se tím zpravidla ne-romský občan, zatímco, když se řekne „nepřizpůsobivý“, myslí se tím zpravidla Rom, a že vedení města takto s pojmenováváním nakládá. Již zkraje je však třeba upozornit na dělení a polarizaci obyvatel Duchcova. Vedení města, místo toho, aby této polarizaci předcházelo a stavělo na společných zájmech a potřebách, které mají všichni občané města, respektive všichni obyvatelé jižní části města Duchcova a osady Viktorina, využívá potenciálních antagonismů mezi obyvateli jižní části města ve svůj vlastní politický prospěch a svými mediálními výstupy podněcuje nenávisť. Na naplňování a reálném fungování kategorií jako jsou „slušný občan“ a „nepřizpůsobivý“ má tak vedení města velmi podstatný podíl. Tématu se věnují části podkapitol 1.1 a 1.7.

neukončilo, naopak bylo dalším důvodem pro pozastavování jiných činností: zářijové zastupitelstvo totiž *„ukládá Radě města přistoupit k restriktivním opatřením, nepřidělovat byty a nebytové prostory, které by vyžadovaly čerpání finančních prostředků z rozpočtu města nebo z hospodářské činnosti až do vyřešení privatizace bytového fondu.“*(6: VII.)

Na ZM dne 22. 10. 2009 byla na ZM představena Studie bytového fondu města Duchcova, kterou pro město vypracovala firma Regionservis. Cílem studie bylo *„zhodnotit sociodemografické složení obyvatelstva, posoudit současný bytový fond města a na základě posouzení doporučit, kolik bytů či domů by si mělo město zachovat trvale pro své potřeby a kolik a které domy či byty odprodat nájemníkům, případně jiným vlastníkům“*(7). Studie neopodstatněně tvrdí, že *„Nejvýznamnějšími riziky privatizace bytů a nebytových prostor je čas, kdy pozdější privatizace nájemníkům za pro ně výhodných podmínek může působit městu problém. (...) Zejména zde hraje roli tlak EU na uvolňování trhu s byty“*(7). Studie ovšem nijak nedokazuje, že nějaký tlak ze strany EU skutečně existuje. Dále studie neopodstatněně spekuluje, že pokud se domy neprodají nájemníkům, ti perspektivnější z nich domy opustí, protože *„sociálně silnější a perspektivnější mladí lidé spíše vyhledávají vlastní bydlení“*, a tak by městu pak tyto obyvatelé v daných domech chyběli.(7: 27) Žádná z těchto spekulací není v textu podložena jakýmkoliv argumentem. Studie na základě nepodložených spekulací nesprávně dochází k závěru, že *„vzhledem k rizikům je výhodnější, aby město prodalo byty bez dalších výdajů na jejich revitalizaci“*(7: 28).

Při představování studie její autor studie Ing. Tesař doporučil, aby město nejdříve prodalo domy, které jsou v dobrém stavu. Uvedl zde první, stále však nepodložený argument pro privatizaci, a to totiž, že privatizace je pro město ekonomicky výhodná: *„na bytovém fondu se vydělat nedá, hospodaří se zde jako v důchodovém systému. Ti, co prodávají, mají trn venku, ti, co prodali, mají klid.“*(8) Zastupitelé v debatě vyjadřovali obavy, aby tato vlna privatizace nedopadla jako předchozí privatizace v 90. letech, kdy *„to koupil někdo nikoliv k bydlení a přišla komunita, která městu ubližuje“*. Ing. Tesař proti těmto obavám postavil už výše zmíněnou spekulaci, že pokud by město neprivatizovalo, z nájemních bytů odejdou „perspektivní nájemníci“. Dalším tématem v debatě bylo, zda nutně prodávat celé bytové domy, anebo jednotlivé byty nájemníkům, kteří mají o jejich odkup zájem. Studie doporučovala prodávat celé bytové domy, i pokud je zájem nájemníků 51 % v situaci, kdy nájemníci utvoří družstvo vlastníků. Při té příležitosti uvedla pozdější starostka Duchcova Ing. Bártová: *„Jsem pro prodávat jednotlivým nájemníkům. Nejsem pro prodávat celý dům, je jejich věc, jestli se sdruží nebo ne“*.(8) Dále se debatovalo o tom, zda by se ta část bytového fondu, kterou se nepodaří prodat, měla prodávat do rukou třetím osobám. V debatě několik mluvčích vystoupilo proti tomu, nakonec se zastupitelé dohodli, že zatím pouze negativně vymezí, jaké domy se prodávat nebudou.

Na svém říjnovém zasedání v roce 2009 ZM souhlasilo s privatizací bytového fondu a dne 10. prosince 2009 vzalo na vědomí *„seznam domů, které i nadále zůstanou v majetku města a souhlasí s privatizací ostatních domů dle zájmu občanů města, kteří si podají žádost v termínu do 31. 3. 2010“*(9: I.). O tomto rozhodnutí byli občané informováni již v prosincovém vydání Duchcovských novin místostarostou Zbyňkem Šimberou. Občané byli upozorněni na to, že bytový fond města bude privatizován, nebylo však nijak vyjasněno, jak a komu. Místostarosta Šimbera pouze konstatoval, že byl sestaven seznam domů, které si město ponechá ve svém majetku.

Nejasnosti kolem toho, jaké domy se budou prodávat a za jakých podmínek, však nebyly způsobeny pouze špatnou organizací, ale byly částečně zamýšleny, jak ukazuje debata na zasedání ZM dne 10. prosince 2009. Místostarosta Šimbera k informování občanů uvedl: *„Je to nabídka občanům. Měl by se dát termín, dokdy své žádosti o zakoupení bytu lidi pošlou. Na internet dám návod, jak si spočítat cenu bytu, aby lidi věděli přibližně, kolik za byt dají.“*(10) Na to reagoval radní PhDr. Drbohlav, že by město návod na zjištění ceny bytu uvádět nemělo kvůli spekulantům: *„jakmile zveřejníme cifru, stane se z toho obchod v tom smyslu, kde se začne hromadit spousta lidí, kteří myšlenku zneužijí. (...) Zveřejníme to, ale ne v novinách, lidé, kteří budou mít zájem, přijdou na SMMD a tam jim řeknou, kolik byt bude stát.“*(10) Debata pokračovala v tom smyslu, že obava PhDr. Drbohlava je oprávněná, ale město je dostatečně jištěno tím, že byty prodává pouze stávajícím nájemníkům a také v kupních smlouvách bude pojistka předkupního práva na byt pro město za původní cenu v případě dalšího prodeje nemovitosti. Nakonec místostarosta shrnul diskusi tím, že původně chtěl o ceně informovat na internetu a na úředních deskách, ale pokud zastupitelstvo nechce cenu specifikovat, je možné zájemce odkázat na pravidla prodeje bytů, kde je výpočet ceny bytů stanoven.

Zatímco v říjnu zastupitelé plánovali nezávazný průzkum zájmu o odkup nemovitostí mezi stávajícími nájemníky, na prosincovém zasedání ZM odsouhlasili termín, dokdy mají stávající nájemníci poslat již žádosti o odkoupení bytů. Přitom na jejich byty nebyl ve většině případů schválen záměr prodeje, ale pouze se mohli domýšlet, že pokud není jejich dům obsažen v seznamu domů, které zůstanou v majetku města, znamená to, že město zamýšlí jejich dům prodat. Podle Zásad je však postup takový, že nejdříve bude zveřejněn záměr prodeje domu, posléze budou osloveni nájemníci a zjišťován jejich zájem. Zjišťování zájmu nájemníků v období do 31. března 2010 tedy nelze považovat za naplnění požadavku zjištění zájmu nájemníků, jak jej stanovují Zásady (11), ale pouze za nezávazný průzkum mezi nájemníky, jak o něm někteří zastupitelé tenkrát i později mluvili. **Na domy, o které se následně v roce 2011 začala ucházet skupina podnikatelů, vůbec záměr prodeje vyhlášen nebyl.**

Výzva k zasílání žádostí o koupi bytu podepsaná místostarostou Zbyňkem Šimberou byla uveřejněna v Duchcovských novinách 01/2010 na 3. straně. Upozornění s titulkem „Prodeje bytů do osobního vlastnictví“ bylo barevně odlišeno a zabíralo cca 1/6 stránky. Čtenáři byli seznámeni s tím, že ZM na svém prosincovém zasedání rozhodlo o tom, jaké nemovitosti si chce město ponechat, a že zbytek nemovitostí bude odprodán. Současně je zde odkázáno na Zásady prodeje, které občané mohou najít na internetových stránkách města.

Termín pro obdržení žádostí o koupi byl stanoven na 31. března 2010, což znamená, že potenciální zájemci se měli rozhodnout během dvou měsíců. Tématu jinak v celém lednovém vydání nebyl věnován žádný další prostor. Únorové číslo Duchcovských novin neobsahovalo žádné informace o privatizaci, ani neopakovalo výzvu k vyjádření zájmu o odkup nemovitostí.

Vedle toho byly v lednu 2010 na dveře dotčených domů vyvěšeny pozvánky na schůze v kulturním domě, kde vedení města mělo vyjasňovat podmínky prodeje. Během ledna a února se konalo celkem pět takových setkání (nájemníci jednotlivých domů byli zváni postupně podle místa bydliště), bohužel z nich schází jakýkoliv zápis. Na základě těchto setkání však byly novelizovány Zásady prodeje, respektive schváleny nové zásady prodeje obydlených bytových domů v majetku města, a to na zasedání ZM dne 25. února 2010. Nemovitosti, jejichž prodej byl schválen před 25. únorem 2010, měly být prodány za zvýhodněnou cenu. To se týkalo například

domů č. p. 1262/20, 1263/18 a 1264/16 v ulici Družby, které byly následně prodány nájemníkům.

1.2 ZÁSADY PRODEJE OBYDLENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU MĚSTA DUCHCOV ZE DNE 25. 2. 2010

Nové zásady prodeje ze dne 25. února 2010 se týkaly obytných domů v majetku města, které byly alespoň zčásti obydlené. Netýkaly se domů, kde jsou čtyři byty a méně. Dle zásad bylo možné prodat celý bytový dům, jeho sekci (např. jeden vchod panelového bloku), anebo bytovou jednotku. Zásady vyjmenovávají dva způsoby prodeje, přičemž jednoznačnou preferenci kladou na prodej jednotlivých bytů (a podílů na společných prostorech) jejich nájemníkům. Zásady podmiňují prodej jednotlivých bytů tím, že své byty v daném bytovém domě si odkoupí alespoň 75 % nájemníků. Dalším možným způsobem prodeje je prodej bytového domu právnické osobě založené oprávněnými nájemci. Zde je uvedena podmínka, že právnickou osobu založí nejméně 51 % oprávněných nájemců z celého bytového domu. (11: 2) Město tak chtělo přimět nájemníky v bytových domech, aby sami navzájem vyjednávali o koupi. Pokud se v domě nepodařilo sehnat $\frac{3}{4}$ nájemců, kteří měli zájem a možnost odkoupit si byt do osobního vlastnictví, měli nájemníci ještě možnost odkoupit bytový dům jako celek do vlastnictví právnické osoby a byty, jejichž nájemci neměli zájem či možnost odkoupit, těmto nájemníkům pronajímat.

Oprávněnými osobami podle Zásad byli aktuální nájemníci bytů, vůči kterým město Duchcov nemělo pohledávky. Město Duchcov si u prodaných bytových jednotek současně zajišťovalo předkupní právo pro zpětný odkup po dobu pěti let ode dne prodeje. Dále zásady stanovují způsob výpočtu cen nemovitostí a pozemků a slevy z ceny. Berou v úvahu i takové detaily jako třeba situaci, kdy nájemce bytu má status uprchlíka. V takovém případě není tento nájemce na přítěž ostatním nájemníkům, kteří své byty odkoupit chtějí a neodkopením je nepřipraví o slevu 10 %, která kupující straně náleží, pokud budou prodány všechny byty v domě. Na ostatní nájemníky, kteří jsou ve špatné sociální situaci, však Zásady nijak nemyslely.

1.3 POSTUP PRIVATIZACE V OBDOBÍ BŘEZEN 2010 – ČERVEN 2011

V březnu 2010 vedení města rozsáhle informovalo o privatizaci na stránkách Duchcovských novin. V článku nazvaném „Privatizace bytového fondu“ místostarosta Šimbera doplňuje detaily prodeje a shrnuje postup prodeje. Oproti lednovému oznámení, že občané mají zasílat žádosti o odkup bytů, nyní mají občané zasílat *„žádost, kterou potvrzují občané svůj zájem o odkoupení bytu. Nejedná se v této fázi o prodej, ale pouze o průzkum zájmu mezi nájemníky.“* Na základě tohoto průzkumu mělo dubnové zastupitelstvo rozhodnout o záměru prodeje těch nemovitostí, o jejichž odkup projeví nájemníci zájem. Dále měly být vybrány realitní kanceláře, které prodej provedou. Autor článku, tehdejší, ale i současný místostarosta Šimbera, na konci článku upozorňuje, že *„možnost odkoupení bytu se týká pouze nájemníků, nikoliv třetích osob“.* (12: 3)

Někteří nájemníci o odkup svých domů zájem projeví v dostatečném předstihu, takže již na březnovém zasedání ZM mohl být schválen prodej prvních nemovitostí podle nových pravidel. V březnu a v dubnu 2010 ZM schválilo prodej podle nových zásad u těch nemovitostí, jejichž nájemníci čekali na privatizaci od r. 2000, resp. 2008. V březnu byly tak prodány domy č. p. 1193/3 a č. p. 1200/17 a 1201/19 v Komenského ulici, jejichž záměr prodeje byl schválen již v roce 2000, a dům č. p. 1113/17 v ulici Osecká (záměr vyhlášen v roce 2008). (13, 14) V červnu byly podle zásad schváleny k prodeji další tři domy: č. p. 1262, 1263 a 1264 v ulici Družby.

V následujících osmi měsících nebyly schváleny žádné domy k prodeji podle Zásad. Žádný z domů prodaných v roce 2010 se nenacházel v jižní části Duchcova.

V listopadu 2010 se do vedení města dostává Jitka Bártová, na místě místostarosty zůstává Zbyněk Šimbera. Privatizace bytového fondu však měla své vlastní tempo a nic se na něm změnou na postu starosty, zdá se, nezměnilo. Až na únorovém jednání ZM v roce 2011 byl schválen prodej dalších deseti domů: v domě v ul. Horská cesta č. p. 1221, 1222, 1223, 1224 a v domech v ul. V Domkách č. p. 1225, 1226, 1227 a č. p. 1228, 1229, 1230.

Na červnovém zasedání ZM byl odsouhlasen prodej dalších sedmi nemovitostí, ani jedna z nich však není v jižní části Duchcova. Na tomtéž zasedání byly odsouhlaseny i nové Zásady prodeje obydlených bytových domů v majetku města a „změna č. 1 Pravidel pro prodej zbylých neprodaných bytů (jednotek, spoluvlastnického podílu) v majetku města Duchcova formou obálkové metody s účinností dnem jejího schválení“. (15) Zatímco aktuální Zásady prodeje jsou vyvěšeny na oficiálních internetových stránkách Města Duchcov, změna č. 1 i další informace o tom, co se s neprodanými nemovitostmi stane, zde chybí.

1.4 ZÁSADY PRODEJE OBYDLENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU MĚSTA DUCHCOV ZE DNE 16. 6. 2011

Aktuálně platné zásady prodeje obydlených bytových domů v majetku města Duchcov byly schváleny zastupitelstvem města dne 16. června 2011 a nahradily zásady prodeje z 25. února 2010 (tedy z období, kdy měli nájemníci poprvé vyjadřovat zájem o odkup nemovitostí do vlastních rukou).

Zastupitel Ing. Strohmeier představil nové Zásady na jednání ZM dne 16. června 2011: „*děkuji všem, kteří se na vytvoření zásad podíleli. (...) Výpočet ceny zůstal stejný, přání bylo umožnit městu do poslední chvíle přidělovat volné byty a vlastníkům ostatních bytů dát možnost předkupního práva. Vypustili jsme kauci, některé slovní obraty. (...) V některých bodech byl pokus dát vysvětlení, proč, nebo do kdy byty prodávat, rada bude mít možnost byty prázdné obsadit, může se objevit možnost byt prodat vlastníkům ostatních bytů, poslední slovo má zastupitelstvo, vlastníci mohou mít svého slušného nájemníka, je tam předkupní právo, ZM rozhodne, čemu dát přednost.*“ (16)

Zásady stále explicitně zdůrazňují, že bude respektováno předkupní právo nájemníků městských bytů v prodáváných nemovitostech, problém je, že formulace se týká pouze situace, kdy budou prodávány jednotlivé byty, a ne situace, kdy bude vyhlášen záměr prodeje na celou nemovitost: „*Nájemcům obecních bytů bude v souladu s § 22, zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zachováno předkupní právo na odkoupení bytové jednotky. Předkupní právo nelze převést na jinou osobu. Oprávněnou osobou k nabytí bytové jednotky je rovněž osoba, na kterou přešel nájemní vztah k bytu ze zákona (§ 706 až 708 obč. zák.)*“ (17: VII.)

Nové zásady prodeje také v mnoha ohledech vycházejí vstříc nájemníkům, potenciálním kupcům. Tím naznačují, že v době, kdy byly schvalovány, ještě reálně vedení města s privatizací do rukou nájemníků počítalo. Zásady nově například ruší kauci 4500 Kč, jejíž složení předešlé zásady požadovaly při projevení zájmu o odkup bytu. Také vycházejí vstříc nájemníkům v bytových domech, kteří si své byty odkoupit chtějí, ale jejichž sousedé o odkup nestojí a/nebo žijí v domě, kde je nějaký byt neobsazený.

Prodej nemovitostí třetím osobám je v rozporu s platnými zásadami prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov. Podle nich totiž po zveřejnění záměru prodeje nemovitostí mají být nájemníkům doručeny Zásady prodeje a má být zjištěn jejich zájem o odkup: „**Současný vlastník bytového fondu schválí záměr prodeje konkrétních obytných domů a zároveň určí ty domy, které nebudou k prodeji nabídnuty. Nájemcům budou doručeny „Zásady“ spolu s předběžnou cenovou nabídkou. Na základě zjištěného % zájmu budou domy zařazovány do konkrétního prodeje** (parcelní číslo, číslo domu, číslo bytu, výměra, počet zájemců, nabídková cena, případné slevy). Takto zpracovaný materiál bude schvalovat zastupitelstvo města Duchcov. Po jeho schválení budou nájemcům předloženy návrhy kupních smluv spolu s výzvou na zaplacení kupních cen. Následně poté dojde k podpisu kupních smluv kupujícími, resp. prodávajícím.“(17: VII.)

