# PSER B1 - Bytová politika města

## 1. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU

### A) Platné Zásady postupu při transformaci domovního fondu ve vlastnictví města Sokolov

1. Umožnit prodej domů současně s prodejem pozemků tvořících s domem jeden funkční celek. Při prodeji domů bez pozemků budou v kupní smlouvě stanoveny podmínky pronájmu pozemku či části pozemku a případné předkupní právo majitele domu na pozemky.

2. Prodej domů může být realizován prostřednictvím realitních kanceláří.

3. Prodej se uskutečňuje do podílového spoluvlastnictví nebo dle zákona č. 72/1994 Sb. Rada města může rozhodnout o formě prodeje.

4. V případě, že nebude prodán celý dům, zůstává město spolumajitelem neprodaným podílem nebo jednotkou s tím, že bude průběžně tyto části prodávat s cílem úplného odprodeje.

5. Prodej bytů a domů se uskutečňuje nájemníkům. Pokud nedojde k prodeji nájemníkům, může být na základě rozhodnutí rady města uskutečněn prodej jiným osobám formou veřejné nabídky. Při tomto prodeji je základní cenou pro jednání cena odhadní. Konečná prodejní cena musí být vždy vyšší než součet cen jednotlivých bytů v nabídkách podaných nájemníkům. Za stejného pravidla se umožňuje doprodej zbytkových bytů II. kategorie.

6. Při prodeji domů se v kupní smlouvě zakotví sankční opatření v případě nedodržení smlouvy. Dále se zřídí zástavní právo pro omezení převodu nemovitosti na období do zaplacení poslední splátky.

7. Finanční prostředky získané prodejem domů a bytů budou vedeny odděleně na účtu MÚ.

8. Stanovení ceny při prodeji dle těchto zásad:
   - cenu domu a pozemku stanoví zastupitelstvo města jako pevnou částku za 1 m2 podlahové plochy bytu na základě předložení odborných podkladů příslušným odborem
   - tato cena se poskytuje pouze nájemníkům

9. Stanovená kupní cena bude vždy k 1.1. běžného roku navýšena o 5% za každý uplynulý rok od doby schválení prodeje ze základu (schválené kupní ceny). K uvedené ceně bude připočítána i cena za nově instalované zařizovací předměty od data schválení prodeje. Výsledná kupní cena bude zaokrouhlena na celé stokoruny nahoru. Tato zásada vstupuje v platnost dnem 1. ledna 2005.

10. Minimální částka, kterou musí kupující – řádný nájemník zaplatit při podpisu kupní smlouvy, je 30 % ze stanovené ceny. Zbývajících 70 % ceny musí být zaplaceno v měsíčních splátkách úročených 5 % nejdéle do 5-ti let.

11. U nájemníků bytových jednotek II. kategorie, kteří vykazují pohledávky vůči městu se stanovuje úhrada kupní ceny v plné výši, bez možnosti jejího splácení.

12. V zájmu operativnosti zastupitelstvo pověřuje radu města organizací prodeje bytového fondu.

13. Rada města má právo v odůvodněných případech udělit výjimku z bodu 10 a stanovit jiné platební podmínky.

14. Přímý prodej uživateli bytu, který není oprávněným nájemníkem, je možný pouze v případech, kdy se jedná o rodinu s dětmi ve vlastní péči, s trvalým pobytem v předmětném bytě k 1.1.1999 a za podmínky, že veškeré pohledávky spojené s užíváním bytu jsou vyrovnány.