Ve výše uvedené citaci je jasně nastaven postup: nejdříve bude schválen záměr prodeje nemovitosti. Následně budou doručeny nájemníkům „Zásady“ spolu s cenovou nabídkou. Na základě zjišťování zájmu nájemníků město bude postupně prodávat jednotlivé nemovitosti nájemníkům.

Podle zásad také není možné prodávat domy, byty, a nebytové prostory k jiným účelům, než pro uspokojování potřeb občanů v souvislosti s bydlením. Tento komentář byl v zásadách vložen nově oproti minulé verzi zásad schválených ještě bývalým vedením města.

1.5 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA V JIŽNÍ ČÁSTI MĚSTA DUCHCOVA OD ZÁŘÍ 2011

Přelomovým momentem duchcovské bytové politiky je září 2011. Na jednání ZM dne 8. září 2011 podle starostky Jitky Bártové podala skupina žadatelů žádost o odkup nemovitostí z majetku města Duchcov(18). V usnesení ZM ze dne 8. září 2011 však žádná taková žádost není zmíněna. Celkem se jednalo o 18 nemovitostí v jižní části města Duchcov, později se počet snížil o dvě, které nebyly právně volné. Žadateli o odkup byli „p. Spurný, p. Pleva, p. Stara, p. Musil, Ing. Fábera – starosta města Lahošť a p. Žejdlík“(18).

Jednalo se o následující domy: Bednářská č. p. 66; Bílinská č. p. 486; Bílinská č. p. 720; Husova č. p. 36; Husova č. p. 451; Městské příkopy č. p. 32; Městské příkopy č. p. 105; Městské příkopy č. p. 418; Míru č. p. 30; Míru č. p. 31; Míru č. p. 33; Riegrova č. p. 756; Svatopluka Čecha č. p. 921, Svatopluka Čecha č. p. 1125; Svatopluka Čecha č. p. 1126 a Svatopluka Čecha č. p. 1127.

Tyto domy přitom podléhaly Zásadám prodeje obydlených bytových domů schváleným ZM ještě v červnu téhož roku. Záměr prodeje však nevyšel z toho, že by nájemníci těchto domů během léta projevíli zájem o odkup (takový postup totiž Zásady předpokládaly), ale z toho, že o domy projevila zájem skupina soukromých investorů. Náhlý obrat v postupu privatizace bytového fondu vysvětluje zpětně ve svém článku „Prodej domů v jižním městě“ z ledna 2012 radní za ODS Luboš Prchal, který je podle veřejných zdrojů sám realitním makléřem⁹: „Před několika měsíci oslovila vedení města skupina převážně duchcovských občanů a podnikatelů se záměrem odkoupit cca 16 domů v centru a jižním městě, se závazkem do jednoho roku domy opravit. Jedním z aspektů tohoto záměru je to, že má smysl jako celek. Opravit 16 – 20 domů znamená celkové zlepšení

⁹ http://www.komunalnipolitika.cz/mesto_duchcov?prijmeni=Prchal&jmeno=Lubo%C5%A1 (Navštíveno 26. 2. 2012)

lokality a tím i zhodnocení investice. Naopak oprava jednotlivé nemovitosti v problematické lokalitě znamená investici zbytečnou a předem znehodnocenou“ (1). Charakteristickým rysem celého dalšího vývoje je, že město nedávalo žádná závazná prohlášení o tom, komu a za jakých podmínek se nemovitosti budou prodávat.

ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA DNE 22. 9. 2011

22. září 2011 byl během zasedání zastupitelstva schválen záměr prodeje 16 obydlených domů v jižní části Duchcova, a to 15 hlasy z přítomných 18 zastupitelů, tři se zdrželi hlasování. Do chvíle, než zastupitelstvo záměr odhlasovalo, nebyla veřejnost, ani nájemníci dotčených bytů, nijak o plánu vyhlásit záměr prodeje na nemovitosti informováni, i když, jak bude patrné později, nějaké informace se mezi některé nájemníky dostaly. Starostka města představila na zasedání záměr prodeje následovně: *„Dostali jsme nabídku na odkoupení některých domů na území města Duchcova, v jižní části, detaily včetně oslovení nájemníků, zjištění jejich zájmu o koupi, budou předmětem dalšího jednání. Seznam domů máme, můžeme schválit záměr prodeje (...)“*(18) Z domů, o které měla skupina podnikatelů zájem, byl jeden dům (v Husově ulici č. p. 36) součástí seznamu zájmového fondu města Duchcov (seznam domů, které jsou pro vedení města prioritní a neměly by se prodávat, je přílohou Zásad). Následně byl tedy dom č. p. 36 v Husově ulici ze seznamu vyňat a byl schválen záměr prodeje i na něj.

Tím, že zastupitelstvo schválilo záměr prodeje domů, naplnilo první bod způsobu prodeje nemovitostí podle platných Zásad prodeje (cit. v minulé kapitole). V souladu se zásadami mělo následovat doručení Zásad nájemníkům dotčených bytových domů, měla jim být také učiněna předběžná cenová nabídka. Na základě zjištění jejich zájmu mělo vedení města dále postupně uzavírat s nájemníky kupní smlouvy. To se však nestalo.

Na ZM 22. září 2011 byla dále jmenována komise, pracovní skupina pro prodej těchto nemovitostí. Jejími členy byli starostkou jmenováni Ing. Strohmeier, Ing. Bártová, Mgr. Šimbera (místostarosta), Bc. Kaňák, p. Mazáč a Mgr. Prchal. Radní Koukal vznesl otázku, zda by neměli být členy pracovní skupiny také úředníci, ale starostka odpověděla, že úředníci dostanou úkoly, oni jim připraví podklady. Následně p. Mazáč navrhl do pracovní skupiny ještě PhDr. Drbohlava. Členové byli schváleni.(18) Zatímco výbor zastupitelstva města pro privatizaci se dříve pravidelně scházel a z jeho jednání byly pořizovány zápisy, z činnosti pracovní skupiny podle vyjádření starostky Jitky Bártové žádné záznamy neexistují.(19) Není tedy možné ani zjistit, jaká jednání probíhala mezi městem Duchcov a skupinou podnikatelů.

Nájemníci prodávaných domů byli z prodeje nemovitostí třetí osobě očividně překvapeni. 19. září 2011 poslala obyvatelka jednoho z domů na MěÚ e-mail, který je citován v přepise zasedání ZM ze dne 22. září 2011: *„Dobrý den, chtěla bych se zeptat, co je pravda na tom, že dům Svatopluka Čecha 1126/9 se prodal nebo prodává? Na schůzi jste nám slíbili, že žádná třetí osoba nic kupovat nebude. Proč se to změnilo? Myslím si, že když jste to znovu projednávali, tak jste nás jako nájemníky měli oslovit první. Kdybyste nás upozornili na to, že když si byty nekoupíme, tak do toho vstoupí třetí osoba, tak bychom si je určitě koupili. Přijde mi to nefér k nájemníkům. Něco slíbíte a pak ani nedodržíte slovo!!!! Předem děkuji za odpověď“*.(18) Odpověď se bohužel z přepisu nedozvídáme a dopis byl na ZM představen až po tom, co již byl odhlasován záměr prodeje nemovitostí.

Po představení stavu a závazků jednotlivých nemovitostí začala diskuse občanů, kterou otevřela svým proslovem starostka města: „dostali jsme nabídku od skupiny duchcovských podnikatelů, že nám pomohou zvelebit jižní město, které si to zaslouží, vedení města rozhodlo, že o této jednorázové finanční injekci do jižního města budeme jednat. Musíme dodržet pravidla, která máme, nechceme omezovat nájemníky v domech bydlící, jmenovali jsme pracovní komisi, do tří týdnů bychom se měli dobrat výsledků, pak bychom oslovili nájemníky v bytech, nabídli bychom jim, zda mají zájem o odkoupení bytů či domu celého. Dohodli jsme se, že jižní Duchcov je ve špatném stavu, zaslouží si rychlou akci, přistoupili bychom na prodej s tím, že dáme podmínku, že do roka by byl dům zveleben i zvenčí, čili opravit fasádu“.(18)

Posouzení procesuální a právní stránky

Naprosto nově a v zásadním nesouladu s platnými Zásadami prodeje starostka klade podmínku opravy fasády, která však v Zásadách prodeje nikde zmíněna není. Základní problém tohoto postupu je, že město převzalo nabídku skupiny podnikatelů (oprava fasády a oken do jednoho roku) a toto plnění vyžadovalo od nájemníků, kteří by si chtěli svůj dům odkoupit. Ekonomicky silná skupina podnikatelů tak nadiktovala, za jakých podmínek se budou prodávat domy stávajícím nájemníkům. Pouze v jednom případě se v domě podařilo zmobilizovat dostatečný kapitál na to, aby jeho nájemníci mohli nabídku skupiny podnikatelů konkurovat. Podmínka opravy do jednoho roku tedy v podstatě vyřadila stávající nájemníky z účasti na privatizaci.

Město vystupovalo, jako by na nájemníky, jejich předkupní právo a další práva plynoucí jim ze Zásad prodeje a z českého právního řádu, nemuselo brát ohled, protože vyhlásilo záměr prodeje celých domů, a ne jednotlivých bytových jednotek. Zásady prodeje přitom mluví o preferovaném způsobu prodeje, kterým je „prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek oprávněným nájemcům spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, resp. pozemku dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění“(17), rozlišují však i další dva způsoby prodeje: prodej bytového domu právníkovi osobě založené oprávněnými nájemci a prodej neobsazeného bytu obálkovou metodou. Jak již bylo zmíněno výše, město Duchcov učinilo první krok správně podle vlastních Zásad prodeje: odsouhlasilo záměr prodeje na 16 nemovitostí. Vzápětí mělo podle Zásad oslovit nájemníky těchto nemovitostí s cenovou nabídkou, doručit jim Zásady, zjistit zájem atd.... V případě, že by město Duchcov mělo zájem prodat domy jako celky a nemělo zájem je prodávat podle Zásad prodeje a Preferovaného způsobu prodeje uvedeného v článku IV. Zásad prodeje, porušovalo by neodůvodněně své Zásady.¹⁰

Diskuse na zasedání ZM pokračovala, na její závěr starostka ještě zopakovala, že „vlastník nemovitosti si dům opraví, je jedno, zda dům koupí společenství nebo jeden člověk, ale podmínka by tam byla“ a dále „složení lidí na jihu je různorodé, doufáme, že když se změní vzhled nemovitostí, tak lidé, kteří si toho nevážejí, jsou problémoví, pochopí, že se tak chovat nemají, nebo se odstěhují jinam. Jeden z občanů namítl, že v domech problémoví nájemníci nejsou a zajímalo ho, jak se k nájemníkům zachovají noví majitelé. Starostka odpověděla vyhýbavě, že ani město neví, o kolik bude zvyšovat nájem a že existují lidé, kteří platí vysoké nájemné a nemají pěkný byt. Občan připomněl: „aby to lidé unesli. Bydlí tam důchodci, důchod mají nízký, když se nájem zvedne,

¹⁰ Právní posouzení provedla JUDr. Kateřina Šindlerová.

nezbude lidem na živobytí“, na což starostka odpověděla: „rozumím tomu, budeme se k tomu vracet, udělali jsme pracovní skupinu, nechceme ublížit slušným nájemníkům v jižním městě, to ani neznamená, že se problémoví obyvatelé přesunou do jiných domů“.

Starostku doplnil vzápětí radní Prchal: „*nájem v této lokalitě může být takový, aby ho byl ochoten někdo platit, nikdo nemá zájem mít domy prázdné, byť opravené. Nový majitel domu, který do něj bude investovat, musí být rád za každého slušného nájemníka, který tam půjde bydlet. **Noví majitelé tam bydlet nebudou, chtějí slušné nájemníky, kteří budou ochotní platit slušný nájem***“⁽¹⁸⁾ Radní Prchal uvedl, že předpokládá migraci tzv. „slušných“ nájemníků do bytů, ty by se však nejdříve musely uvolnit. Radní Prchal a další tak naznačili, že záměrem budoucích majitelů je obměnit skladbu obyvatel domů s pomocí zvyšování nájemného, přičemž očekávají, že pokud nájem zvýší o nějakou část, chudí nájemníci se budou muset odstěhovat, zatímco bohatší zůstanou a k nim budou moci přibýt další. Současně je již nyní v prodáváných nemovitostech určitá část bytů volných.

Důsledky prodeje

Radnice v této diskusi ukázala, že si je velmi dobře vědoma důsledků prodeje, totiž obměny obyvatel prodáváných domů. Také ukázala, že přistupuje k chudým obyvatelům bytů jako k nesuslušným, přičemž dotazníkové šetření mezi nájemníky ukázalo, že na nájemném dlužil pouze jeden nájemník z dvanácti, kteří žijí pod hranicí životního minima (8,3 %), zatímco z nájemníků, kteří žijí nad hranicí životního minima, jich dluží městu na nájemném více než dvojnásobný poměr, celkem sedm nájemníků z třiceti šesti (19,4 %). Z rodin, které by v důsledku prodeje a zvyšování nájemného upadly pod hranici chudoby, nedluží na nájemném ani jedna.¹¹

Vedení města uplatnilo podobný postup, jako předchozí vedení v r. 2009 (post místostarosty zůstal nezměněn), kdy zvyšování nájmu v městských bytech vedení města odůvodňovalo záměrem vystrnadit z bytů tzv. „nepřizpůsobivé“, protože očekávalo, že vysoký nájem nebude část nájemníků schopna platit, ale zvýšené nájemné dopadlo na všechny nájemníky.

UDÁLOSTI PO ZASEDÁNÍ ZM DNE 22. 9. 2011

Standardní postup pro podání žádosti o odkup nemovitostí by byl dodržen, pokud by se skupina podnikatelů s žádostí obrátila na Výbor pro prodej nemovitostí. Výbor byl však informován o prodeji až měsíc po tom, co byl záměr prodeje schválen, dne 18. října 2011. Ing. Jan Cívín, člen výboru a bývalý zastupitel města s prodejem nesouhlasil: „*Ing. Cívín sdělil, že domy na jihu města byly ponechávány v minulosti v majetku města a to z důvodu, aby město mělo vliv na regulaci a skladbu obyvatel. Dále uvedl, že je nakládáno s majetkem města pod tlakem. Mgr. Prchal uvedl, že v této lokalitě nevidí žádné zlepšení, že město prostředky na opravu těchto domů nemá a že prostředky získané z prodeje domů by se měly investovat do oprav jiných domů*“.⁽²⁰⁾

Na listopadovém zasedání ZM byl schválen záměr prodeje nemovitostí osady Viktorina, Duchcov: „domů č. p. 365 vč. pozemku p. č. 2985, č. p. 954 vč. pozemku p. č. 2981, č. p. 374 vč. pozemku p. č. 2980 a pozemků p. č. 2986, 2984, 2983, 2971, 2968, 2967 vše v k.ú. Duchcov a jejich zařazení do seznamu nemovitostí určených k prodeji“.⁽²¹⁾ Dále byl na tomto zasedání vyňat ze seznamu zájmového fondu bytových domů a nemovitostí dům č. 108 v ulici Míru

¹¹ Výsledkům dotazníkového šetření se věnuje II. kapitola.

a taktéž byl schválen záměr jeho prodeje. Záměr prodeje domů v osadě Viktorina nebyl podle oficiálních internetových stránek města řádně vyvěšen na úřední desce města (chybí scan dokumentu v sekci „úřední deska“).

V lednu 2012 v rozsáhlém, výše zmíněném článku „Prodej domů v jižním městě“ radní za ODS Luboš Prchal obhazuje odprodej obydlených městských domů do rukou třetích osob s tím, že na opravy domů by město muselo jinak vynaložit cca 50 mil. Kč, které nemá k dispozici. Tvrdí, že soukromí investoři – zájemci o odkup „*nejsou anonymní obchodníci s nemovitostmi, ale lidé, kteří v Duchcově žijí a podnikají a je za nimi již vidět přínos pro město, opravené domy a prosperující firmy*“(1). Konstatuje, že po schválení záměru prodeje se přihlásili nájemníci některých domů se zájmem o odkup svých domů. Slibuje, že „*tam, kde bude jejich záměr věrohodný, jsme připraveni upřednostnit stávající nájemníky*“(1), nijak však neupřesňuje, co myslí věrohodností zájmu, nebo jak ji bude vedení města posuzovat. Je zjevné, že i radní Prchal byl v lednu 2012 přesvědčen o tom, že se vedení města a skupině podnikatelů podařilo obejít předkupní práva nájemníků nemovitostí a že se mohou vyhnout prodeji nemovitostí, který by byl v souladu se Zásadami prodeje nemovitostí v majetku města Duchcova schválenými dne 16. června 2011. Zásady však hovoří jasně: pokud byl vyhlášen záměr prodeje, měly být učiněny nabídky stávajícím nájemníkům a s těmi, kteří mají o odkoupení zájem, má být sepsána kupní smlouva.

1.6 PŮSOBNÍ AGENTURY PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ V DUCHCOVĚ V OBLASTI BYDLENÍ

Agentura pro sociální začleňování začala působit v Duchcově v srpnu 2011. Na prvním setkání lokálního partnerství se vytvořily pracovní skupiny a začal se připravovat strategický plán sociálního začleňování. O měsíc později se ukázalo, že město hodlá prodávat 16 bytových domů třetím osobám, což bylo z pohledu Agentury jasně protiintegrační opatření (i v kontextu jiných severočeských měst, například Obrnic, které naopak bytový fond strategicky navyšují).

V období září 2011 – leden 2012 se zaměstnanci Agentury pro sociální začleňování spolu se členy lokálního partnerství Duchcov opakovaně snažili přesvědčit vedení města, že takovýto způsob prodeje bytového fondu jde proti všem aktivitám v oblasti sociálního začleňování, a že prodej by měl velmi nepříznivý dopad na stávající nájemníky. Současně s tím lokální partnerství a Agentura jednaly se skupinou podnikatelů a městem o různých variantách kompromisů, které by využily zájmu investorů, ale braly v potaz stávající obyvatele domů, vedení města však na tyto návrhy nereflektovalo. Jednotlivé návrhy jsou uvedeny jako přílohy této zprávy.

DOPORUČENÍ LOKÁLNÍHO PARTNERSTVÍ DUCHCOV

Dne 19. 10. 2011 Vydalo Lokální partnerství Duchcov doporučení zastupitelstvu města Duchcova „Neprivatizovat městský bytový fond v jižním Duchcově“(22).

Doporučení shrnuje události kolem prodeje nemovitostí, například uvádí, že „čtyři ze šesti kupců jsou místní patrioti, podnikatelé; vystupují jako skupina zájemců, nikoli ovšem jako jeden právní subjekt; Skupina se na projekt připravuje dva roky, rovněž s městem jednájí dlouhodobě“(22). Skupina podnikatelů podle dokumentu prý vedle rekonstrukce domů přislíbila zlepšení dostupnosti služeb a celkový rozvoj této části města. Kupci údajně uvedli, že „řádně platící budou

bydlet dál“, ostatní vyplatí odstupným v hodnotě 30 tisíc Kč¹², anebo počkají, až jim vyprší smlouva na dobu určitou a novou smlouvu jim nedají.(22) Je zde obsažena také informace, že kupci mají záměr zvyšovat nájemné minimálně o 50 % v případě základních rekonstrukcí a více v případě rekonstrukcí vnitřků domů.(22)

Zástupci lokálního partnerství vedli také jednání s kupci nemovitostí. Navrhli, že kupci mohou odkoupit ostatní domy v jižní části města, které patří problematickým soukromým majitelům, jež se o domy nestarají. Zástupce skupiny podnikatelů pan Žejdlík návrh odmítl s tím, že by to pro ně bylo velmi nevýhodné, navíc nemohou mít jistotu, že na soukromé domy nejsou uvaleny exekuce. Sami podnikatelé navrhli variantu, že po tom, co jim město prodá městské bytové domy v jižní části města, za utržené peníze odkoupí některé z domů v této části, které vlastní problémoví soukromí majitelé, a tyto domy následně prodá levněji skupině podnikatelů. Město by tak podle nich mělo dotovat z vlastního rozpočtu jejich podnikatelský plán. Navíc jejich představa o ceně nemovitostí byla cca 16 milionů Kč za 16 domů.(22)

Dokument také upozorňuje na rizika a nevýhody prodeje na straně města Duchcov a na straně stávajících nájemníků. Na straně města je vedle ekonomické nevýhodnosti důležitá také nevymahatelnost případných podmínek města v kupní smlouvě, nedostatečná ochrana před spekulativními prodeji nemovitostí další straně, nárůst bezdomovectví v důsledku neprodloužení nájemních smluv některým ze stávajících nájemníků, nemožnost sociální práce s klienty, kteří ztratí střechu nad hlavou, obrovskému sociálnímu propadu v důsledku prodeje a následného zvyšování nájemného. Dalším identifikovaným rizikem na straně města bylo uvolnění bytů a jejich obsazení sociálně slabými nájemníky přestěhovanými realitními kanceláři z vnitrozemí ČR.(22)

Co se týče rizik pro nájemníky, dokument upozorňuje na případ rodiny Dzurkových, kteří bydleli v Zelenkově ulici v domě, jež koupil jeden ze skupiny podnikatelů. Rodině vypršela nájemní smlouva, dostali 10 tisíc Kč a byli se sedmi dětmi vystěhováni na ulici. Podle dokumentu by tento způsob nakládání s nájemníky mohl zakládat precedens pro nynější odkup nemovitostí včetně nájemníků. Hlavním problémem pro nájemníky by samozřejmě byly rostoucí náklady na bydlení spojené s ukončením možnosti některých čerpat příspěvek na bydlení. V případě vystěhování nájemníků by tito hledali pomoc u svých příbuzných, což by vedlo k přeplňování domácností. Dalším rizikem je i rozdělení rodin a umisťování dětí do ústavní výchovy na základě jejich špatné bytové situace.(22)

Představitelé lokálního partnerství se během října a listopadu 2011 sešli s koaličními i opozičními zastupiteli a prezentovali jim svou analýzu situace. Zatímco zastupitelé za KSČM doporučení podpořili, koaliční zastupitelé podle Agentury odmítli materiál s tím, že „představených rizik jsou si vědomi, ale nepokládají je za reálně naplnitelná“(23). Zástupci Agentury se pokoušeli se zastupiteli domluvit alespoň, aby nájemníkům byly změněny nájemní smlouvy z doby určité na dobu neurčitou, čímž by se zvýšila jejich ochrana, zastupitelé však odmítali, že by se nájemní smlouvy prodlužovali komukoliv, kdo během své bytové historie, byt'

¹² S takovým odstupným nájemníci bez problému zaplatí kauci a dva či více měsíčních nájmů na Teplickém předměstí v pět kilometrů vzdálené Bílině. Jedna z interpretací celého prodeje je právě varianta, že způsobem chce město vystěhovat Romy ze svých bytů do Bíliny.

třeba pouze jednou a na krátkou dobu, dlužil za nájemné. Z pohledu Agentury by takové opatření nemístně trestalo nájemníky, kteří se někdy v blíže neurčené době v minulosti třeba vlivem vnějších okolností dostali do momentální platební neschopnosti, ale po krátké době vzniklý dluh uhradili (23). Podle zaměstnanců Agentury také představitelé města ubezpečovali, že dohlédnou na to, aby žádná rodina nepřišla o bydlení, ale současně byli dobře informováni o záměrech kupců a o plánu obměny skladby nájemníků prodávaných nemovitostí (23).

NÁVRH KOMPROMISNÍ VARIANTY PŘI SPORU O PRIVATIZACI MĚSTSKÝCH BYTŮ V JIŽNÍM DUCHCOVĚ A VIKTORINĚ

Kompromisní varianta navržená Agenturou v dopise zaslaném na ZM 8. 12. 2012 obsahoval celkem deset bodů:

1. **„Vyjmout z prodeje alespoň 1/4 bytových domů v Jižním Duchcově**, a to za účelem zabezpečení bydlení rodinám, které z jakýchkoli důvodů přijdou o bydlení u nových soukromých vlastníků; vybrané domy nemusí být ty v nejlepším stavu, výběr může zachovat proporcionalitu domů v dobrém a horším stavu
2. **Rekonstruovat tyto domy** z peněz utržených prodejem zbylých 3/4 bytových domů Jižního Duchcova a využitím dotačního programu MMR na výstavbu, rekonstrukci a koupi bytů pro sociální bydlení (viz příloha „Program MMR“)
3. Bytový fond daný do privatizace prodávat ne jako „domy a pozemky“, ale jako **„bytové jednotky“** za účelem možnosti využití předkupního práva stávajících nájemníků podle Pravidel prodeje města a podle zákona. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
4. S nájemníky, kteří nedluží na nájemném, a jejichž byty budou nabídnuty k prodeji, a kteří nevyužijí předkupního práva, uzavřít před prodejem **nové nájemní smlouvy** a to **na dobu neurčitou** při zachování stávající výše nájemného; u těch nájemníků, kteří poruší platební morálku, okamžitě uplatnit institut zvláštního příjemce dávek určených k bydlení, kdy zvláštním příjemcem bude před prodejem město, po prodeji nový majitel; institut zvláštního příjemce lze využít i bez souhlasu klienta
5. Nájemníkům, kteří splácí staré dluhy vůči městu, nabídnout smlouvu na dobu neurčitou pod podmínkou splacení těchto dluhů; pokud tak neučiní, dát jim před prodejem smlouvu na dobu určitou v maximálním možném obvyklém rozsahu
6. **Vytipovat další byty** mimo lokalitu Jižní Duchcov, vhodné pro nízkopříjmové domácnosti ohrožené ztrátou bydlení a vytvořit mechanismy jejich rychlého přidělení pro rodiny, které budou nuceny opustit stávající bydlení z důvodu neúnosného zatížení jejich rozpočtů nově navyšovaným nájemným nebo pod tlakem soukromých vlastníků
7. **Stáhnout z prodeje městské byty v lokalitě Viktorina**
8. Podpořit tvorbu a spuštění zásluhového a motivačního systému **prostupného bydlení** (možná podoba systému viz příloha „Prostupné bydlení-příklad z Chebu“) za účelem přirozeného postupného umisťování domácností s problémy s bydlením na volném trhu s byty a jejich zkompetentnění vzhledem k úspěchu na něm
9. Podpořit zavedení chybějících a posílení stávajících **preventivních sociálních služeb** a dalších programů nezbytných pro práci s klientelou systému prostupného bydlení, především v jeho tréninkovém stupni (viz příloha „Projekty obce-stručný popis“)
10. **Zprostředkování odborného poradenství nájemníkům prodávaných domů**, tak aby jejich rozhodování o zásadních otázkách týkajících se jejich dalšího bydlení (uzavření nové smlouvy, navyšování nájemného apod.) byla maximálně informovaná“(23)

O dokumentu, který byl součástí rozsáhlejšího rozhodování o další činnosti Agentury v Duchcově, se rozhodovalo na zasedání ZM dne 8. 12. 2011. Rozhodování se týkalo podpory celkem deseti bodů spolupráce Agentury a města Duchcov v následujících třech letech. Mezi

těmito body bylo 1) podání městského investičního projektu do Integrovaného operačního programu (nizkoprahové zařízení pro děti a mládež, předškolní klub, rodičovské centrum), 2) podání projektu do OP LZZ (terénní programy, pracovní a dluhové poradenství), 3) implementace speciální podmínky pro zvýšení zaměstnanosti dlouhodobě nezaměstnaných osob do zadávací dokumentace vybraných veřejných zakázek města, 4) vytvoření systému dostupného zaměstnávání pro občany města Duchcova, 5) vytvoření podmínek pro rozjezd sociální firmy, 6) uvolnění prostředků nezbytných pro navýšení kapacity MŠ, 7) doplacení školkového pro děti z rodin ve špatné ekonomické situaci, 8) vytvoření systému dostupného bydlení, 9) přijetí kompromisní varianty ve sporu o privatizaci jižního Duchcova a Viktoriny a 10) omezení provozu výherních automatů.(21)

Schválení těchto bodů se zástupcům Agentury nepodařilo na jednání zastupitelstva prosadit. Původně se mělo o všech bodech hlasovat najednou, ale ředitel Agentury navrhl, aby se hlasovalo odděleně o prvních osmi, a pak o zbytku. Návrh v hlasování neprošel, ale byl vzat na vědomí. Následně ještě lokální konzultant Bronislav Podlaha navrhoval, aby se o jednotlivých bodech hlasovalo o jednom po druhém, ale zastupitelstvo ústy zastupitele PhDr. Drbohlava hlasování odmítlo: „*dával jsem návrh, abychom to přijali jako informaci, žádal jsem cestu reference. Nezříkám se spolupráce, pokud bude možná, ale nemůžu o bodech rozhodovat*“(24). Na to reagoval ředitel Agentury, že spolupráce dále pokračuje, město by podle něj do zasedání Monitorovacího výboru Agentury mělo předložit zprávu o tom, jak si představuje spolupráci. Na projednávání kompromisní varianty, ani na debatu o dopadech prodeje na nájemníky se již v diskusi nedostalo místo.(24)

Monitorovací výbor Agentury ukončil činnost Agentury v Duchcově v lednu 2012. Důvodem ukončení spolupráce bylo, že zastupitelstvo města odmítlo akceptovat deset integračních opatření, které mu navrhla Agentura, mezi těmito opatřeními byla i kompromisní varianta prodeje bytových domů.

1.7 DEBATA O ROZVOJI JIŽNÍ ČÁSTI DUCHCOVA NA STRÁNKÁCH DUCHCOVSKÝCH NOVIN V LISTOPADU 2011

V listopadovém vydání Duchcovských novin roku 2011 se objevily hned dva dopisy čtenářů, obyvatel jižní části Duchcova. V prvním z nich si obyvatelka jižní části Duchcova stěžuje na stále horší situaci, která vede i k tomu, že tato část města už přestala radnici zajímat a že služby a infrastruktura běžné v ostatních částech města jsou v jižní části Duchcova nedostupné: „*Na to, co je běžné v jiných částech města, se u jižní mávne rukou a řekne se, „vždyť tam je to zbytečné“. Například dokončení kanalizace, postupná oprava chodníků a silnic, výsadba a péče o zeleň, (...)*“(25). Jí jako obyvatelce čtvrti znepříjemňuje život ještě přítomnost Romů, kteří podle ní páchají kriminální činnost a otravují své okolí. Kritika toho, že vedení města nevěnuje dostatečnou pozornost rozvoji jižní části Duchcova, je zde však jednoznačná.

Druhý příspěvek v rubrice názory občanů dává vinu za úpadek jižní části Duchcova předešlým vedením města, která domy v této čtvrti neuvážlivě privatizovala do rukou spekulantů. Autor dále konstatuje, že aktuální radnice slibovala zajištění klidu a bezpečí ve čtvrti, ale v tom selhala, a na konec článku konstatuje, že „*nepřijatelné je dělení města na normální část a na tzv. jižní město se kterým se už jaksi nepočítá... Mohou slušní lidé této části města za situace, která zde panuje, počítat ještě s nějakou šancí, nebo je radnice už opět odepsala...*“(26)

Starostka města v tomtéž čísle v úvodním článku na diskusi reaguje: v bilančním článku „Rok jedna :)“ se vyhýbá tvrzení, že by radnice uplatňovala dvojí metr, co se týče investic do rozvoje jižní části města. Místo toho starostka navazuje na nenávislnou notu tím, že rozdělí občany svého města na dvě podle ní antagonistické skupiny. Starostka přitom nezmiňuje, o kom píše: „*Jeden se rozdělí o poslední krajíc a další okrade stařenku a přesto má klidné spaní. Někdo celý život poctivě pracuje, jiný žije v přesvědčení, že je povinnost státu se postarat o něj i všechny jeho děti.*“ (27) Místo toho, aby se ve svém městě snažila prosazovat realistickou politiku založenou na soužití a respektu, vykresluje svět jako obydlený „dobrymi“ a „zlými“, přičemž těm zlým jejich vlastnosti přisuzuje jako esenciální („*takhle to prostě je*“) (tamtéž). Tím, že občany města popudila proti sobě navzájem, se strategicky vyhnula odpovědi na nepříjemnou otázku a kritice, že město se nedostatečně věnuje rozvoji této své části.

1.8 SHRNUÍ

Na přelomu let 2009 a 2010 byl v Duchcově po několika letech obnoven proces privatizace městského majetku, přičemž město se rozhodlo ponechat si ve vlastnictví pouze velmi malou část bytového fondu. Toto rozhodnutí se mimo jiné opíralo i o studii společnosti Regionservis, která prodej sice doporučovala, ale neuvedla žádné podložené argumenty, proč by k prodeji mělo dojít. Byl vypracován seznam „zájmových domů“, které by měly zůstat v majetku města a všechny ostatní domy měly být prodány. Město se bálo účasti spekulantů na privatizaci, a tak se snažilo o ní co nejméně informovat. Na domy prodávané později koncem roku 2011 v této době (začátek roku 2010) nebyl vyhlášen záměr prodeje.

Nájemníci bydlící v domech určených k prodeji se o privatizaci dozvěděli začátkem roku 2010, kdy jim byla dána dvouměsíční lhůta, aby se zorganizovali a vyjádřili zájem o odkup. Město chtělo prodávat pouze celé domy a pouze ty, v nichž alespoň 75 % nájemníků má zájem o odkup. Další možností byl prodej domu právnické osobě založené více, než 51 % nájemníků. Vzhledem k tomu, že město nevyhlásilo před oslovením nájemníků záměr prodeje nemovitostí, jednalo se pouze o nezávazný průzkum a ne o závazné zjišťování zájmu o odkup. V rámci tohoto procesu byla však v letech 2010 – 2011 privatizována podstatná část zbylého bytového fondu města Duchcov.

Po vlně privatizace v letech 2010 - 2011 zbyla městu Duchcov ve vlastnictví ještě podstatná část domů v jižní části města, v osadě Viktorina a v lokalitě Stará Gizela. Ještě v polovině roku 2011 město odsouhlasilo nové Zásady prodeje obydlených bytových domů, které měly privatizaci pro nájemníky ještě více usnadnit: například do domů s prázdnými byty město mohlo nastěhovat nájemníky, kteří by následně vyjádřili zájem o odkup, také byla zrušena kauce při vyjádření zájmu o odkup.

Aktuálně platné zásady prodeje nemovitostí z 16. 6. 2011 neumožňují prodej bytových domů v majetku města třetím osobám. Podle nich má být na jednotlivé nemovitosti zveřejněn záměr prodeje, posléze mají být osloveni nájemníci s nabídkou a má být zjišťován jejich zájem. Na základě zjištěného zájmu pak mají být jednotlivé nemovitosti prodávány nájemníkům, či sdružením vlastníků sestávajícím z nájemníků.

V září 2011 nastal v bytové politice města Duchcov nečekaný obrat. Město totiž oslovila skupina podnikatelů, že mají zájem od města odkoupit celkem šestnáct obydlených bytových domů

v jižní části města Duchcova. Podnikatelé nabídli, že na domech do roka opraví fasádu a vymění okna. Tyto domy však nadále podléhaly platným Zásadám prodeje.

Vedení města, jako by od chvíle, kdy skupina podnikatelů vyjádřila zájem o odkup nemovitostí, zapomnělo na své strategické dokumenty a závazky vůči stávajícím nájemníkům; začalo pracovat na tom, jak plán skupiny podnikatelů uskutečnit. Prvním krokem bylo schválení záměru prodeje šestnácti nemovitostí na zářijovém zasedání zastupitelstva města. Již na této schůzi nájemníci zjistili, že se vedení města možná pokouší obejít jejich předkupní právo na byty, které obývají. Vedení města však odmítlo specifikovat, za jakých podmínek a komu budou nemovitosti prodávány, pouze stávajícím nájemníkům oznámilo že (v rozporu s vlastními Zásadami) pokud budou mít zájem nemovitosti si odkoupit, budou muset splnit stejné podmínky, jako městu slíbila skupina podnikatelů. Pro nájemníky by to znamenalo zmobilizovat kapitál nejen na odkup nemovitosti, ale i na její opravení během jednoho roku. To se podařilo pouze v jednom ze šestnácti domů, jejichž záměr prodeje byl odsouhlasen v září 2011. Vedle toho má dostatečný kapitál a zájem o odkup minimálně jeden další nájemník domu v osadě Viktorina.

Tím, že město Duchcov vyhlásilo záměr prodeje na šestnáct bytových domů v jižní části, naplnilo první bod svých Zásad prodeje. Vzápětí mělo podle Zásad oslovit nájemníky těchto nemovitostí s cenovou nabídkou, doručit jim Zásady, zjistit zájem atd.... V případě, že by město Duchcov mělo zájem prodat domy jako celky a nemělo zájem je prodávat podle Zásad prodeje a Preferovaného způsobu prodeje uvedeného v článku IV. Zásad prodeje, porušovalo by neodůvodněně své Zásady.