**Kromě zásad prodeje bylo předcházejícím zastupitelstvem rozhodnuto:**

- Do prodeje nebudou zařazeny věžové domy a domy na Náměstí Budovatelů. Z tohoto důvodu se při plánování a provádění oprav a rekonstrukcí směřujících k odstranění zanedbanosti zaměřila pozornost právě na tyto domy. V minulém volebním období bylo provedena řada prací. Pro připomenutí orientační přehled největších akcí: zateplení fasády na věž. domě 1617 a 1752, oprava fasády, klempířských prvků a výměna oken na náměstí Budovatelů, oprava balkonů na všech věžových domech. V současné době probíhá celková rekonstrukce (statické zajištění, zateplení objektu a výměna oken) věž domu 1684.
- Nebylo povoleno zařadit do veřejné nabídky mimo okruh nájemníků zbytkové byty I. kategorie. Zůstal tak zakonzervován stav, kdy město zůstává podílníkem na prodaných domech. Znamená to, že město musí přispívat za své byty do fondu oprav domu částkou schválenou společenstvím vlastníků, bez ohledu na výši vybíraného nájemného. Také z hlediska majetkové evidence musíme vést tyto byty včetně podílů pozemků, příslušejících k těmto bytům.
- V domech zařazených do prodeje se při uvolnění neprodaného bytu již tyto byty zásadně nepronajímají, ale prodávají se formou veřejné nabídky. Za rozhodné datum zařazení do prodeje se považuje den schválení prodejní ceny v zastupitelstvu.
- Bytové náhrady na základě rozhodnutí soudu se poskytují v bytech II. kategorie bez ohledu na tom, zda je dům zařazen do prodeje či nikoliv.
  Nic nového v této oblasti se nenavrhuje – osvědčil se v praxi stávající stav.

## B) Přehled o bytech

### *1. současný stav*

Město Sokolov dni 31. 05. 2007 celkem 1.462 bytů v tomto složení:

Nám. Budovatelů 194 bytů (čp. 1404 - 1407, 1421- 1428)
věžové domy 595 bytů (1617, 2017, 1677, 1684, 1685, 1745, 1752, 1782)
J.K. Tyla 1568 48 bytů (1 byt domovník + 2 byty bezbariérové)
Vrchlického 94-97 37 bytů

*Domy zvláštního určení*:

Vítězná 2046 194 bytů – dům s pečovatelskou službou
Komenského 113 105 bytů – dům s pečovatelskou službou
Hornická 1595 25 bytů – areál klidného stáří + nebytový prostor -stacionář
Slavíčkova 1696 28 bytů – chráněné bydlení
Fibichova 852 11 bytů – azylový dům
Chelčického 1310-1311 16 bytů – určen pro potřeby HZS,
Dukelská 1391 5 bytů (1 byt domovník, 2 byty nájemní, 2 byty pro matky s dětmi)

*Domy v majetku již do prodeje zařazené:*

Mičurinova 2072-3 30 bytů – smlouvy o budoucí kupní smlouvě s nájemníky, kupní cena splácena
Obce Ležáky 1400 4 byty – spor restituce
Zbytkový prodej 170 bytů

Mimo tyto bytové jednotky vlastní město ještě:
Vítězná 1340 16 přístřeší pro neplatiče
Nebytové prostory 64 (včetně podnikatelských inkubátorů)
Ostatní prostory 31 (garáže, společné prostory, apod.)

## *2. přehled prodeje po letech*

| Roky | Počet bytů celkem | Byty prodané | Byty nezařazené do prodeje | | Byty neprodané | poznámka |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | sociální | ostatní | | |
| *r.1993* | 5190 | 0<br>0 | 83 | | | |
| *r.1994* | 4945 | 227<br>227 | 83 | | | |
| *r.1995* | 4905 | 294<br>521 | 83 | | | |
| *r.1996* | 4467 | 486<br>1007 | 277 | 2512 | 1678 | |
| *r.1997* | 3415 | 1068<br>2075 | 277 | 2440 | 698 | |
| *r.1998* | 2698 | 734<br>2809 | 277 | 1706 | 715 | |
| *r.1999* | 2465 | 304<br>3113 | 277 | 1114 | 1074 | |
| *r.2000* | 2345 | 156<br>3269 | 277 | 1111 | 957 | |
| *r.2001* | 2056 | 267<br>3536 | 263 | 1111 | 682 | Nově zařazeno k prodeji 325 bytů |
| *r.2002* | 1842 | 214<br>3750 | 263 | 1111 | 468 | |
| *r.2003* | 1680 | 206<br>3956 | 263 | 918 | 499 | Přibylo Ohře - 48 bytů, Vítězná zař. - 237 bytů<br>Ubyly 4b.- Nádr.173, |
| *r.2004* | 1445 | 235<br>4191 | 263 | 918 | 264 | Ubude 1b-u Ohře ? (J.K.Tyla) |
| *r2005* | 1399 | 46<br>4237 | 263 | 918 | 218 | |
| *r2006* | 1367 | 32<br>4269 | 263 | 918 | 186 | |