Během diskuse na zasedání zastupitelstva města a během pozdějších diskusí a článků v místním tisku se ukázalo, že součástí plánu prodeje je i částečná obměna stávajících nájemníků v prodáváných domech. Kupci počítali s navýšením nájmu a s tím, že domácnosti, které si nebudou moci dovolit nájem zaplatit, se budou z domů muset odstěhovat. Vedení města o tomto záměru vědělo.

Na listopadovém zasedání zastupitelstva města byl odsouhlasen záměr prodeje dalších bytových domů v majetku města v osadě Viktorina.

Koncem září vstoupila do procesu prodeje Agentura pro sociální začleňování, která v Duchcově působila od srpna 2011. V období od září 2011 do ledna 2012 se zaměstnanci Agentury pro sociální začleňování spolu se členy lokálního partnerství Duchcov opakovaně snažili přesvědčit vedení města, že plánovaný způsob prodeje bytového fondu jde proti všem aktivitám v oblasti sociálního začleňování, a že prodej by měl velmi nepříznivý dopad na stávající nájemníky. Současně s tím lokální partnerství a Agentura jednaly se skupinou podnikatelů a městem o různých variantách kompromisů, které by využily zájmu investorů, ale braly v potaz stávající obyvatele domů. Vedení města, ani podnikatelé však tyto návrhy nereflektovali. Na prosincovém zasedání zastupitelstvo města Agentura městu předložila deset navrhovaných opatření v oblasti sociální integrace, ty však zastupitelstvo nepřijalo. Součástí těchto opatření byla i kompromisní varianta prodeje. Agentura ukončila na základě rozhodnutí Monitorovacího výboru svoji činnost v Duchcově v lednu 2012.

Poslední aktivitou Agentury v této lokalitě byl výzkum dopadů privatizace a posouzení procesu prodeje nemovitostí. Průběžné výsledky dotazníkového šetření, které v rámci výzkumu proběhlo

ve více než 90 % prodáváných domácností v lednu 2012, byly představeny vedení města dne 17. 2. 2011 na uzavřeném kulatém stole. Zde bylo vedení města upozorněno mimo jiné i na to, že případný prodej nemovitostí skupině podnikatelů by odporoval českému právnímu řádu, protože splňuje charakteristiky nepřímé diskriminace.

2. ZPRÁVA O DOTAZNÍKOVÉM ŠETŘENÍ V OHROŽENÝCH DOMÁCNOSTECH

Ve dnech 16. – 26. ledna 2012 proběhlo dotazníkové šetření v domácnostech ohrožených prodejem, jejichž seznam byl dodán zadavatelem. Jednalo se 15 bytových domů v jižní části města Duchcov, na které byl schválen záměr prodeje na ZM Duchcov dne 22. září 2011¹³ a dále o dům č. p. 108 v ulici Míru, jehož záměr prodeje byl schválen na ZM dne 3. listopadu 2011(28). Ze seznamu byly vyňaty domy č. p. 9 a 11 v ul. Míru, protože na ně nebyl schválen záměr prodeje. Dále byly do výběrového souboru přiřazeny domy č. p. 365, 954 a 374 osady Viktorina, na něž byl schválen záměr prodeje na ZM dne 3. listopadu 2011.

Seznam respondentů (domácností) od zadavatele tak obsahoval 54 domácností v jižní části Duchcova. Z nich se šest nájemníků však již odstěhovalo. Z celkového počtu 48 možných respondentů byly provedeny rozhovory se 42 (87 %) ¹⁴. V osadě Viktorina bylo provedeno dalších šest doplňujících rozhovorů.

1.1 OBECNÉ CHARAKTERISTIKY NÁJEMNÍKŮ

16 respondentů (33 %) se narodilo v Duchcově, ostatní se přistěhovali, průměrně však zde žili již 32,5 let. Romští¹⁵ respondenti bydleli v Duchcově v průměru již 35 let, zatímco ne-romští respondenti v průměru o pět a půl roku méně. 26 respondentů bydlelo v minulosti na jiném místě v rámci Duchcova, 17 bydlelo vždy pouze v jižní části Duchcova.

Průměrný věk respondentů byl 43 let, nejstarší respondentce bylo 81 let. Téměř 60 % domácností v bytových domech určených k prodeji je romských (28 ze 48). Zatímco v romských domácnostech žily v průměru čtyři osoby, v ne-romských to bylo 2,8 osoby na domácnost. V pěti ne-romských domácnostech žil pouze jeden nájemník, v romských domácnostech nežije samotný nikdo. V celkem 29-ti domácnostech bydlí děti, podle vyjádření respondentů nejsou žádné z jejich dětí v ústavní výchově.

¹³ ZM Duchcov, „Usnesení z 9. zasedání Zastupitelstva města Duchcova 22. 9. 2011,“ 22. září 2011.

¹⁴ Dva respondenti odmítli poskytnout rozhovor, jedna respondentka byla hospitalizována, pět dalších se nepodařilo zastihnout ani po několikeré návštěvě (dohromady tři pokusy).

¹⁵ Ve výzkumu se pracuje s označením „Rom“ a „ne-Rom“. „Ne-Romové“ jsou matematickým doplňkem populace ke skupině „Romové“. Je zde uplatněno hledisko připisované etnicity: etnicita respondentů (domácností) byla určena místní „romskou terénní sociální pracovnící“, zaměstnankyní MěÚ, která má již devět let ve městě Duchcov na starosti romské klienty. Vedle poskytování služeb romským klientům zasedá i při zápisech do prvních tříd ZŠ Sochorova, kde jsou v jedné třídě zapisovány romské děti, zatímco v jiných třídách děti ostatní. Rozdělování na romské a ne-romské klienty bylo v rámci MěÚ uplatňováno opakovaně, například když bylo romské terénní sociální pracovníci zamezeno ze strany vedení poskytovat služby v ne-romských domácnostech. Romové v Duchcově jsou jakožto Romové rozeznávání a Městský úřad jim a ne-Romům poskytuje odlišné služby. Pro sledování případného nerovného zacházení je proto na místě hledisko připisované etnicity použít.

Tab. 1: Přehled obyvatel prodávaných domácností

N = 170	Romové	ne-Romové	Celkem
předškolní	17	5	22
školní	22	7	29
mládež do 18 let	8	1	9
dospělí	66	44	110
celkem	113	57	170

Zdravotní stav

V 17 domácnostech jsou dlouhodobě nemocní a zdravotně či mentálně hendikepovaní nájemníci. Jde o následky pracovních úrazů, zdravotní postižení, astma, mentální postižení, cukrovky, problémy se srdcem, problémy s páteří, oční vady, migrény a epilepsii. Patnáct nájemníků má uznaný plný invalidní důchod a dalších devět invalidní důchod částečný.

Ekonomická aktivita

Celkem 32 nájemníků má zaměstnání a 24 je nezaměstnaných, což tvoří 43 % nezaměstnanost. Mezi nájemníky je 11 osob pobírajících starobní důchod a 12 osob na mateřské/rodičovské dovolené. Celkem 27 osob pobírá plný či částečný invalidní důchod. 36 respondentů uvedlo, že si nijak nepřivydělávají, 13 si zvyšuje příjem občasnými brigádami.

Příjmy a výdaje domácností

Průměrný čistý měsíční příjem domácností byl 18 006 Kč, medián příjmu byl 17 500 Kč. Zatímco romské domácnosti měly průměrně 17 923 Kč měsíčně, domácnosti ne-romské měly 18 141 Kč měsíčně. Pokud však příjmy domácností přepočteme na jednoho obyvatele, je rozdíl markantnější: Romové měli v průměru příjem 4 480 Kč / os. / měs., zatímco ne-Romové v průměru 6 479 Kč / os. / měs.

Typy nájemních smluv

Z celkového počtu 48 domácností má 17 domácností smlouvu na dobu neurčitou, 30 domácností smlouvu na dobu určitou (s datem vypršení platnosti v rozmezí 31. 3. 2012 – 31. 12. 2012) a jedna domácnost nemá smlouvu žádnou. Zatímco u romských domácností jich má nájemní smlouvu na dobu neurčitou pouze šest z celkového počtu 28 domácností (21 %), u ne-romských domácností se jedná o 11 z 20 (55 %), které mají smlouvu na dobu neurčitou.

1.2 OSOBY ŽIJÍCÍ POD HRANICÍ CHUDOBY¹⁶

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

Již nyní žije 12 domácností (rodin) v prodávaných bytech pod hranicí životního minima, to znamená, že nemají dostatek prostředků na výživu a základní osobní potřeby.¹⁷ Při uvažování měsíčních splátek dluhů se jedná dokonce o 14 domácností. Tyto domácnosti jsou případným prodejem ohroženy ze všech nejvíce, protože následné zvyšování nájmu by dále zhoršovalo jejich situaci. Osm domácností je romských, čtyři ne-romské.

Zjištění počtu domácností, které žijí pod úrovní chudoby, je alarmující zvláště proto, že stát by prostřednictvím sociálních transferů měl chudobě předcházet. Podle našeho názoru je tento stav způsoben především současnými pravidly pro výpočet dávek v hmotné nouzi, například tím, že pro stanovení příjmů pro výpočet dávek v hmotné nouzi se uvažují příjmy za předchozí tři měsíce, či neplacení dávek osobám, které byly sankčně vyřazeny z Úřadu práce.

V deseti z celkového počtu 12 domácností pod hranicí chudoby žijí děti, celkem se jedná o 25 dětí a mladých lidí ve věku do 18 let. Ve třech z těchto domácností žijí dlouhodobě nemocní lidé (cukrovka, migrény, nedoslýchavost, epilepsie, zdravotní problémy po mrtvici).

Domácnosti, které žijí pod hranicí životního minima, jsou rovnoměrně rozloženy v různých bytových domech v jižní části Duchcova a v kolonii Viktorina. V současnosti platí v průměru 3 115 Kč měsíčně za nájemné. Sedm z nich pobírá dávky SSP, z těchto pak ještě pět dávek pomoci v hmotné nouzi. Zbýlých pět domácností nepobírá žádné dávky sociálního zabezpečení. **Pro zajištění životního minima těmito domácnostem chybí každý měsíc v průměru 4 213 Kč**, po odečtení měsíčních splátek dluhů (průměrně 3 250 Kč měsíčně) jim chybí dokonce v průměru 7 463 Kč do životního minima.

Šest z těchto domácností investovalo v posledních cca pěti letech do svého bytu, každá v průměru 18 916 Kč; například jedna domácnost investovala do opravy elektrického rozvodu v bytě a do kotle, ostatní do podlah, dveří a kuchyňské linky. O rekonstrukci jejich bytu tito nájemníci většinou nestojí z finančních důvodů, i když stav bytů je dle hodnocení tazatelů nevyhovující (hodnocení stavu bytu v průměru 3,0 na škále od 1 – nejlepší do 5 – nejhorší).

¹⁶ Tyto výpočty byly prováděny pouze pro domácnosti, jež uvedly svůj příjem (celkem 45 ze 48 domácností).

¹⁷ Výpočet byl proveden standardní metodou: od čistého měsíčního příjmu domácností byly odečteny pouze náklady na bydlení a tato částka byla porovnána s výší životního minima dané domácnosti, jak ji pro období od 1. ledna 2012 předepisuje MPSV (Zdroj: <http://www.mpsv.cz/cs/11853>). Čistý měsíční příjem domácnosti byl zjišťován jednak přímou otázkou na celkový příjem domácnosti a také detailním rozbořením všech typů příjmů domácnosti a jejich výše. V případech, kde se neshodoval kumulativně zjišťovaný celkový příjem domácnosti s deklarovaným celkovým příjmem, byla pro analýzu použita vyšší částka z obou. Výdaje na bydlení domácnosti byly taktéž zjišťovány deklarativní i kumulativní, následně byla pro výpočet použita nižší částka z obou. Výše příjmů z dávek státní sociální podpory a hmotné nouze nebyla ovlivněna výplatami dávek v lednu 2012, protože data byla zjišťována za prosinec 2011.

Většina rodin, které již nyní žijí pod hranicí životního minima, má jasno v tom, že jedinou šancí v případě prodeje jejich bytu třetí osobě je, pokud by jim město přidělilo jiný nájemní byt, kde by platili nízký nájem. Jedna rodina se chystá odstěhovat z Duchcova.

Co se týče nájemních smluv, pouze dvě z těchto domácností mají nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Většině z nich končí nájemní smlouva buď v polovině, nebo na konci roku 2012, jedné však na konci února a další na konci března roku 2012.

1.3 DOPADY PRODEJE A NÁSLEDNÉHO ZVYŠOVÁNÍ NÁKLADŮ NA BYDLENÍ NA SOCIÁLNÍ SITUACI DOMÁCNOSTÍ V PRODÁVANÝCH DOMECH

Je patrné, že nový majitel by v domech zvýšil nájem. O této skutečnosti bylo vedení města prokazatelně informováno na schůzce, které se účastnil zástupce skupiny podnikatelů, starostka města Duchcov a zástupci Agentury.¹⁸ Existují dvě varianty zvyšování nájemného: o 50 % a o 100 %. **Pokud by se nájem zvyšoval o 50 %, pod hranici životního minima by se dostaly další tři domácnosti**, vedle dvanácti domácností, které již v chudobě žijí, celkový počet domácností v situaci chudoby by tedy byl 15. **Při zvýšení nájemného o 100 % by se do situace chudoby nově dostalo 6 domácností**, takže by celkem v situaci chudoby bylo 18 domácností z celkového počtu 45 domácností. Dalších šest domácností by bylo těsně nad hranicí životního minima.

Míra chudoby obyvatel navštívených domácností je v současné době 33 %. Prodejem a navýšením nájmu o 50 % by se míra chudoby zvýšila o 6 % na 39 %. Prodejem a zvýšením nájmu o 100 % by se míra chudoby nájemníků zvýšila o 13 % na 46 %. Pokud počítáme i měsíční splátku dluhů, v chudobě by po prodeji a zvýšení nájmu o 100 % bylo ve sledovaných bytech celkem 50 % obyvatel.

¹⁸ Starostka města svou informovanost o plánu budoucích majitelů zvýšit nájem potvrdila také dne 17. února 2012 na setkání k představení předběžných výsledků tohoto výzkumu. Varianta zvyšování nájmu o 50 % i o 100 % byla také podle dotazníkového šetření představena přímo zástupci skupiny podnikatelů v bydlíšti nájemníků.

Tab. 2 Dopady prodeje: počty osob / domácností, které budou pod hranicí životního minima

N = 162 ¹⁹	domácností	osob	dětí	míra chudoby ²⁰
nyní	12	53	26	33 %
i s dluhy	14	55	26	34 %
+ 50 %	15	63	31	39 %
+ 50 % s dluhy	18	67	37	41 %
+ 100 %	18	74	36	46 %
+ 100 % s dluhy	22	81	37	50 %

Pro další popis dopadů prodeje a následného zdražování nájmu je vhodné použít statistiky ekonomické situace domácností vyjádřené násobkem životního minima, konkrétně spodní kvartil a medián. Hodnota spodního kvartilu vyjadřuje stav, kdy čtvrtina domácností má příjem nižší a tři čtvrtiny vyšší. Hodnota mediánu vyjadřuje, že polovina domácností má nižší a polovina vyšší příjem vyjádřený v násobku životního minima. Pomocí těchto statistik tedy můžeme vyjádřit, v jaké ekonomické situaci se bude nacházet v případě prodeje a následného zvyšování nájmu nejchudší čtvrtina domácností a v jaké situaci se bude nacházet polovina domácností. Výhodou těchto statistik, na rozdíl od průměru, je jejich robustnost.

Tab. 3 Dopady prodeje na životní úroveň spodního kvartilu a střední domácnosti

N = 165	spodní kvartil	medián
nyní	0,86	1,44
+ 50 %	0,73	1,28
+ 100 %	0,53	1,13

¹⁹ U třech domácností nebyly zjištěny měsíční příjmy, a tak nejsou započítány.

²⁰ Míra chudoby je přepočítána podle počtu osob v domácnostech. Přitom průměrná míra chudoby pro ČR byla v roce 2011 9,7 %. Zdroj ČSÚ

http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/predbezne_vysledky_ze_setreni_zivotni_podminky_20111213

V případě prodeje a následného zvyšování nájemného se čtvrtina nejchudších domácností, které již nyní mají příjem nižší, než 0,86násobek životního minima propadne do situace, kdy jejich **příjem bude nižší, než 0,73násobek životního minima** (zdražení nájemného o 50 %), **respektive 0,53násobek životního minima** (zdražení o 100 %).

„Střední životní úroveň“ (medián relativního příjmu vyjádřeného násobkem životního minima domácnosti) domácností v prodáváných bytech by se snížil z 1,44násobku životního minima na 1,28násobek (při zvýšení nájmu o 50 %), respektive 1,13násobek (při zvýšení o 100 %). To ukazuje, že prodej by měl katastrofický dopad na nejchudší čtvrtinu nájemníků, v jeho důsledku by však zchudli všichni nájemníci.

Někteří nájemníci v současné době snižují svoji chudobu tím, že topí doma pevnými palivy, nejčastěji dřevem, které je možné koupit velmi levně. Pokud by byly jejich byty prodány a rekonstruovány, nájemníci se bojí, že by o tuto možnost přišli, protože by majitelé do bytů nainstalovali plynové topení a neumožnili jim nadále topit pevnými palivy. Celkovou rekonstrukcí (výměnnou oken, případně zateplením) by se sice snížila spotřeba tepla, náklady na topení pro nájemníky by však i tak výrazně vzrostly. U nájemníků, kteří již nyní vytápějí své domácnosti plynovým, či elektrickým topením, by zateplení náklady snížilo.

1.4 MOŽNOSTI MÍRNĚNÍ SOCIOEKONOMICKÉHO PROPADU DOMÁCNOSTÍ

Vzhledem k tomu, že již v tuto chvíli nejsou domácnosti dostatečně pokryty službami systému dávek SSP a dávek v hmotné nouzi, nelze čekat, že by se při prodeji domů a zvyšování nájmu postiženým domácnostem automaticky dorovnal příjem z dávek v hmotné nouzi.

I v případě, že by se MěÚ podařilo vyhledat a motivovat pro vstup do dávkového systému všechny nájemníky, kteří se dostali pod hranici životního minima, ne všichni budou splňovat potřebná kritéria a hrozí u nich tříměsíční chudoba kvůli pravidlům přidělování příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení. Dávky v hmotné nouzi jsou totiž vypočítávány z příjmů a výdajů na bydlení v předešlých třech měsících, a proto nejsou schopny pružně reagovat na nenadále změny – případné upadnutí pod hranici životního minima jsou schopny kompenzovat až tři měsíce po události.

1.5 NEPŘÍMÁ DISKRIMINACE

Prodej bytů a následné zvýšení nájmu o 50 % by nově uvrhly pod hranici chudoby tři romské domácnosti, ve kterých žije celkem deset osob. Z ne-romských domácností by se v tomto případě pod částku životního minima nedostala žádná. Pokud by se v prodaných bytech nájem zvyšoval o 100 %, pod hranici chudoby by se nově ocitlo šest domácností, ve kterých žije celkem 21 lidí, z toho je 18 Romů.

Z výše uvedeného vyplývá, že prodej domů splňuje charakteristiky nepřímé diskriminace, jak je stanovuje Antidiskriminační zákon: „Nepřímou diskriminací se rozumí takové jednání nebo opomenutí, kdy na základě zdánlivě neutrálního ustanovení, kritéria nebo praxe je z některého z důvodů uvedených v § 2 odst. 3 osoba znevýhodněna oproti ostatním.“(29)

Naplánovaný prodej bytových domů z majetku města je nepřímo diskriminační, protože disproporčně nepříznivě dopadá na romské nájemníky v těchto bytech. Pokud budou byty prodány soukromému majiteli a ten v nich zvýší nájemné o 50 %, respektive 100 %, dostane se nově a pouze v důsledku tohoto prodeje pod hranici chudoby deset Romů oproti 0 ne-Romům

(opatření zaměřené pouze proti romským domácnostem), respektive 18 Romů oproti třem ne-Romům (6x vyšší dopad na Romy, než na ne-Romy). Přitom poměr romských a ne-romských nájemníků v bytech určených k prodeji je 100 Romů vůči 70 ne-Romům (1,43x více Romů).

Dalším údajem hodným pozornosti je platnost stávajících nájemních smluv. Nový majitel může totiž po vypršení platnosti nájemní smlouvy jednostranně zvýšit nájemné, protože pro nájemníka připraví smlouvu novou. Zatímco u romských domácností má nájemní smlouvu na dobu neurčitou pouze šest z celkového počtu 28 domácností (21 %), u ne-romských domácností se jedná o 11 z 20 (55 %), které mají smlouvu na dobu neurčitou. Romové jsou neproporčně méně chráněni před drastickým jednostranným zvyšováním nájemného, protože daleko méně často mají od města Duchcov nájemní smlouvu na dobu neurčitou, než je tomu u ne-Romů.

1.6 NÁKLADY PRO STÁT

V případě prodeje nemovitostí a zvýšení nájemného o 50 % by prodaným domácnostem celkem chybělo do životního minima každý měsíc 70 442 Kč, což je 845 304 Kč ročně. Pokud by se nájem zvyšoval o 100 %, domácnostem by chybělo 96 456 Kč měsíčně, což je 1 157 472 Kč ročně. Pokud uvažujeme situaci, že by se podařilo po prodeji všechny nájemníky efektivně zapojit do systému státního sociálního zabezpečení, tyto náklady by ve velké míře nesl stát.

Další náklady pro stát by vznikly nutností dorovnat zvýšený nájem domácnostem v hmotné nouzi. Při zvýšení nájmu o 50 % a jeho dorovnání ze systému SSP a hmotné nouze by odhadem stát musel soukromým majitelům doplácet 24 003 Kč měsíčně více, za rok celkem 288 036 Kč. Při zvýšení nájmu o 100 % by stát doplácel 60 106 Kč měsíčně, ročně by se jednalo o 721 272 Kč. Privatizace obecních bytů do rukou třetích osob by tedy v tomto případě neúměrně zatížila stát.

3. ZÁVĚRY

Zkoumané domy město nemůže prodat třetím osobám, protože očekávatelné **dopady prodeje (zvýšování nájemného) by způsobily neproporční propad romských nájemníků pod hranici chudoby**: deset Romů oproti 0 ne-Romům (při zvýšení nájemného o 50 %), respektive 18 Romů oproti třem ne-Romům (6x vyšší dopad při zvýšení nájemného o 100 %). Přitom poměr romských a ne-romských nájemníků v bytech určených k prodeji je 100 Romů / 70 ne-Romům (1,43x více Romů, než ne-Romů). Tím by prodej **naplňoval definici nepřímé diskriminace a byl by neplatný**, na základě rozporu s českým právním řádem. O této skutečnosti byli informováni zástupci vedení města na uzavřené prezentaci průběžných výsledků výzkumu dne 17. února 2011, a to ústní i písemnou formou. Konkrétně byli z vedení města přítomni: starostka města Duchcov Ing. Jitka Bártová, delegát Rady města na setkání Pavel Koukal a radní Luboš Prchal. Zastupitelé města Duchcova také dostali tuto informaci během jednání zastupitelstva města dne 23. 2. 2012.

Socioekonomické dopady na domácnosti, především rodiny s dětmi, které jsou nájemníky prodáváných bytů, jsou obrovské. **Míra absolutní chudoby všech nájemníků by se prodejem a následným zvýšením nájmů zvýšila ze stávajících 33 % (osob žijících pod hranicí chudoby) na 39 % (v případě zvýšení nájmu o 50 %), respektive 46 % (při zvýšení nájmu o 100 %).** **V přímém důsledku prodeje by se do chudoby propadlo nově pět dětí (zvýšení 50 %) respektive 10 dětí (zvýšení 100 %).** **Dalších 26 dětí, které již nyní žijí pod hranicí životního minima, by zažilo další citelný sociální propad.** Nelze čekat, že této sociální katastrofě by byl schopen zabránit státní systém sociálního zabezpečení, protože ten již nyní způsobuje, že 33 % obyvatel prodáváných domácností žije pod hranicí chudoby.

Hlavním rizikem prodeje je vystěhování stávajících nájemníků. Pokud jim totiž po prodeji a expiraci nájemní smlouvy na dobu určitou **nebude smlouva prodloužena, ocitnou se na ulici bez nároku na zajištění přístřeší ze strany nového majitele.** V současné době má smlouvy na dobu určitou drtivá většina domácností: třicet jedna ze čtyřiceti osmi (65 %), toto riziko se týká všech 31 domácností.

Tím, že zastupitelstvo schválilo záměr prodeje domů, naplnilo první bod způsobu prodeje nemovitostí podle platných Zásad prodeje (cit. v minulé kapitole). V souladu se zásadami mělo následovat doručení Zásad nájemníků dotčených bytových domů, měla jim být také učiněna předběžná cenová nabídka. Na základě zjištění jejich zájmu mělo vedení města dále postupně uzavírat s nájemníky kupní smlouvy. To se však nestalo a **město tak porušilo vlastní Zásady prodeje, které odsouhlasilo v červnu roku 2011.**

Záměr prodeje domů v osadě Viktorina nebyl podle oficiálních internetových stránek města **řádně vyvěšen na úřední desce města** (chybí scan dokumentu v sekci „úřední deska“), a proto není možné domy prodat.

Výrazným problémem postupu města při aktuálním prodeji 16 domů je, že město okopírovalo nabídku podnikatelů (oprava fasády a oken do jednoho roku) a toto plnění vyžadovalo od nájemníků, kteří by si chtěli svůj dům odkoupit. Tato podmínka není uvedena v platných

Zásadách prodeje. **Ekonomicky silná skupina podnikatelů tak městu nadiktovala, za jakých podmínek se budou prodávat domy stávajícím nájemníkům.** Pouze v jednom případě se v domě podařilo zmobilizovat dostatečný kapitál na to, aby nájemníci mohli nabídku skupiny podnikatelů konkurovat.

Dlouhodobé provizorium, ve kterém se ocitly všechny městské bytové domy, které nejsou uvedeny v „zájmovém fondu města Duchcov“, způsobuje, že město neinvestuje ani do jejich nutných oprav. V některých obdobích dokonce bylo zastaveno přidělování bytů v těchto domech, což bylo pro město ekonomicky nevýhodné.

Starostka Jitka Bártová radikálně měnila názor na adekvátní způsob privatizace během relativně krátkého času. Ještě v roce 2009 tvrdila, že podporuje odprodej jednotlivých bytů jednotlivým nájemníkům. V červnu 2011 schválila Zásady prodeje. O tři měsíce později, kdy městu učinila nabídku skupina podnikatelů, již měla názor výrazně odlišný: byla pro prodej celých bytových domů a na ZM dne 22. září 2011 neprohlásila jednoznačně, že jejím plánem je, aby prodej bytových domů postupoval podle platných zásad prodeje.

ZDROJE

1. PRCHAL, Luboš. Prodej domů v jižním Duchcově. In: *Duchcovské noviny*. Leden 2012.
2. ŠŤASTNÁ, Anna (ed.). *Situační analýza Duchcov*. 2011. S.l.: Demografické informační centrum, o. s.
3. BUREŠ, Jiří and FRUNDL, Jan. *Dokumentace průmyslového dědictví okresu Teplice, rukopis uložený na NPÚ v Ústí nad Labem*. Citováno dle Šťastná (ed.) 2011.
4. ATELIER T-PLAN. *Odůvodnění územního plánu města Duchcov*. 2008. Citováno dle Šťastná (ed.) 2011.
5. ŠIMBERA, Zbyněk. Skončilo zastávání se nepřizpůsobivých a neplatičů. In: *Duchcovské noviny*. Duben 2009.
6. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 32. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 24. září 2009.
7. REGIONSERVIS. *Studie bytového fondu města Duchcova, nepublikováno*. 2009.
8. ZM DUCHCOV. *Přepis z 34. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 22. října 2009.
9. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 35. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 10. prosince 2009.
10. ZM DUCHCOV. *Přepis z 35. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 10. prosince 2009.
11. MĚÚ DUCHCOV. *Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 25. 2. 2010* [online]. 25. února 2010. Dostupné na: http://www.duchcov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.aspx?id_org=3371&id_dokumenty=3549&n=zasady%2Dprodeje%2Dobydlenych%2Dbytovych%2Ddomu%2Dplatne%2Dod%2D16%2D6%2D2011.
12. ŠIMBERA, Zbyněk. Privatizace bytového fondu. In: *Duchcovské noviny*. Březen 2010.
13. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 38. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 22. dubna 2010.
14. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 37. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 25. března 2009.
15. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 6. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 16. června 2011.
16. ZM DUCHCOV. *Přepis z 6. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 16. června 2011.
17. MĚÚ DUCHCOV. *Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 16. 6. 2011* [online]. 16. června 2011. Dostupné na adrese: http://www.duchcov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.aspx?id_org=3371&id_dokumenty=3549&n=zasady%2Dprodeje%2Dobydlenych%2Dbytovych%2Ddomu%2Dplatne%2Dod%2D16%2D6%2D2011.
18. ZM DUCHCOV. *Přepis z 9. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 22. září 2011.

19. BÁRTOVÁ, Jitka. *Rozhovor se starostkou města Duchcov*. Leden 2011.
20. MĚÚ DUCHCOV. *Zápis z Výboru pro prodej nemovitostí, který se konal dne 18. 10. 2011 v 15:30 hodin. Přítomni Ing. Cívín, pí Dvořáková, Bc. Hapšťáková, p. Koukal, Mgr. Prchal, pí Semelková, Ing. Strohmeier*. 18. října 2011.
21. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 9. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 22. září 2011.
22. LOKÁLNÍ PARTNERSTVÍ DUCHCOV. *Doporučení lokálního partnerství Duchcov zastupitelstvu města Duchcov ve věci privatizace městských bytových domů v jižním Duchcově*. 19. října 2011.
23. AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ V ROMSKÝCH LOKALITÁCH. *Dopis Bc. Martina Šimáčka zastupitelstvu města Duchcov: Návrh kompromisní varianty při sporu o privatizaci městských bytů v jižním Duchcově a Viktorině*. 3. prosince 2012.
24. ZM DUCHCOV. *Přepis z 12. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 8. prosince 2011.
25. BARTOŠKOVÁ, Věra. *Choré mozky a kraviny*. In: *Duchcovské noviny*. Listopad 2011.
26. INICIÁLY KO. *Reakce na příspěvek v rubrice "názory občanů."* In: *Duchcovské noviny*. Listopad 2011.
27. BÁRTOVÁ, Jitka. *Rok jedna :)*. In: *Duchcovské noviny*. Listopad 2011.
28. ZM DUCHCOV. *Usnesení z 11. zasedání zastupitelstva města Duchcova*. 3. listopadu 2011.
29. *Zákon 198/2009 Sb. ze dne 23. dubna 2008, o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon)*. 2008.

4. PŘÍLOHY

Přílohy obsahují dva dokumenty, které v reakci na záměr prodeje vypracovalo Lokální partnerství Duchcov a posléze Agentura pro sociální začleňování. Oba dokumenty byly doručeny zastupitelům města. Následuje fotodokumentace domů určených k prodeji, kterou pořídili zaměstnanci MěÚ. Poslední přílohou jsou Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov ze dne 16. 6. 2011

1.1 LOKÁLNÍ PARTNERSTVÍ DUCHCOV: DOPORUČENÍ LOKÁLNÍHO PARTNERSTVÍ MĚSTA DUCHCOV ZASTUPITELSTVU MĚSTA DUCHCOV VE VĚCI PRIVATIZACE MĚSTSKÝCH BYTOVÝCH DOMŮ V JIŽNÍM DUCHCOVĚ

Lokální partnerství Duchcov se seznámilo s okolnostmi plánovaného prodeje městských bytových domů v Jižním Duchcově, vyhodnotilo plusy a mínusy zamýšleného kroku a se vsí vážností vydalo na svém zasedání dne 19. 10. 2011 doporučení zastupitelstvu města Duchcova:

NEPRIVATIZOVAT MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND V JIŽNÍM DUCHCOVĚ

(pozn. z přítomných 12ti řádných členských organizací LP Duchcov se 10 vyjádřilo pro návrh, 0 proti a 2 organizace se zdržely; viz. příloha: zápis z 3. jednání LP Duchcov 19.10.2011)

I.

-privatizace všech městských bytových domů v Jižním Duchcově ve stadiu záměru (Zveřejnění záměru o prodeji:

- nabídnutí bytů dle vyhlášky města pro možné odkoupení nájemníky, v případě domů kde jsou více jak 4 bytové jednotky. V této věci budou nájemníci včas a transparentně informováni o možnosti a podmínkách odkupu bytů a domů.
- Byty a domy, které si nájemníci nevykoupí, budou dále oceněny – není zcela jasné jak a následně nabídnuty k prodeji všem????

Město aktuálně sbírá různé podklady k nemovitostem, vyjasňuje pozemky a další, z tohoto důvodu je prodej domů na programu mimořádného pracovního zastupitelstva města.

-další řádné zastupitelstvo 3. 11.

-podmínka přednostní nabídky nájemníkům v případě, že má dům více jak 4 bytové jednotky, je dodržena (zároveň se nepředpokládá, že dojde k privatizaci /odprodeji stávajícím nájemníkům/, protože by o to muselo projevit nejméně 75 % z nich).

-kupec/kupci vázán/i opravit fasádu domu do 1 roku: dá se označit za skrytě diskriminační podmínku (Skupina podnikatelů, jež má zájem o koupi domů v JM /viz níže/ sama navrhla

včlenit do kupních smluv finanční sankci pro případ, že by podmínku rekonstrukce do jednoho roku nedodrželi.)

-jedná se o 80 bytových jednotek (16-17 domů v JM a 2 další), které jsou ze 2/3 obsazené; městu už by nezůstalo v této části města NIC

-4 z 6ti kupců jsou místní patrioti, podnikatelé; vystupují jako skupina zájemců, nikoli ovšem jako jeden právní subjekt; Skupina se na projekt připravuje dva roky, rovněž s městem jednájí dlouhodobě.

-přesto společný postup: buď město prodá všechny domy v JM, nebo nekoupí nic (argumentují tím, že město není dobrý správce svých bytových domů a tudíž ani dobrý soused; ohledně většiny stávajících soukromých majitelů v sousedství se vyjadřují, že jsou slušní a chtějí rekonstruovat, jen se bojí to udělat jediní, aby nebyli červeným hadrem; jejich sousedství se nebojí; skupina podnikatelů přesvědčuje vedení o svém záměru nejen příslibem rekonstrukce domů, ale také zlepšením dostupnosti služeb v JM a celkovým rozvojovým potenciálem Duchcova do budoucna)

-účel prodeje (argumenty města):

1. nechat domy rekonstruovat za soukromé nikoli městské peníze (město nemá prostředky)
2. motivovat k velebení svého majetku i stávající soukromé majitele
3. dostat do Jižního Duchcova i jiné rodiny než předlužené migranty z vnitrozemí či jiného severočeského ghetta (obsadit prázdné byty)

-většina domů vyžaduje nákladnou rekonstrukci, v nejlepším stavu jsou 3 domy na ulici Svatopluka Čecha. Zástupce zájemců o koupi odhadoval, že do všech domů investují v průměru 3 miliony.

-nájemníci v městských bytech bezproblémoví, buď bez dluhu nebo s řádně spláceným splátkovým kalendářem

-nájemníci mají smlouvy na 1 rok, dále jsou nechráněni, v případě prodeje hrozí, že nový majitel smlouvu neprodlouží a nájemníka vystěhuje

-tvrzení kupců: řádně platící budou bydlet dál, ostatní buď vyplatíme odstupným (cca 30 tis) nebo počkáme, až jim vyprší smlouva

-80 bytů (17 domů?) od města chtějí koupit za 16 milionů Kč!!! (řeč byla o „balíkové ceně“)

-kupci se chystají zvednout nájemné minimálně o 50 % při základní rekonstrukci (okna, fasáda), další navyšování podle rekonstrukcí vnitřků (rozsah případných vnitřních rekonstrukcí a tedy i navýšení nájemného bude prý věcí rozhodnutí jednotlivých nájemníků)

-výměna topení (přímotopy?)

- podmínky v kupní smlouvě problematické z hlediska vymahatelnosti (právní názory se různí)

II.

Pracovní skupina bydlení LP Duchcov navrhovala alternativu neprivatizovat městské byty, ale

1. vyjednat s kupci, kteří projevili zájem o domy v Jižním Duchcově, zda by byli ochotní koupit domy soukromých vlastníků
2. přitlačit soukromé vlastníky, řádně nedbající o svůj majetek do kouta tak, aby pro ně bylo buď výhodné se domů zbavit nebo aby byli nuceni je dát do pořádku

Návrh kupci odmítli s tím, že jediným partnerem je pro ně město. Soukromníci by jim prodali domy draž, ty, na které je exekuce, jsou zase údajně nezískatelné rychle a pohodlně, navíc obava z objevení se dalších exekucí (?).