**Domy nezařazené do prodeje:**

a) se zvláštním určením - č.p. 2046, 1696,1391,1595,852, celkem 263 bytů
b) věžáky - č.p. 1617, 1677, 1684, 1685, 1745, 1752, 1782, Vítězná - 2017, celkem 590 bytů
c) domy ostatní - Vrchlického 94-97 celkem 37 bytů, Chelčického 1310-1311 celkem 16 bytů, Sokolovská 1621 celkem 6 bytů (půd. vestavby), J. K. Tyla 461 - 1 byt
d) Ohře a Štětka - 30+48 =78
e) Nové náměstí (Budovatelů) - 194 bytů

**ad a)**

č. p. 2046 - dům s pečovatelskou službou- J. z Poděbrad - 194 bytů
č. p. 1696 - chráněné bydlení ( část ) - 28 bytů
č. p. 1391 - dům pro matky s dětmi - 5 bytů
č. p. 1595 - areál klidného stáří - 25 bytů
č. p. 852 - azylový dům - 11 bytů

**Domy, kde dosud nebyl prodán žádný byt: 4**

Obce Ležáky 1400 - 4 byty (restituční nárok)

## C) Možnosti dalšího prodeje bytového fondu

### *I. Náměstí Budovatelů celkem 94 bytů a nebytové prostory*

**Klady prodeje**: ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory prodeje:** Domy jsou zatíženy zástavou, která jistí závazky spojené s výstavbou obytného domu Ohře. Splacení jistiny v dřívějším termínu musí být projednáno s bankou 20 prac.dní předem, a platí se 15 % z objemu předčasně splacené jistiny spolu s její splátkou. Jinak je ještě možné vše splatit k datu platnosti úrokové sazby, a to je k 24.1.2011. Možností rovněž je i vyvázání tohoto nemovitého majetku ze zástavní smlouvy s ohledem na současnou výši úvěru a jeho zajištění jinou nemovitostí. Vyvázání bude právně velmi náročné a možnosti použití jiné nemovitosti na zástavu je malé, neboť vlastnictví města se zužuje. Z ekonomického hlediska je velmi nehospodárné se zbavovat nebytových prostor, které jsou přínosem financí. Také zde v posledních letech byly provedeny nákladné opravy nemovitosti. V podzemí se nacházejí spodní vody, které jsou přečerpávány jímacími studnami. Také stavebně a technicky je možnost rozdělení na jednotlivé vchody nereálná. Prodej bude potřeba uskutečnit v blocích, neboť sítě zasahují ze vchodu do vchodu. Nebytové prostory jsou vzájemně propleteny. V přízemí jsou umístěny nově opravené nebytové prostory, které by tvořily trvalý podíl města na prodaných objektech. Jejich prodej by byl značně neekonomický a může vzniknout větší finanční zatížení pro město z titulu vlastníka – podíl plochy nebytových prostor k bytovým.

### *II. věžové domy opravené celkem 595 bytů*

**Klady:** ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory:** ve všech byly provedeny nákladné opravy, některé s využitím dotací, vybudovány domovnické byty, dům 1684 je vázán zástavou a její vyvázání bude právně velmi náročné respektive vzhledem k použití dotace zcela nemožné. Velmi velký počet kupujících a z toho plynoucí hrozba zůstatku velkého počtu neprodaných zbytkových bytů jednotlivým nájemcům. Z toho vyplývá jako nejvýhodnější prodej jedné osobě, a v tomto případě dle směrnic EU nelze zvýhodnit prodejní cenu právnické osobě. Cena by musela být dle znaleckého odhadu.

### *III. věžové domy částečně opravené*

**Klady:** ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory:** v domě Růž. nám. 1617 byly provedeny opravy fasády, oken. V domě M. Majerové 1752 byla již v dřívější době opravena fasáda, v současné době probíhá výměna oken a buduje se domovnický byt. Velmi velký počet kupujících a z toho plynoucí hrozba zůstatku velkého počtu neprodaných zbytkových bytů.

### *IV. věžové domy neopravené (J. z Poděbrad 2017)*

**Klady:** ekonomický přínos, město do objektu neinvestovalo, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory:** Velmi velký počet kupujících a z toho plynoucí hrozba zůstatku velkého počtu neprodaných zbytkových bytů.

### *V. J. K. Tyla 1568*

**Klady prodeje**: ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory:** téměř ve všech byly provedeny nákladné opravy, některé s využitím dotací, vybudovány domovnické byty, dům 1684 je vázán zástavou a její vyvázání bude právně velmi náročné respektive vzhledem k použití dotace zcela nemožné. Dům prošel celkovou rekonstrukcí v nedávné době.

### *VI. Vrchlického 94-97*

**Klady prodeje**: ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu,

**Zápory:** na domě vázne zástavní právo a případné vyvázání je spojeno s velmi náročnými právními úkony. Byly zde vybudovány nástavby se státní dotací, kdy případný prodej je blokován na dobu 20-ti let. V objektu umístěno regulační zařízení pro vytápění Krajského muzea. Předpoklad velkých komplikací při následné správě domu (městu musí zůstat nástavby cca 24 % podíl). Je zde společný rozvod požární vody jak pro nástavby tak pro původní bytové jednotky. Bude nezbytné provést opravy výměnu oken.

*VII. Dukelská 1391*

**Klady prodeje:** ekonomický přínos, sjednocení možnosti pro občany města při koupi bytu. Vzhledem k tomu, že je uvažováno s přestěhováním matek s dětmi do jiného objektu prodávali by se dvě byt. jednotky veřejnou nabídkou (pokud by byl prodej dle zák. 72/1994 Sb.). Pokud si město tento dům ponechá, bude muset investovat do oprav velké finanční prostředky.

**Zápory: Významné zápory nejsou.**

*VIII. doprodej zbytkových bytů*

**Klady prodeje:** ekonomický přínos, nebudeme muset přispívat do fondu oprav jednotlivých domů, nést riziko v případech, kdy si společenství vlastníků berou úvěry na rekonstrukce apod. Odstranění rizika případných neplatičů nájemného a následných nákladů spojených se soudním řízením apod.

**Zápory:** Vyvolání sociálního neklidu pro nájemníky v případě připuštění prodeje třetí osobě..

*IX. domy zvláštního určení (DPS, areál CHB, areál klidného stáří, azylový dům, dům pro HZS)*

Převod domu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení lze provést jen se souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl takový byt zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je k převodu třeba souhlasu Ministerstva pro místní rozvoj.

*X. Přístřeší pro neplatiče (Vítězná 1340)*

Na objekt je vydán demoliční výměr. Město plánuje zástavbu tohoto území rodinnými domky v rámci projektu Vítězná – Husitská. Nutné zvážit vybudování nového či rekonstrukci nějakého staršího objektu jako přístřeší pro neplatiče. Původně uvažovaná lokalita v oblasti Jižního lomu v místě dnešních garáží není vzhledem k plánům města nejvhodnější.

*Odbor správy majetku k dané problematice:*

Vzhledem k přijetí zákona 107/2006 Sb. je nyní možno jednostranným aktem upravovat regulované nájemné, až do roku 2010, kdy dosáhne v bytech I.kategorie téměř dvojnásobku nájemného platného v roce 2006. V domech nezařazených do prodeje byly provedeny v letech 1994- 2007 postupné rozsáhlé rekonstrukce a opravy, takže byla odstraněna podstatná část zanedbanosti, vyčíslené v roce 1994 odborným posudkem. To znamená, že v současné době vybrané nájemné plně pokrývá potřeby spojené se správou, údržbou a opravami bytového fondu. Při stávajícím trendu (pokud nedojde k prudkému zvýšení DPH) lze konstatovat, že pokud se město nerozhodne pro další výstavbu bytů ve vlastní režii, bude možno v budoucnu použít i část nájemného do rozpočtu města na jiné výdaje. Z tohoto pohledu se jeví již prodej za jiné ceny než tržní pro město nevýhodný.

Jiná situace je u tzv. zbytkového doprodeje bytů, kdy město jako vlastník bytů je povinno přispívat do fondu oprav u jednotlivých domů a výši příspěvku si určují vlastníci bytů. Může se tedy relativně stát i to, že nájem je nižší než příspěvek. Také většina nových vlastníků má zájem o rekonstrukce domů za pomocí různých půjček a splátka takto získaných peněz je mnohem nižší než nájemné.