Nabízejí městu takovýto postup: město jim prodá své domy a za utržené peníze koupí domy soukromých majitelů, které opět, ovšem výrazně laciněji prodá skupině kupců městských domů. Tak se velice levně celý Jižní Duchcov dostane do rukou skupiny 6ti lidí.

vstupy:

Bytové domy městské	Bytové domy soukromých majitelů
80 bytových jednotek v obyvatelném stavu: město není ke svému majetku lhostejné	300-400 bytových jednotek v neutěšeném stavu: majitelé se nestarají
Bezproblémoví nájemníci, kterých není zapotřebí se zbavovat (riziko, že jim noví majitelé neprodlouží smlouvy)	Problémoví nájemníci, s nimiž je nutné pracovat, ale případné ztráty nás tu mrzet nemusí tak jako v případě bezproblémových nájemníků v městských bytech
Riziko sociálního propadu stávajících slušných nájemníků v případě neprodloužení smlouvy, rezignace, apatie, přesun do kategorie „neslušných“ či „problémových“ a fyzicky přesun do domů „neslušných“ soukromých vlastníků	Řádná správa domu nového majitele může výrazně pozitivně ovlivnit chování nájemníků: NEPŘIJATO KUPCI
V případě koupě budou mít noví majitelé „neslušné sousedy-majitele“	V případě koupě budou mít noví majitelé „slušného souseda-majitele“-město: NEPŘIJATO KUPCI
Při rekonstrukci městských domů zůstávají nerekonstruované domy soukromých majitelů	Při rekonstrukci domů v katastrofálním stavu zůstávají městské domy v ucházejícím stavu:

v katastrofálním stavu	NEPŘIJATO KUPCI
Bez privatizace bude město stát před problémem investic do domů (vnitřky i vnějšky): návratnost cca 10 let	V případě prodeje má město záruku, že noví majitelé nenechají domy chátrat tak jako ti stávající: NEPŘIJATO KUPCI
Domy bez exekuce – město by je jako dobrý hospodář nemělo prodávat pod cenou	Cca 10 domů s exekucí-příležitost je koupit levně: NEPŘIJATO KUPCI
Riziko spekulativní koupě: přeprodej (ne všichni kupci jsou „místní patrioti“) – domy skončí tak jako domy privatizované v minulosti	S domy v tomto stavu nelze příliš spekulovat, pokud by i ano, v nejhorším se nic nezmění, tedy nula od nuly pojde
V případě prodeje se město zbaví nástrojů jak ovlivňovat skladbu obyvatelstva čtvrti a jak s nájemníky pracovat (kupř. bude obtížněji zbudovatelný systém prostupného bydlení)	Lze nabídnout novým majitelům spolupráci při práci se stávajícími nájemníky (služby, prostupné bydlení, obsazování bytů vytipovanými potenciálně „slušnými“ nájemníky z řad osazenstva nekoupených soukromých domů): NEPŘIJATO KUPCI
Potenciál socializace stávajících nájemníků prostřednictvím práce u firem kupců, minimálně při rekonstrukcích koupených domů: plus ochrana investic (opravují něco, v čem budou bydlet = to hned nerozflákají)	Potenciál socializace stávajících nájemníků prostřednictvím práce u firem kupců, minimálně při rekonstrukcích koupených domů: plus ochrana investic (opravují něco, v čem budou bydlet = to hned nerozflákají): NEPŘIJATO KUPCI

III.

Rizika koupě městských bytů Skupinou podnikatelů:

Rizika a nevýhody na straně města	Rizika a nevýhody na straně nájemníků
Nevýhodný prodej (město se nechová jako dobrý hospodář): cena nabízená Skupinou kupců (dále jen „Skupina“) je legrační	
Nevýhodná série transakcí potřebných k sanaci JM: 1. prodej městských bytů levně Skupině, 2. koupě soukromých domů stávajících „neslušných“ majitelů draho, 3. prodej nabytých domů levně Skupině	
Podmínka 5 let zákazu prodeje koupených domů Skupinou není dostačující: hrozí opakování scénáře minulých privatizačních	Ztráta kvalitního bydlení s příchodem migrantů, spory, devastace, apatie,

vln: ještě větší deprivace lokality	společenský a životní propad
Podle právníků jsou podmínky v kupní smlouvě zavazující k něčemu pozdějšímu Skupinu nevymahatelné	
Nárůst počtu rodin bez střechy nad hlavou (Skupina buď neprodlouží stávajícím nájemníkům smlouvy /automatické prodlužování neplatí/ nebo je zláka odstupným ještě v průběhu platnosti smlouvy)	-Nárůst počtu rodin bez střechy nad hlavou: nechají se opít rohlíkem (změna smluv, vyplacení-vidina okamžité hotovosti x dlouhodobější výhled bydlení): a to i ty rodiny, které řádně platí -několik let stará kauza rodiny ze Zelenkovy ul. (vypršela nájemní smlouva, dostali 10 tis. a vystěhováni jedním z členů Skupiny na ulici se 7mi dětmi): precedens pro nakládání s nájemníky
Zbavení se možnosti smysluplné práce s rodinami ohroženými soc. vyloučením (ztráta z dosahu, vzdání se institutu zvláštního příjemce (Zástupce Skupiny deklaroval neochotu stát se zvláštním příjemcem), obtížněji proveditelné prostupné bydlení)	Propad
S navýšením nájemného (stupňovitě podle investic do domu a bytu) dojde k pauperizaci rodin momentálně obstojně fungujících (se změnou zákona: příspěvky a doplatky na bydlení omezené)	neschopnost spočítat si náklady (vidina většího komfortu x výdaje přerůstající příjmy). (Zástupce skupiny nicméně připustil, aby u jednání s nájemníky byla přítomna městská terénní pracovnice. Záruka ovšem neexistuje...) -konec příspěvků na bydlení (max. 84 měsíců v posledních 10ti letech zpětně) -drahé topení (x úspory při zateplení): rekonstrukce počítá s přímotopy (?) -další zadlužování rodin
Město se zcela zbaví bytového fondu (zůstane jen několik panelových domů v SM)	snížení standardu příbuzných rodin, ke kterým se vystěhované nastěhují: jednak finanční dopad, jednak ohrožení bydlení

	dalších rodin (porušení smlouvy, navýšení „černých“ nájemníků)
I v případě, že by Skupina nechtěla rodiny vystěhovat, hrozí, že cíloví nájemníci Skupiny (solventní nájemníci-střední třída z Teplic a dalších měst, kteří by měli obsadit volné byty²¹) odmítnou bydlení z důvodu skladby stávajících nájemníků-sousedů: což se pravděpodobně promítne ve změně postupu vůči stávajícím romským nájemníkům (neprodlužování smluv za účelem kompletní výměny osazenstva domů); alternativní řešení takové situace: obsazení volných bytů sociálně slabými rodinami z vnitrozemí, kdy kauci za ně zaplatí jejich stávající pronajímatel: v případě neplacení budou vyhozeni na ulici a městu přibudou další problémy. (Zástupce Skupiny takové scénáře vyloučil, zároveň ale neposkytl /a ani nemohl poskytnout/ žádné garance.)	Ztráta střechy nad hlavou, rozdělení rodin, děti do ústavní výchovy
Počítat s tím, že vystěhované rodiny půjdou z města, je naivní; starousedlé rodiny (které tvoří podstatnou část obyvatelstva městských bytů) zůstanou ve městě	
riziko přílivu bohatých nájemníků z organizovaného zločinu severních Čech	
	Bez trvalého bydliště nelze pobírat příspěvek na bydlení

²¹ Nikdo jiný než solventní nájemníci zde bydlení v budoucnu nezíská (nedojde-li na druhý naznačený scénář), protože Skupina bude požadovat zaplacení tří nájmů dopředu plus 20 tisíc kaucí. Tyto věci se ovšem nemají týkat stávajících nájemníků.

1.2 AGENTURA PRO SOCIÁLNÍ ZAČLEŇOVÁNÍ: NÁVRH KOMPROMISNÍ VARIANTY PŘI SPORU O PRIVATIZACI MĚSTSKÝCH BYTŮ V JIŽNÍM DUCHCOVĚ A VIKTORINĚ

Z důvodů rizik identifikovaných LP Duchcov a představených zastupitelům na separátních schůzkách (viz podklad „Rizika privatizace městských bytových domů v Jižním Duchcově“) doporučilo LP Duchcov zastupitelstvu města Duchcova bytový fond v Jižním Duchcově neprodávat (viz podklad „Doporučení LP Duchcov ZMD“). Během schůzek s koaličními i opozičními zastupiteli bylo ze strany zastupitelů za KSČM doporučení LP Duchcov podpořeno, ze strany koaličních zastupitelů odmítnuto s tím, že představených rizik jsou si vědomi, ale nepovažují je za reálně naplnitelná. Dále byla ze strany koaličních zastupitelů deklarována vůle přijmout opatření na ochranu nájemníků prodávaných domů, aby tito nepřišli o střechu nad hlavou, tj. aby buď byli chráněni ve stávajícím bydlení, nebo aby bylo připraveno náhradní bydlení v městských bytech pro případ, že stávající bydlení ztratí. Konkrétně koaliční zastupitelé zmínili možnost přistoupit částečně na návrh Agentury, aby byly nájemníkům změněny nájemní smlouvy z nájemních smluv na dobu určitou na nájemní smlouvy na dobu neurčitou, a to ale pouze vybraným nájemníkům, kteří neměli po celou historii svého pobytu v městském bytě ani jeden výpadek na nájemném. To později starostka města zmírnila, že těch se to bude týkat automaticky a u ostatních dojde k individuálnímu posouzení.

Podle názoru Agentury případné omezení ochranného opatření změny nájemní smlouvy na dobu neurčitou pouze na nájemníky bez bytů jediného výpadku platby nájemného během celé historie nájemního vztahu, opomíjí, že se tyto rodiny do špatné ekonomické situace mohly dostat vlivem vnějších okolností. Navíc, přestože své „pochybení“ (jedno nezaplacení), ke kterému mohlo dojít ve zcela jiné situaci před X lety, napravili, město je dnes bude zpětně *trestat*, místo toho, aby poskytlo ochranu (ve formě změny smlouvy) těm, kteří jsou tolik zranitelní a kteří přesto prokázali schopnost byt si udržet.

Při jednáních opakovaně ze strany zastupitelů, správy majetku města i kupců zaznělo, že v prodávaných domech jsou „slušní“ všichni (v porovnání s obyvatelstvem soukromých nájemních domů) a že zde není riziko, že by měli být vystěhováni, a jediné co může nastat je, že po zdražení někteří z nich nájemné nebudou schopni platit a ti se pak přirozeně budou muset přestěhovat do lacinějšího bydlení. Využití výše zmiňované kategorizace nájemníků ale implikuje pojetí slušnosti jako dobré finanční situace, tedy schopnosti platit vyšší nájem. S tím korespondují i nepokrytá vyjádření části zastupitelů mluvící o nutné obměně skladby obyvatelstva Jižního Duchcova, a to vysídlení nízkopříjmových rodin a jejich nahrazení solventní střední třídou. To vše je v přímém rozporu s ubezpečováním, že město dohlédne na to, aby žádná rodina o bydlení nepřišla.

Uprostřed diskuzí nad důsledky zamýšlené privatizace městských bytů v Jižním Duchcově schválilo zastupitelstvo města záměr prodeje další sociálně vyloučené lokality, a to Viktoriny, která má pro svoji polohu potenciál stát se vyhledávanou adresou, opět bez zajištění ústupových cest pro její stávající nájemníky.

Počet rodin bezprostředně ohrožených ztrátou bydlení tak narostl na číslo 62, přičemž většina těchto rodin je podle šetření Agentury tvořena nízkopříjmovými domácnostmi.

Agentura proto navrhuje následující variantu dohody stran privatizace městského bytového fondu v lokalitách Jižní Duchcov a Viktorina:

1. **vyjmout z prodeje alespoň 1/4 bytových domů v Jižním Duchcově**, a to za účelem zabezpečení bydlení rodinám, které z jakýchkoli důvodů přijdou o bydlení u nových soukromých vlastníků; vybrané domy nemusí být ty v nejlepším stavu, výběr může zachovat proporcionalitu domů v dobrém a horším stavu
2. **rekonstruovat tyto domy** z peněz utržených prodejem zbylých 3/4 bytových domů Jižního Duchcova a využitím dotačního programu MMR na výstavbu, rekonstrukci a koupi bytů pro sociální bydlení (viz příloha „Program MMR“)
3. Bytový fond daný do privatizace prodávat ne jako „domy a pozemky“, ale jako „**bytové jednotky**“ za účelem možnosti využití předkupního práva stávajících nájemníků podle Pravidel prodeje města a podle zákona. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
4. s nájemníky, kteří nedluží na nájemném, a jejichž byty budou nabídnuty k prodeji, a kteří nevyužijí předkupního práva, uzavřít před prodejem **nové nájemní smlouvy** a to **na dobu neurčitou** při zachování stávající výše nájemného; u těch nájemníků, kteří poruší platební morálku, okamžitě uplatnit institut zvláštního příjemce dávek určených k bydlení, kdy zvláštním příjemcem bude před prodejem město, po prodeji nový majitel; institut zvláštního příjemce lze využít i bez souhlasu klienta
5. nájemníkům, kteří splácí staré dluhy vůči městu, nabídnout smlouvu na dobu neurčitou pod podmínkou splacení těchto dluhů; pokud tak neučiní, dát jim před prodejem smlouvu na dobu určitou v maximálním možném obvyklém rozsahu
6. **vytipovat další byty** mimo lokalitu Jižní Duchcov, vhodné pro nízkopříjmové domácnosti ohrožené ztrátou bydlení a vytvořit mechanismy jejich rychlého přidělení pro rodiny, které budou nuceny opustit stávající bydlení z důvodu neúnosného zatížení jejich rozpočtů nově navyšovaným nájemným nebo pod tlakem soukromých vlastníků
7. **stáhnout z prodeje městské byty v lokalitě Viktorina**
8. podpořit tvorbu a spuštění zásluhového a motivačního systému **prostupného bydlení** (možná podoba systému viz příloha „Prostupné bydlení-příklad z Chebu“) za účelem přirozeného postupného umisťování domácností s problémy s bydlením na volném trhu s byty a jejich zkompetentnění vzhledem k úspěchu na něm
9. podpořit zavedení chybějících a posílení stávajících **preventivních sociálních služeb** a dalších programů nezbytných pro práci s klientelou systému prostupného bydlení, především v jeho tréninkovém stupni (viz příloha „Projekty obce-stručný popis“)
10. **zprostředkování odborného poradenství nájemníkům prodávaných domů**, tak aby jejich rozhodování o zásadních otázkách týkajících se jejich dalšího bydlení (uzavření nové smlouvy, navyšování nájemného apod.) byla maximálně informovaná

1.3 FOTODOKUMENTACE DOMŮ, JEJICHŽ ZÁMĚR PRODEJE BYL SCHVÁLEN NA ZM 22. 9. 2011 (ZDROJ: MĚÚ DUCHCOV)

Bednářská 66



Bílinská 486



Bílinská 720



Husova 36



Husova 451



Městské příkopy 32



Městské příkopy 105



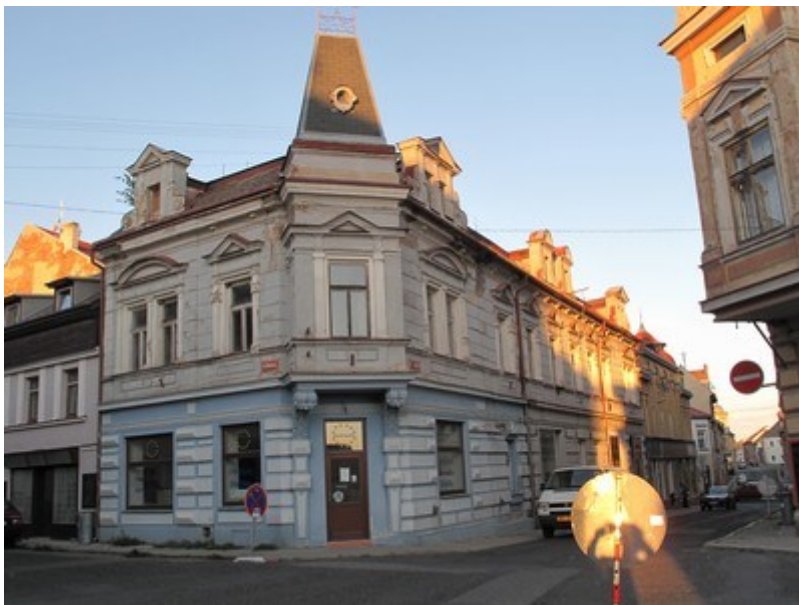
Míru 30



Míru 31



Míru 33



Riegrova 756



Svatopluka Čecha 921



Svatopluka Čecha 1127



Svatopluka Čecha 1126



Svatopluka Čecha 1125



1.4 ZÁSADY PRODEJE OBYDLENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU MĚSTA DUCHCOV ZE DNE 16. 6. 2011

Zásady prodeje obydlených bytových domů, bytů a nebytových prostor v majetku města Duchcov (dále jen „Zásady“)

1.5 ÚVOD

Platností zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění, byl nastartován konkrétní proces privatizace bytového fondu. Tyto „Zásady“ vymezují pravidla pro prodeje obydlených bytových domů z majetku města či jejich částí (bytů, nebytových prostor), neboť prodeje jsou plně v kompetenci města jako vlastníka. Podstatnou věcí je, že „Zásady“ vymezují pravidla pro všechny typy prodejů, které jsou popsány v čl. IV. tohoto materiálu.

„Zásady“ vymezují pojmy, stanovují jednotný postup při prodejkách, určují způsob stanovení ceny a placení kupní ceny. Těmito „Zásadami“, které jsou určeny především pro významnou změnu vlastnictví k obydleným obytným domům za jasných, předem definovaných podmínek, není dotčeno právo orgánů města prodávat ve speciálních případech i jiným způsobem.

čl. I.

Předmět úpravy

1. Tato pravidla se vztahují pouze na prodej obydlených bytových domů, v nichž jsou byty a nebytové prostory, které jsou v majetku města Duchcov.
2. Při převodu obytných domů podle těchto pravidel je upřednostněn prodej jednotlivých bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění.

čl. II.