# 2. SYSTÉM PODPORY VÝSTAVBY BYTŮ A ÚDRŽBY BYTOVÉHO FONDU

## A. Půjčky na opravy bytového fondu

### *I. úročené půjčky*

Půjčku může město Sokolov poskytnout vlastníkům bytového fondu (na území města Sokolova) z fondu prodeje bytů. Druhy půjček a podmínky byly schváleny 4. Zastupitelstvem města Sokolova dne 15.5.2003 (dne 14.12.2006 schválilo ZM prodloužení jejich platnosti do doby přijetí nového programu sociálního a ekonomického rozvoje města Sokolova).

Město Sokolov poskytuje následující druhy úročených půjček:

| Pořad. číslo půjčky | Účel půjčky | Doba splatnosti v letech | Výše úroku v % | Maximální výše půjčky v Kč |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Půdní nástavby bytů | 8 | 6 | 200 000,- |
| 2. | Půdní vestavby bytů | 8 | 6 | 100 000,- |
| 3. | Rekonstrukce balkónů a oken | 4 | 6 | 40 000,- na 1 byt |
| 4. | Opravy střechy | 4 | 6 | 300,- na $m^2$ |
| 5. | Zateplení bytového fondu | 5 | 6 | 300,- na $m^2$ |
| 6. | Jiný účel …….. | | | |

Zastupitelstvo města Sokolova schválilo použití finančních prostředků z fondu prodeje bytů i na jiné (nevyjmenované) účely, viz. bod 6. Každý takový případ si vyhrazuje zastupitelstvo města posoudit individuálně. V tabulce je doplněna, oproti předchozímu období, možnost žádat příspěvek na rekonstrukci oken.

***II. bezúročné půjčky***

Zastupitelstvo města Sokolova schválilo na svém 4. zasedání dne 15.5.2003 poskytování bezúročných půjček (dne 14.12.2006 schválilo ZM prodloužení platnosti do doby přijetí nového programu sociálního a ekonomického rozvoje měst) v rámci Programu podpory podnikatelských aktivit v souvislosti s revitalizací Starého náměstí.
Dle tohoto „Programu“ lze získat s účinností od 1.6.2003 bezúročnou půjčku na tyto účely:

| Pořad. číslo půjčky | Účel půjčky | Doba splatnosti v letech | Maximální výše půjčky v Kč |
|---|---|---|---|
| 1. | Výstavba nových bytů | 5 | 400 000,- na 1 byt |
| 2. | Rekonstrukce bytů | 5 | 400 000,- na 1 byt |
| 3. | Opravy střech | 5 | 300,- na $m^2$ |
| 4. | Opravy fasád | 5 | 300,- na $m^2$ |

***III. obecné zásady pro poskytování půjček***

- Jednotlivé půjčky (účel) lze kumulovat.
- Půjčku nelze získat opakovaně na stejný účel u téhož domu a bytu.
- Úroky budou placeny, v souladu s uzavřenou smlouvou o půjčce, současně se splátkou jistiny (půjčky), a to v rovnoměrných měsíčních splátkách.
- Dohodou lze stanovit rychlejší splácení půjčky.
- Půjčku lze získat po projednání a schválení v Zastupitelstvu města Sokolova.
- Na poskytnutí půjčky není právní nárok.
- Podmínkou pro poskytnutí půjčky je předložení notářského zápisu o uznání dluhu se svolením k vykonatelnosti dle občanského soudního řádu, případně smlouvy o zástavním právu k nemovitosti.

***IV. řešení financování rekonstrukcí vodovodních přípojek k obytným domům***

Řada objektů ve městě má v havarijním stavu vodovodní přípojky k domu. Jedná se většinou o poměrně nákladné opravy. Vodovodní přípojka je ve vlastnictví příslušného majitele objektu. Pro řešení financování rekonstrukcí vodovodních přípojek je možné přijmout některou z níže uvedených variant:

a) Neposkytovat žádný příspěvek ani zvýhodnění na opravu vodovodních přípojek.
b) Poskytnout jednorázový příspěvek na opravu přípojky ve výši ……. Podmínkou možnosti poskytnutí příspěvku je předložení rozpočtu a jeho předchozí odsouhlasení stavebním technikem odboru správy majetku.

c) Poskytnutí půjčky na opravu vodovodní přípojky v maximální výši 100000,- Kč se splatností 3 roky a úročením ve výši 6 %. Podmínkou možnosti poskytnutí půjčky je předložení rozpočtu a jeho předchozí odsouhlasení stavebním technikem odboru správy majetku.
d) Poskytnutí překlenovací bezúročné půjčky na opravu vodovodní přípojky v maximální výši 100000,- Kč se splatností 3 roky. Podmínkou možnosti poskytnutí půjčky je předložení rozpočtu a jeho předchozí odsouhlasení stavebním technikem odboru správy majetku.

**B. Dotace na dokončené bytové jednotky**

Principy pro poskytování přímé dotace na dokončenou bytovou jednotku na území města Sokolova schválilo Zastupitelstvo města Sokolova dne 15.5.2003 (dne 14. 12. 2006 schválilo ZM prodloužení jejich platnosti do doby přijetí nového programu sociálního a ekonomického rozvoje města).

***Principy pro poskytnutí dotace:***

1. Žadatelem může být fyzická i právnická osoba
2. Dotace nebude poskytnuta, pokud žadatel bude mít vůči městu Sokolov neuhrazený závazek po lhůtě splatnosti
3. Poskytnutí přímé dotace je podmíněno schválením v zastupitelstvu města
4. Na získání dotace není právní nárok
5. a) Podmínkou přidělení přímé dotace je předložení kolaudačního rozhodnutí
   b) Zastupitelstvo města může v odůvodněných případech poskytnout dotaci i bez předložení kolaudačního rozhodnutí, to je při změně účelu užívání stavby na objekt bydlení, a to jen v poloviční výši (uvedené v bodě 7)
6. Souběh přímé dotace na dokončenou bytovou jednotku je možný se všemi poskytovanými způsoby podpory bytové výstavby, kterými jsou:
   - půjčky z fondu prodeje bytů
   - půjčky z programu podpory podnikatelských aktivit v souvislosti s revitalizací Starého náměstí
7. Přímá dotace na dokončenou bytovou jednotku činí 1 400,- Kč na 1 $m^2$ podlahové plochy. Maximálně však 100.000,-- Kč na jednu nově vzniklou bytovou jednotku.
8. Příjemce dotace je povinen minimálně po dobu 10 let od kolaudace dodržet účel užívaní objektu stanovený v kolaudačním rozhodnutí přiloženém k žádosti o dotaci (objekt bude tedy užíván pro účely bydlení). V případě nedodržení této podmínky je příjemce dotace povinen vrátit městu Sokolov poskytnutou dotaci v plné výši.

## 3. REVITALIZACE VNITROBLOKŮ

Každý rok zapracovat do rozpočtu opravu 1-2 vnitrobloků. Řešeno samostatným PSERem – projekt č. S2, který je zpracováván a předkládán ORM.

## 4. PODPORA INVESTORŮ PŘI BYTOVÉ VÝSTAVBĚ

a) Město podporuje investory budující bytové domy příznivou cenou pozemku, která se pohybuje v relaci 250,-- Kč/$m^2$.
b) Město podporuje investory dotací ve výši 100.000 Kč na jednu dokončenou bytovou jednotku.
c) Město připravuje pozemky vhodné pro výstavbu (sítě, komunikace).

Budování bytů pomocí investorů a drobných podpor ukázalo že tato cesta je z hlediska ekonomického i z hlediska deformování trhu mnohem výhodnější než stavět byty ve vlastní režii.

# 5. PŘIDĚLOVÁNÍ MĚSTSKÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ

Odbor správy majetku na každý uvolněný byt vyhlásí veřejnou nabídku. Do soutěže se může přihlásit každý občan, který vyplní a odevzdá vyplněnou přihlášku ke konkrétnímu bytu. Vyhlášení veřejné nabídky je zveřejňováno na úřední desce, internetových stránkách města po dobu minimálně 30 dnů. Nájemné je vždy stanoveno smluvní ve výši 50,-- Kč/$m^2$/měsíc. V případě vrácení městského bytu zařazeného do prodeje je stanoveno nájemné ve výši 19,36 Kč/$m^2$/měsíc (toto ustanovení se netýká bytů v J. K. Tyla 1568). Nájemné v bytech v Areálu klidného stáří je stanoveno ve výši 32,84 Kč/$m^2$/měsíc. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu 2 let. Bude upravena struktura formuláře žádosti o byt, tak aby více zohledňovala potřebné informace pro spravedlivé posouzení přidělení bytové jednotky.