Vymezení pojmů

Pro účely těchto zásad se rozumí:

1. **budovou** - trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

2. **bytem** - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určena k bydlení
3. **nebytovým prostorem** - místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
4. **domem s byty a nebytovými prostory** - ve vlastnictví taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona (dále jen dům)
5. **společnými částmi domu** - části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby (studny, oplocení)) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)
6. **jednotkou** - byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona
7. **podlahovou plochou bytu** - podlahová plocha všech místností bytu včetně místnosti, které tvoří příslušenství bytu
8. **podlahovou plochou nebytového prostoru** - podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru
9. **spoluvlastnickým podílem** - se rozumí spoluvlastnické právo k části domu popř. též pozemku podle § 136 a následujících občanského zákoníku
10. **nájemcem bytu** - osoba, která byt užívá ke dni rozhodnutí o prodeji na základě platného nájemního vztahu, má-li vypořádány své závazky vůči městu, splňuje podmínky pro uzavření kupní smlouvy s městem a je považována za **oprávněného nájemce**
11. **balkon**, který je součástí bytu (pod vlastním uzavřením), bude zpoplatněn, a to částkou 140,-- Kč/m².
12. **průběh prodeje** je interval počínající schválením prodeje bytových jednotek oprávněným kupujícím, zastupitelstvem města, a končí dnem zápisu vlastnických práv, první bytové jednotky v domě (dále b.j.) do katastru nemovitostí
13. **den prodeje** je dnem zápisu vlastnických práv k bytu a podílů k domu vč. pozemků, u první bytové jednotky, do katastru nemovitostí

Komentář:

„Zásady“ je možno použít na obytné domy, které jsou alespoň z části obydlené. Není důvod uplatňovat tato pravidla na prodej domů, kde je obydlen pouze minimální počet bytů. Ze stejného důvodu je navrženo, neuplatňovat tyto zásady na objekty se čtyřmi a méně byty, což jsou v převážné většině rodinné domy, vilové objekty, jejichž cena je nesrovnatelná s běžnými činžovnými či panelovými domy.

Nebytovým prostorem dle těchto pravidel nejsou společné části domu, dočasně využívaná k jiným účelům. V případě pochybností zda se jedná o nebytový prostor, ke kterému by nájemce uplatňoval nárok na koupi dle těchto pravidel, rozhodne zastupitelstvo města na základě žádosti oprávněné osoby – nájemce nebytového prostoru.

čl. III.

Předmět prodeje

1. Předmětem prodeje jsou pouze obydlené bytové domy, v nichž jsou byty a nebytové prostory v majetku města Duchcov.
2. Předmětem prodeje může být bytový dům, jednotka, případně spoluvlastnický podíl.
3. U domů, které se skládají z několika samostatných a oddělitelných funkčních celků (sekcí), může být předmětem prodeje i tento funkční celek.
4. S domem se obvykle prodává i pozemek příslušející k domu (zastavěná plocha). Lze prodat také pozemek související s domem.
5. Ve výjimečných případech lze prodat dům bez pozemku.
6. V případě prodeje domu, v němž se nachází výměníková stanice, kotelna, topný kanál, kryt CO apod., bude při prodeji zabezpečen další provoz těchto zařízení zřízením bezúplatného věcného břemene ve prospěch jejich provozovatele.

Komentář:

Článek III. umožňuje prodat jako funkční celek například jednu sekci panelového domu, resp. byty v této sekci. Obvykle se prodává i pozemek příslušející k domu (zastavěná plocha). Není omezeno rozhodnutí města Duchcov prodat k domu i pozemek související s domem. Pouze výjimečně se dům prodá bez pozemku.

Věcná břemena budou zřizována bezúplatně.

čl. IV.

Způsob prodeje

1.5.1.1 Preferovaný způsob prodeje:

1. **prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek oprávněným nájemcům spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, resp. pozemku dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění:**
 - prodej bude realizován pouze v případě zájmu minimálně 75 % oprávněných nájemců z celého bytového domu ,
 - vlastníkem se může stát pouze osoba, která má k bytové jednotce platný nájemní vztah,

- odprodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek stávajícím nájemcům bude realizován prostřednictvím kupních smluv se všemi náležitostmi dle § 6 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,

2 DALŠÍ MOŽNÉ ZPŮSOBY PRODEJE:

2. **prodej bytového domu právnické osobě založené oprávněnými nájemci:**

- prodej bude realizován v případě, že právnickou osobu založí nejméně 51 % oprávněných nájemců z celého bytového domu,
- za právnickou osobu se pro potřebu privatizace bytového fondu ve městě Duchcov považuje především:
společnost s r. o., občanské sdružení, družstvo, v. o. s., a. s. ,
- odprodej celého bytového domu nově zřízené právnické osobě bude realizován prostřednictvím kupní smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím,

3. **prodej neobsazeného bytu obálkovou metodou:**

- Byt (jednotka, spoluvlastnický podíl), který není ke dni prodeje pronajatý žádnému nájemci, se může prodat zájemci formou „obálkové metody“ za smluvní cenu. Za nejnížší vyvolávací nabídkovou cenu se v tomto případě považuje cena vypočtená dle článku VIII. odst. 3. těchto zásad. Základ pro výpočet ceny Z_c (základní cena za 1m²) se v tomto případě navýší na trojnásobek ceny, která by byla stanovena oprávněnému nájemci.

Komentář:

ad 1) v tomto případě je výsledkem převodu reálné (výlučné – skutečné) vlastnictví k jednotlivým bytům, resp. nebytovým prostorům v domě, spolu s ideálním podílovým spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku. Dosavadní nájemní vztah zanikne ke dni zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vlastníci mohou s bytem volně disponovat, nicméně mají řadu povinností týkající se správy, údržby a oprav celého domu (viz § 13, zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů). Tato forma vlastnictví je pro současné nájemce obecních bytů pravděpodobně nejvýhodnější.

ad 2) v tomto případě se vlastníkem domu stává založená právnická osoba a dosavadní nájemci bytů jimi zůstávají. Nemohou se svým bytem volně disponovat, nejsou jeho vlastníky. Tito nájemci mohou, ale daleko větší měrou ovlivnit hospodaření domu. Čím více nájemců z domu bude členem takovéto právnické osoby, tím více budou mít dům pod kontrolou.

čl. V.

Oprávněné osoby k nabývání vlastnického práva

1. Vlastníkem jednotky se může stát fyzická nebo právnická osoba, která může dle platných právních předpisů, nabývat do vlastnictví nemovitosti ležící na území České republiky.

2. Vlastníkem jednotky se nemůže stát fyzická nebo právnická osoba, vůči které má město Duchcov pohledávky. Znamená to tedy, že kupující musí mít vyřešeny veškeré závazky k majiteli domu.
3. Vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu, případně vlastníkem jednotky se nemůže stát fyzická nebo právnická osoba, se kterou je vedeno u příslušného soudu řízení o zániku nájemního vztahu ve smyslu § 711 nebo 711a obč. zákona.

čl. VI.

Předkupní právo

1. Pokud se obytný dům nabízí jako skupina jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je současný vlastník (město Duchcov) povinen nabídnout převod bytu nájemci a nájemce má právo přednostního nabytí bytu ve lhůtách stanovených § 22, zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Platí, že každý nájemce bytu má předkupní právo pouze na jednu bytovou jednotku.
2. Předkupní právo podle bodů 1 může nájemce uplatnit prostřednictvím svého zmocněnce. Tato osoba musí zmocnění prokázat písemnou formou, přičemž podpis na zmocnění musí být ověřený.
3. Předkupní právo musí nájemce bytu či osoba zplnomocněná uplatnit pouze písemnou formou. Příslušný formulář k přijetí nabídky obdrží nájemce spolu s nabídkou ke koupi.
4. Byt (jednotka, spoluvlastnický podíl), který není ke dni prodeje pronajatý žádnému nájemci, se může prodat do podílového vlastnictví, vlastníků b.j. ve stejném domě, kteří písemně požádají o koupi prázdného nájemního bytu, za splnění podmínek:
 - a) prázdný byt lze prodat do podílového vlastnictví vlastníků b.j., pokud o to požádá alespoň 10 % z nich nejméně však 3 vlastníci b.j. (před zápisem do KN oprávnění nájemci),
 - b) kupní cena prodáváného prázdného bytu se vypočte podle čl. VIII. těchto zásad, přičemž výsledná nabídková cena bude navýšena o 30 %,
 - c) písemnou žádost na odkoupení prázdného bytu do podílového vlastnictví lze uplatnit pouze v „průběhu prodeje“,
 - d) pokud město obdrží písemnou žádost na odkoupení neobsazené b.j. do podílového vlastnictví, dojde k rezervaci a přeruší se nabízení nájmu této b.j. na dobu ode dne přijetí žádosti, po den zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nedojde-li k podpisu kupní smlouvy do 30 dnů ode dne předání návrhu nebo nedojde k zápisu do katastru nemovitostí, město obnoví nabízení nájmu této b.j.,

Komentář:

ad 4) Město nabízí nově vznikajícím vlastníků možnost spolurozhodování o osobě, která bude s nimi bydlet ve společném domě. Z toho důvodu je umožněn převod prázdné bytové jednotky, přednostně, do podílového vlastnictví, s rovnými podíly, všemi nově vzniklými vlastníky. Tato nabídka platí po dobu 30-ti dnů od předání návrhu kupní smlouvy. Převod prázdné jednotky lze uskutečnit i při menším počtu zájemců z řad nových vlastníků, nejméně však v počtu uvedeném v odstavci 4a)

5. Byt (jednotka, spoluvlastnický podíl), o jehož koupi nemá stávající nájemce zájem, se může prodat do podílového vlastnictví, vlastníků b.j. ve stejném domě, kteří písemně požádají o koupi tohoto nájemního bytu, za splnění podmínek:
 - a) vypršela zákonná lhůta od 1. nabídky oprávněnému nájemci a tento nájemce se dobrovolně, písemně, svého předkupního práva vzdá,
 - b) byt lze prodat do podílového vlastnictví vlastníků b.j., pokud o to požádá alespoň 10 % z nich nejméně však 3 vlastníci b.j.,

- c) kupující budou souhlasit s odkoupením základní pohledávky města u nájemce, navýšených o městem vynaložené náklady na soudní řízení, v případě, že nájemní vztah nájemce k danému bytu zanikl,
- d) kupní cena prodávaného bytu se vypočte podle čl. VIII. těchto zásad, přičemž výsledná nabídková cena bude navýšena o 30 %,
- e) písemnou žádost na odkoupení obsazeného bytu do podílového vlastnictví lze uplatnit pouze v „průběhu prodeje,

Komentář:

ad 5) Město nabízí nově vznikajícím vlastníkům možnost využít výhod daných těmito zásadami a spolurozhodování o domě jako celku. Z toho důvodu je umožněn převod i obsazené bytové jednotky, jejíž nájemce prokazatelně nemá o koupi bytu zájem, přednostně, do podílového vlastnictví, s rovnými podíly, všemi nově vzniklými vlastníky. Tato nabídka platí po dobu 30-ti dnů od předání návrhu kupní smlouvy. Převod obsazené jednotky lze uskutečnit i při menším počtu zájemců z řad nových vlastníků, nejméně však v počtu uvedeném v odstavci 5b)

- 6. V případě, že se kupující rozhodne převést jednotku, kterou nabyt do vlastnictví na jiného, je povinen ji nabídnout prodávajícímu za cenu, za kterou ji nabyt, případně za cenu zvýšenou o hodnotu jejího zhodnocení, určenou znaleckým posudkem a to po dobu 5ti let ode dne, kdy bylo zapsáno jeho vlastnické právo do katastru nemovitostí.

Předkupní právo se zřizuje ve smyslu § 603, odst.2 obč. zák. jako právo věcné.

Komentář:

Nájemcům obecních bytů bude v souladu s § 22, zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zachováno předkupní právo na odkoupení bytové jednotky. Předkupní právo nelze převést na jinou osobu. Oprávněnou osobou k nabytí bytové jednotky je rovněž osoba, na kterou přešel nájemní vztah k bytu ze zákona (§706 až 708 obč. zák.)

čl. VII.

Výběr předmětů prodeje

- 1. Seznamy ke schválení zastupitelstvu města zpracovává a předkládá SMM Duchcova ve spolupráci s pověřenou realitní kancelář.
- 2. Záměr prodeje obytného domu s počty bytů, musí být dle zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), vhodným způsobem uveřejněn po dobu 15 dnů.
- 3. Obytné domy jsou do prodeje zařazovány v jednotlivých etapách, v souladu s usnesením Zastupitelstva města Duchcov.
- 4. O prodeji bytů, resp. nebytových prostor rozhoduje vždy Zastupitelstvo města Duchcov.
- 5. Po rozhodnutí zastupitelstva o prodeji obytných domů, obdrží oprávnění nájemci bytů a nebytových prostor v těchto objektech oznámení o prodeji, schválené „Zásady“ spolu s nabídkou na koupi bytu, resp. nebytového prostoru.

Komentář:

Současný vlastník bytového fondu schválí záměr prodeje konkrétních obytných domů a zároveň určí ty domy, které nebudou k prodeji nabídnuty. Nájemcům budou doručeny „Zásady“ spolu s předběžnou cenovou nabídkou. Na základě zjištěného % zájmu budou domy zařazovány do konkrétního prodeje (parcelní číslo, číslo domu, číslo bytu, výměra, počet zájemců, nabídková cena, případné slevy). Takto zpracovaný materiál bude schvalovat Zastupitelstvo města Duchcov. Po jeho schválení budou nájemcům předloženy návrhy kupních smluv spolu s výzvou na zaplacení kupních cen. Následně poté dojde k podpisu kupních smluv kupujícími, resp. prodávajícím.

čl. VIII.

Stanovení nabídkové ceny

3 1. STANOVENÍ I. NABÍDKOVÉ CENY BYTU (NCB) PRO NÁJEMCE BYTŮ POMOCÍ KOEFICIENTŮ

$$3.1 \quad NCB = V_B \times Z_C \times K_P \times K_S + Z_{Od1} + Z_{Od2} + Z_{Ob1} + Z_{Ob2} + P_s$$

NCB - nabídková cena bytu

V_B - výměra bytu v m², zaokrouhlena směrem nahoru na celé m²

Z_C - základní cena

K_P - koeficient počtu bytů v domě

K_S - koeficient stáří domu

V_d - výměra všech bytů a nebytových prostor v domě (pro výpočet podílů Z_{Od}..., Z_{Ob}...)

Z_{Od1} - zohlednění rekonstrukcí - velkých oprav celého domu

Z_{Od2} - zohlednění ostatních oprav celého domu

Z_{Ob1} - zohlednění rekonstrukcí - velkých oprav v bytě

Z_{Ob2} - zohlednění ostatních oprav v bytě

P_s - poplatek za vypracování kupní smlouvy

Základní cena za jednotku nebo spoluvlastnický podíl se stanoví na základě výměry podlahové plochy bytu ve smyslu §2, zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, která k této jednotce nebo spoluvlastnickému podílu přísluší.

☐ **Z_C - základní cena za 1 m² se stanoví takto:**

pro byty první kategorie: 1400,- Kč/m²

pro byty druhé kategorie: 1000,- Kč/m²

pro byty třetí kategorie: 600,- Kč/m²

☐ **Kp - koeficient počtu bytů v domě:**

<u>koeficient</u>	<u>počet bytů v domě</u>
-------------------	--------------------------

0,6	více než 50
-----------	-------------

0,7	do 50
-----------	-------

0,8	do 30
-----------	-------

0,9	do 20
-----------	-------

1,0	do 10
-----------	-------

☐ **Ks - koeficient stáří domu:**

<u>koeficient</u>	<u>stáří domu</u>
-------------------	-------------------

1,00	0 – 14 let
------------	------------

0,98	15 – 24 let
------------	-------------

0,95	25 – 34 let
------------	-------------

0,9	35 – 44 let
-----------	-------------

0,88	45 – 55 let
------------	-------------

0,8	více než 55 let
-----------	-----------------

☐ **ZOd1 – zohlednění rekonstrukcí - velkých oprav celého domu**

Celková částka investice zhodnocující dům provedená během posledních patnácti let, přepočtená na plochu bytu, a ponížená o 3,5 % za každý rok po provedené rekonstrukci, (zejména se jedná o rekonstrukce střechy, fasády, zateplení domu a výměnu oken).

☐ **ZOd2 – zohlednění ostatních oprav celého domu**

celková částka za opravy domu provedené během posledních patnácti let, přepočtená na plochu bytu, ponížená o 10 % za každý rok po provedené opravě

☐ **ZOb1 – zohlednění rekonstrukcí - velkých oprav v bytě**

Celková částka investice zhodnocující dům provedená během posledních patnácti let,

přepočtená na plochu bytu, a ponížená o 3,5 % za každý rok po provedené rekonstrukci, (zejména se jedná o rekonstrukce koupelen, elektrické instalace, plynu v celém bytě, omítek, zateplení bytu a výměnu oken pokud nebudou zahrnuty do ZOd1*).

□ **ZOb2 – zohlednění ostatních oprav v bytě**

celková částka za opravy bytu provedené během posledních patnácti let, ponížená o 10 % za každý rok po provedené opravě

□ **Ps** - poplatek za vypracování pasportů, administrativní úkony, konzultační činnost, vypracování cenové nabídky a vypracování kupní smlouvy. To vše ve výši skutečně vynaložených nákladů.

50 % poplatku hradí nájemce bytu.

Komentář:

U rekonstrukcí a oprav se pro stanovení koeficientů (Zod1, Zod2, Zob1, Zob2) započítává každý i započatý rok uplynulý od doby dokončení rekonstrukce nebo opravy.

Malé a velké opravy domů nebo bytů:

- dle vyhl. 174/2009 Sb., opravy, které hradí nájemce, nebudou účtovány do ceny bytu,
- služby nebudou účtovány do ceny bytu,
- generální opravy budou počítány jako velké opravy bytů i domů a budou amortizovány 3,5 %/rok
- částečné opravy (malé opravy) budou zpoplatněny a to amortizací 10%/rok
- zpoplatněné zařizovací předměty budou brány jako malé opravy také amortizací 10 %/rok.

2. Stanovení II. nabídkové ceny pro nájemce bytů

V případě, že nájemce bytu neakceptoval I. cenovou nabídku, je možno mu nabídnout byt ještě jednou, ovšem za jiných cenových podmínek. V pořadí již II. cenová nabídka bude navýšena o minimálně 30 % oproti nabídce původní.

3. Stanovení minimální nabídkové ceny volné bytové jednotky - bez nájemce třetím osobám, po ukončení prodeje ostatních obsazených bytových jednotek

Minimální nabídková cena volné bytové jednotky bude stanovena dle čl. VIII. odst.1. zásad, s tím, že základní cena „Zc“ za 1 m² bude činit trojnásobek cen platných pro nájemce bytů. Takový byt bude prodáván obálkovou metodou a získá jej zájemce, který předloží nejvyšší finanční nabídku.