***Možnosti:***

*Rozdělit výši nájemného* – zohlednit lokalitu přidělovaných bytů, jejich stáří a rekonstrukci

| Objekt | Současný stav (Kč/$m^2$) | Max. výše (Kč/$m^2$) |
|---|---|---|
| J. K. Tyla 1568 | 50,-- | 50,-- |
| Nám. Budovatelů (v případě neprodejnosti) | 50,-- | neomezeno |
| Věžové domy opravené | 50,-- | neomezeno |
| Věžové domy částečně opravené 1752 | 32,84 | neomezeno |
| Věžové domy neopravené 2017 | 50,-- | neomezeno |
| Chráněné bydlení 1696 | 19,36 | 19,36 |
| Mičurinova 2072-2073 | Předplacené nájemné | xx |
| Vrchlického 94-97 byty | 50,-- | neomezeno |
| Vrchlického 94-97 nástavby | Předplacené nájemné | xx |
| Areál klidného stáří | 32,84 | 32,84 |
| Azylový dům | 19,36 | 19,36 |
| Azylový dům pro matky s dětmi | 19,36 | 19,36 |
| DPS | 19,36 | 19,36 |
| Přístřeší | 19,36 | 19,36 |

# 6. PROMINUTÍ PENALIZAČNÍCH POPLATKŮ ZA UŽÍVÁNÍ BYTŮ

Právní rozbor:

Poplatek z prodlení je nárokem pronajímatele, který vzniká ze zákona v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Pronajímatel však musí svůj nárok uplatnit (pravidelně výzvou k zaplacení).

Poplatek z prodlení, který byl vůči nájemce uplatněn, je dluhem nájemce a tento dluh může zaniknout jen některým ze způsobů upravených v občanském zákoníku, tzn. např. splněním dluhu (zaplacením).

V navrhovaném případě je nutno posoudit, o jaký způsob zániku dluhu by se jednalo. S jistotou by nešlo o prominutí dluhu, ale jednalo by se o započtení, přičemž město Sokolov by započítávalo svoji pohledávku na poplatek z prodlení a dlužník by započítával svoji pohledávku např. za určitou vykonanou práci.

Každé takové započtení by muselo být řešeno individuálně, i když by bylo možné předem stanovit obecná pravidla stanovující, za jakých podmínek je město Sokolov ochotné přistoupit k vyrovnání dluhu tímto

způsobem. Pravidla by však nemohla dopředu zakládat nárok dlužníka na prominutí, ale předpokládala by dohodu.

Pokud by dlužníci měli vykonávat určitou práci za to, že město Sokolov „promine“ jejich dluh, muselo by se tak s největší pravděpodobností na základě dohody, dle které by dlužník pro město Sokolov vykonal určitou práci. Tato práce by fakticky byla honorována výší dlužného poplatku z prodlení, reps. dle předem stanoveného klíče (počet odpracovaných hodin/výše „prominutého“ dluhu). Nejednalo by se tedy o práci zdarma a ten, kdo by na takovou smlouvu přistoupil, by musel uvažovat o zdanění takového příjmu.

Představa, že bude někdo pracoval zadarmo a město Sokolov pak na základě této práce „odpustí“ poplatek z prodlení není namístě, neboť ekvivalentem vykonané práce bude hodnota „odpuštěného“ dluhu na poplatku z prodlení. V těchto souvislostech je třeba ad absurdum věc nahlížet rovněž tak, že město Sokolov by tímto způsobem dávalo možnost nepřímého výdělku dlužníkům a takovou možnost by ztratili lidé, kteří nic nedluží a měli by zájem o obdobný výdělek (nerovné postavení občanů).

Dále by pak bylo nutné vyřešit, kdo bude zabezpečovat agendu s tím spojenou (uzavírání smluv, kontrola jejich plnění, atd.). Pokud bude dlužník např. provádět úklidové práce, kdo bude vykonávat kontrolu odvedené práce, kdo poskytne a zaplatí pracovní nástroje apod.