4. Stanovení minimální nabídkové ceny volné bytové jednotky – bez nájemce (s příslušníkem domácnosti)

Minimální nabídková cena volné bytové jednotky s příslušníkem domácnosti, bude stanovena jako původní nabídka, která bude navýšena o 50 %. Tímto bude umožněno, aby bytovou jednotku odkoupila osoba, která zde má trvalý pobyt resp. byt řádně užívá nejméně po dobu 6 měsíců ode dne schválení „Zásad“, avšak dle §706 až §708 občanského zákoníku nesplnila zákonné podmínky na přechod nájmu bytu.

4 5. STANOVENÍ NABÍDKOVÉ CENY NEBYTOVÉHO PROSTORU RESP. GARÁŽE

Nabídková cena nebytového prostoru (dále jen NCNP) resp. garáže (NCG) bude stanovena obdobně jako u bytové jednotky, ovšem sazba za 1 m² podlahové plochy NP bude ve výši **2400,- Kč** resp. **2000,- Kč**, dále pak nebudou použity zohledňující koeficienty (**Kp, Ks**), vztahující se k bytovým jednotkám.

a) základní cena za 1 m² nebytového prostoru se stanoví takto:

ZC **2400,- Kč/ m²**

5 NCNP=ZC x (M² NEBYTOVÉ PROSTORU) + ZOD1 + ZOD2 + ZOB1 + ZOB2 + Ps
(zohledňující koeficienty (**Kp, Ks**) nebudou použity)

b) základní cena za 1 m² garáže se stanoví takto:

ZC **2000,- Kč/ m²**

6 NCG=ZC x (M² GARÁŽE) + ZOD1 + ZOD2 + ZOB1 + ZOB2 + Ps
(zohledňující koeficienty (**Kp, Ks**) nebudou použity)

Výše uvedený NP resp. garáž bude k prodeji přednostně nabídnut současnému nájemci nebytového prostoru (garáže), jenž NP (garáž) užívá na základě platné nájemní smlouvy. Nabídka bude učiněna písemnou formou a bude doručena prokazatelným způsobem. Lhůta na přijetí této nabídky je stanovena na 1 měsíc ode dne převzetí nabídky. Pokud nebude tato nabídka přijata, možnost přednostního nabytí nebytového prostoru (garáže) zanikne a nebytový prostor garáž bude nabídnut tzv. „třetí osobě“ za smluvní cenu.

Komentář:

názorný příklad výpočtu nabídkové ceny bytu (dále jen NCB) :

- byt 1+2, I. kategorie, výměra 60 m², počet bytů v domě 16, stáří domu 40 let, opravy na společných částech domu za posledních 15 let 525.000,- Kč, opravy v bytě za posledních 15 let 81.500,- Kč, poplatek za vypracování kupní smlouvy 4.400,- Kč

z toho:

- před 5-ti lety nová střecha	400 000,-Kč
- před 2-ma lety výměna oken v celém domě	80 000,-Kč
- před 3-mi lety oprava okapů a vchodových dveří	45 000,-

- před 4-mi lety nová koupelna - obklady	60 000,-Kč
- před 2-ma lety oprava izolací a omítek v bytě	20 000,-Kč
- před 3-mi lety oprava etážového topení	1500,-Kč

výpočet nabídkové ceny:

základní cena	Zc	1400,- Kč/m ²
výměra bytu	Vb.....	60,- m ²
výměra všech bytů v domě	Vd	890,- m ²
koeficient počtu bytů v domě	Kp.....	0,9
koeficient stáří domu	Ks	0,9
velké opravy na společných částech domu	Zod1 '	525 000,- Kč, ... náklady
z toho: [400 000-(400 000*5let*3,5%)] + [80 000-(80 000*2roky*3,5%)]		
ostatní opravy na společných částech domu	Zod2 '	45 000,- Kč, ... náklady
z toho: [45 000-(45 000*3roky*10%)]		
velké opravy na společných částech domu	Zod1	404 400,- Kč, ... po amortizaci
ostatní opravy na společných částech domu	Zod2	31 500,- Kč, ... po amortizaci
opravy na společných částech domu celkem		
ZOd = [(ZOd1+ZOd2)*Vb/Vd] = [(404 400 + 31 500) * 60 / 890] = <u>29 386,52</u> ... celkem po amortizaci		
velké opravy v bytě	Zob1 '	80 000,- Kč, ... náklady
z toho: [60 000-(60 000*4roky*3,5%)] + [20 000-(20 000*2roky*3,5%)]		
ostatní opravy v bytě	Zob2 '	1 500,- Kč, ... náklady
z toho: [1 500-(1 500*3roky*10%)]		
velké opravy v bytě	Zob1	70 200,- Kč, ... po amortizaci
ostatní opravy v bytě	Zob2	1 050,- Kč, ... po amortizaci
opravy v bytě celkem		
ZOb = [(ZOb1+ZOb2)] = [(70 200 + 1 050)] = <u>71 250,00</u> ... celkem po amortizaci		
poplatek za kupní smlouvu vč.DPH	Ps '	3 838,80 Kč 3 838,8/2= 1 919,40 Kč

$$Ps = [(Ps' / 2)] = [(3\ 838 / 2)] = \underline{1\ 919,40} \dots \text{celkem po oddělení podílu města}$$

6.1.1.1 Nabídková cena bytu celkem

$$NCB = (Vb * Zc * Kp * Ks) + ZOd1 + ZOd2 + ZOb1 + ZOb2 + Ps$$

$$NCB = (60 * 1\ 400 * 0,9 * 0,9) + 29\ 386,52 + 71\ 250,00 + 1919,40$$

$$NCB = \underline{170\ 595,92} \text{ Kč}$$

Nabídková cena bytu do podílového vlastnictví ostatních nájemců celkem

$$NCB2 = \{(Vb * Zc * Kp * Ks) + ZOd1 + ZOd2 + ZOb1 + ZOb2 + Ps\} * 1.3 \dots (\text{navýšení ceny o 30\%})$$

$$NCB2 = \{(60 * 1\ 400 * 0,9 * 0,9) + 29\ 386,52 + 71\ 250,00 + 1\ 919,40\} * 1.3$$

$$NCB2 = \underline{221\ 774,70} \text{ Kč}$$

Minimální nabídková cena bytu pro prodej obálkovou metodou celkem

$$NCB3 = (Vb * 3 * Zc * Kp * Ks) + ZOd1 + ZOd2 + ZOb1 + ZOb2 + Ps \dots (\text{navýšení } Zc \text{ na trojnásobek})$$

$$NCB3 = (60 * 3 * 1\ 400 * 0,9 * 0,9) + 29\ 386,52 + 71\ 250,00 + 1\ 919,40$$

$$NCB3 = \underline{306\ 675,92} \text{ Kč}$$

Cena celého bytového domu je součtem kupních cen všech b.j. se spoluvlastnickými podíly na společných částech domu a pozemcích.

Podrobné podmínky pro realizaci prodeje volných bytů, bytů s příslušením domácnosti, resp. prodeje bytů dle II. cenových nabídek a nebytových prostor, budou zpracovány formou doplňujících prováděcích pokynů k „Zásadám“.

čl. IX.

6.2 POSKYTNUTÍ SLEV Z NABÍDKOVÉ CENY

1. Sleva ve výši 10 % z nabídkové ceny bude poskytnuta všem kupujícím výhradně na vlastní b.j. v případě, že dojde k prodeji všech bytů (tzn. 100% bytů v konkrétním bytovém domě) dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a těchto Zásad, a to za předpokladu, že všichni nájemci, resp. oprávnění kupující, budou kladně reagovat na I. cenovou nabídku stanovenou v souladu s bodem VIII. odst. 1 Zásad. V případě, že tato podmínka nebude splněna, nárok na poskytnutí výše uvedené slevy zaniká.

2. Sleva ve výši 10 % bude, novým vlastníkům b.j., poskytnuta i v případě, kdy v příslušném bytovém domě (funkčním celku) se budou nacházet problémové bytové jednotky:
 - a) bytová jednotka, kterou nájemce trvale neužívá, na adrese se nezdržuje a není tedy možno doručit nabídku k prodeji,
 - b) bytová jednotka, s nájemcem, který má statut uprchlého a nemá trvalý pobyt na území ČR,
 - c) bytová jednotka s nájemci, kteří o koupi bytu neprojevili zájem, a dojde k prodeji této b.j. do podílů ostatním vlastníkům b.j. v domě dle čl. VI. odst 5 těchto zásad,
 - d) bytová jednotka uvolněná z důvodu úmrtí, soudního vystěhování, dlouhodobě neobsazená nebo jiných zřetele hodných důvodů uvolněná,
 - e) obsazená bytová jednotka, kde byl podán návrh na soudní vystěhování,

Komentář:

Sleva 10 % se týká pouze b.j. ve výlučném vlastnictví nových vlastníků. Bytové jednotky uvedené v čl. 2 písmeno a) až e) se do 100 % prodáváných bytů nezapočítávají.

3. Sleva ve výši 10 % z nabídkové ceny bude kupujícím poskytnuta v případě, že dojde k odprodeji celého bytového domu právnické osobě založené nájemci domu. V případě, že tuto podmínku kupující nesplní, nárok na poskytnutí výše uvedené slevy zaniká.
4. Sleva bude poskytována kupujícím zpětně, a to maximálně do 30 pracovních dní po zápisu do katastru nemovitostí.
5. Sleva ve výši 10 % se nevztahuje na případ prodeje nebytového prostoru (například garáže) pro současného nájemce.

Komentář k čl. IX. :

Sleva se vypočítává vždy z celkové nabídkové ceny, resp. kupní ceny uvedené v kupní smlouvě a stanovené dle I. cenové nabídky. V případě splnění všech podmínek pro poskytnutí slevy, bude tato sleva poskytnuta kupujícím zpětně, a to do 30 pracovních dní po zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušným katastrálním pracovištěm dle poslední kupní smlouvy uzavřené v konkrétním domě a v souladu dle znění těchto Zásad a jejich článku VIII. odstavce 1. (tzn. dle I. cenové nabídky). Nájemci, resp. oprávnění kupující, budou kladně reagovat na I. cenovou nabídku v souladu s bodem VIII. odst. 1 Zásad, tzn. že celý konkrétní bytový dům (100 % jednotek) bude prodán nájemcům, resp. oprávněným kupujícím, na základě I. cenové nabídky. Jelikož má prodávající (Město Duchcov) zájem prodat většinu bytového fondu, dává proto přednost postupu, kdy si jednotku (byt nebo nebytový prostor) v domě odkoupí do vlastnictví dle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, stávající nájemce. Uvedená sleva je navržena tak, aby byli nájemci obecních bytů motivováni k dosažení 100% zájemců o koupi. Nárok na slevu mají výlučně nájemci jednotek, resp. oprávnění kupující. O poskytnutí slevy ve výjimečných případech může rozhodnout jen Zastupitelstvo města Duchcova.

čl. X.

Způsob úhrady kupní ceny

1. Úhrada kupní ceny za byt a úhrada kupní ceny za pozemek dle pravidel pro prodej pozemků bude vždy prováděna na účet prodávajícího, pod variabilním symbolem: číslo popisné domu/číslo bytové jednotky.
2. Kupní cena bude zaplacená jednorázově na účet prodávajícího, a to před podpisem kupní smlouvy.
3. Pokud bude prodáván celý bytový dům, bude uzavřena smlouva o smlouvě budoucí a na jejím základě zaplacená záloha ve výši 10 % z celkové kupní ceny domu. V případě, že kupující po zaplacení zálohy od prodeje domu odstoupí, propadne zaplacená záloha ve prospěch prodávajícího.

- Uvedená záloha může být kupujícímu vrácena pouze tehdy, jestliže kupní smlouva nebude uzavřena z důvodů (nepředvídatelných a vyšších vlivů), které neleží v osobě zájemce o koupi domu. Záloha bude vyplacena maximálně do 30 kalendářních dní po zjištění těchto skutečností

Komentář:

Kupní cena za byt je splatná max. do 6 měsíců od převzetí kupní smlouvy. Způsob úhrady kupní ceny za dům, byt, resp. NP je volen takovým způsobem, aby zbytečně nedocházelo k neplnění smluvních povinností ze strany kupujících. Znamená to tedy, že prodávající bude podepisovat kupní smlouvy teprve ve chvíli, kdy budou splněny všechny stanovené podmínky prodeje.

Veškeré platby budou prováděny na účet prodávajícího. Proávající nebude přijímat hotovostní platby v budově MÚ Duchcov.

čl. XI.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Zastupitelstvo města Duchcov si vyhrazuje právo sestavit výbor pro privatizaci obecního bytového fondu.
2. Zastupitelstvo města Duchcova může určit pracovníky, kteří budou zajišťovat kontakt mezi prodávajícím a kupujícími.
3. Zastupitelstvo města Duchcov může přijmout k těmto „Zásadám“ doplňující prováděcí pokyny.
4. Zastupitelstvo města Duchcov je oprávněno pověřit realizací prodeje třetí osobu (osoby).
5. Pokud Zastupitelstvo města Duchcov pověří realizací jinou právnickou nebo fyzickou osobou, může to být pouze pověření k realizaci technické a organizační části. Nelze pověřit rozhodováním, ani nelze přenést pravomoci, které ze zákona přísluší radě nebo zastupitelstvu.
6. Zastupitelstvo města Duchcov může vymezit tzv. „trvalý fond – zlatý fond“, který nebude do privatizace bytového fondu zařazen (příloha č. 1).
7. Dle těchto zásad mohou být privatizovány pouze bytové domy s 5 - ti, a více byty.
8. Dojde-li po datu účinnosti těchto zásad ke změně v osobě nájemce (realizovaná směna bytu, přechod nájmu, nové přidělení bytu), obdrží nový nájemce shodnou cenovou nabídku jako nájemce původní, pokud od doručení cenové nabídky původnímu nájemci neuplynulo šest měsíců.
9. V průběhu prodeje bytového fondu nebudou povolovány stavební úpravy, při kterých by docházelo ke zvětšení bytů nebo ke změně užívání stavby.
10. V průběhu prodeje, nebudou v prodáváných domech přidělovány uvolněné bytové jednotky, pouze v případě, že městu bude dodána písemná žádost, oprávněných nájemců nebo vlastníků b.j. ve stejném domě, na odkoupení prázdné nebo uvolněné b.j. do podílového vlastnictví.
11. Ode dne schválení záměru prodeje bytového domu s bytovými jednotkami zastupitelstvem města se bude provádět v jednotlivých domech, bytových jednotkách, pouze oprava na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu či odstraňování havarijních situací.
12. Proávající bude hradit správní poplatky spojené s prohlášením vlastníka, vkladem do katastru nemovitostí. Dále bude prodávající hradit daň z převodu nemovitosti a odměnu zprostředkovateli prodeje.
13. Kupující bude hradit správní poplatek spojený s, vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí a ověření podpisu na kupní smlouvě.
14. Proávající si vyhrazuje právo podat návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního pracoviště bezodkladně ve chvíli, kdy minimálně 75 % oprávněných kupujících splní podmínky prodeje (uhradí kupní cenu za byt, podepíše kupní

- smlouvy a uhradí veškeré případné pohledávky vůči prodávajícímu). V případě nesplnění podmínek prodeje si prodávající vyhrazuje právo odstoupit od této nabídky v plném rozsahu.
15. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází na kupující dnem zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
 16. Na nabyvatele bytové jednotky přechází práva a povinnosti z uzavřené smlouvy o správě, provozu a opravách společných částí domu.
 17. Prohlášení vlastníka dle § 5, zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, bude obsahovat povinnost vlastníků bytových jednotek přispívat do fondu oprav pravidelnými měsíčními splátkami. Dále bude prohlášení vlastníka obsahovat firmu pověřenou správou společných částí domu jako celku.
 18. Po zápisu vlastnického práva, u první b.j. v bytovém domě, do katastru nemovitostí, dojde také k fyzickému předání nemovitosti mezi prodávajícím a kupujícím.
 19. Vydáním těchto Zásad se zrušují Zásady schválené Zastupitelstvem města Duchcova ze dne 25.2.2010 vč. změny č. 1 schválené zastupitelstvem města 17.6.2010.
 20. V odůvodněných případech může Zastupitelstvo města Duchcova rozhodnout o odchýlené úpravě některé podmínky v těchto zásadách stanovené.

Komentář:

Prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor dle těchto zásad je určen výhradně k uspokojování potřeb občanů v souvislosti s bydlením. Podle těchto zásad nelze prodávat domy, byty a nebytové prostory k jiným účelům.

21. Tyto zásady byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Duchcova č. II/B/2 dne 16. 6. 2011 a nabývají účinnosti dnem schválení.

Ing. Jitka Bártová

starostka

Mgr. Zbyněk Šimbera

místostarosta

Příloha č. 1

Zájmový fond bytových domů a nemovitostí,

který nebude do privatizace bytového fondu zařazen.

Zásady omezující převod nemovitostí z majetku města Duchcova

1. Platí zásada, že město nebude privatizovat bytové domy (nemovitosti) v případech, kdy se jedná o:
 - školy a školská zařízení včetně jejich historického zázemí a příslušenství,
 - veřejné stavby,
 - objekty v městské památkové zóně města, zařazené do seznamu trvalého fondu Města Duchcova usnesením Zastupitelstva města Duchcova
 - nemovitosti, u nichž to neumožňuje po určitou dobu povaha dotačního titulu,
 - nemovitosti, jejichž záměr využití navrhovaný žadatelem je v rozporu s ÚPD města a MPZ.

Seznam bytových domů, které zůstanou v majetku města

Ulice	č.p.	č.o.
Bezručova	319	6
Bílinská	1494	21a
Bílinská	549	30
Bydžovského	1488	3
Družby	1471	9
Družby	1502	7
Dvořákova	662	12
Fügnerova	1514	7
Horská cesta	1215	8
Horská cesta	1216	10
Horská cesta	1217	12
Horská cesta	1218	14
Horská cesta	1219	16
Horská cesta	1220	18
Horská cesta	1346	0
Husova	36	10
Husova	38	13
Masarykova	112	11
Masarykova	314	15
Masarykova	699	11
Masarykova	71	7
Masarykova	74	1
Míru	108	18

Ulice	č.p.	č.o.
Míru	12	1
Nádražní	410	2
Nádražní	555	9
nám. Republiky	1	1
nám. Republiky	14	0
nám. Republiky	18	7
nám. Republiky	19	6
nám. Republiky	20	5
nám. Republiky	291	13
nám. Republiky	47	12
nám. Republiky	48	11
nám. Republiky	49	10
Nemocniční	1170	1
Nemocniční	1171	2
Nemocniční	1172	3
Nemocniční	1173	4
Nemocniční	1174	5
Nemocniční	1175	6
Nemocniční	1176	7
Nemocniční	1177	8
Skladištní	626	11
Teplická	1023	61