

VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

USNESENÍ

VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY

ze dne 19. června 1990 č. 184

k návrhu nařízení vlády České republiky, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví

V l á d a

I. s c h v a l u j e nařízení vlády, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví;

II. u k l á d á

1. prvnímú místopředsedovi vlády pověřenému řízením ministerstva vnitra seznámit veřejnost prostřednictvím tisku a dalších sdělovacích prostředků s novou právní úpravou prodeje bytů do vlastnictví občanů a s postupem národních výborů při prodeji bytů u jimi založených organizací,

2. ministru financí, cen a mezd ve spolupráci s prvním místopředsedou vlády pověřeným řízením ministerstva vnitra dořešit otázku použití prostředků získaných prodejem bytů v souladu se zásadami restriktivní finanční politiky;

III. z r u š u j e Zásady pro výběr domů, v nichž lze prodávat byty občanům do osobního vlastnictví, a pro postup národních výborů při tomto prodeji, schválené usnesením vlády ČSR ze dne 12. 7. 1978 č. 220, publikované ve Věstníku vlády ČSR pro národní výbory v částce 6/1978 pod č. 15.

Provedou:

první místopředseda vlády pověřený
řízením ministerstva vnitra
ministr financí, cen a mezd

Předseda vlády

JUDr. Petr P i t h a r t v. r.

V - 19. 6. 1990

Ministerstvo vnitra
České republiky

5

1650

Č.j.MH/3-650/1990

V Praze, dne června 1990

Výtisk č.: 2

Pro jednání
vlády České republiky

Věc: Návrh nařízení vlády České republiky, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví

Materiál se předkládá k plnění úkolu uloženého bodem 7. přílohy usnesení vlády ČR č. 126/1990

Obsah:

- I. Návrh usnesení vlády
- II. Návrh nařízení vlády
- III. Důvodová zpráva
- IV. Stanovisko MFCM ČR

Předkládá: JUDr. Antonín Hrazdíra

I. místopředseda vlády

a ministr vnitra ČR 

4605130

**Česká komise pro plánování
a vědeckotechnický rozvoj**

Sekretariát Hospodářské rady
vlády České republiky

K č.j. MH/3-650/1990

V Praze dne 5. června 1990

S t a n o v i s k o

schůze Hospodářské rady vlády ČR ze dne 5.6.1990 pro jednání vlády České republiky k materiálu MV ČR "Návrh nařízení vlády České republiky, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví"

Hospodářská rada vlády České republiky


1. Podporuje předložený návrh, který v přechodném období umožní vyhovět existujícím zájemcům o koupi bytu, ve kterém bydlí, uskutečnit tak významný krok k privatizaci a omezení nežádoucí koupěschopné poptávky obyvatelstva.

2. Doporučuje vládě ČR přijmout usnesení beze změn.

3. Doporučuje vládě ČR přijmout Návrh Nařízení vlády ČR upravený po jednání Hospodářské rady vlády ČR a stanovisku Legislativní rady /zvláště se zdůrazňuje povinnost národního výboru byt prodat ... § 5/.

Kromě toho se doporučuje v nařízení nebo v jiném prováděcím předpisu

- stanovit možnost prodeje bytu i na splátky /např. na 7-10 let, což je důležité zejména pro sociálně slabé skupiny,
- stanovení zásady, že peněžní zdroje, které budou získány prodejem bytů musí být zatím u podniků bytového hospodářství blokovány na samostatných účtech /do rozhodnutí o režimu o fondu národního majetku/.


Ing. Jaromír Matějka
generální sekretář
Hospodářské rady vlády ČR

N á v r h

Nařízení vlády České republiky

ze dne

kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví.

Vláda České republiky nařizuje podle § 14 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb.:

§ 1

(1) Do osobního vlastnictví se prodávají byty, jakož i místnosti nesloužící k bydlení (dále jen "byty") určené pro osobní potřebu občanů, které jsou ve vlastnictví státu a k nimž vykonává právo hospodaření místní národní výbor nebo bytová organizace, a to byty

- a) z nové státní bytové výstavby
- b) již užívané, které se uvolnily
- c) které jsou v osobním užívání občanů, kteří požádali o jejich koupi
- d) ve vlastnictví lidových bytových družstvech, pokud v rámci družstva dojde k dohodě.

(2) Z prodeje jsou vyloučeny byty uvedené ve zvláštním předpisu¹⁾, byty v domech určených k demolici, byty v domech s pečovatelskou službou, bezbariérové byty a byty v domech, které přešly do celospolečenského vlastnictví podle zvláštního předpisu²⁾.

1) § 1 odst. 2 vyhlášky č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů.

2) vl.nař.č.15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizací socialistického sektoru.

(3) Počty bytů z nové státní bytové výstavby, které mají být prodány do vlastnictví občanů, určují okresní národní výbory a na území hlavního města Prahy Národní výbor hl.m.Prahy.

(4) Místní národní výbory vedou přehled o občanech, kteří se ucházejí o koupi bytů, uvedených v odst. 1) písm. a) a b).

(5) V případě, že počet zájemců převyšuje počet bytů uvedených v odst. 1 písmeno a) a b), které lze prodat, provádějí místní národní výbory výběr zájemců o jednotlivé byty; přitom přihlížejí k bytové potřebě zájemců a upřednostňují mladé rodiny a neúplné rodiny, které se zaváží modernizovat byty ve starších objektech. Za mladou rodinu se považuje rodina, v níž ani jeden z manželů nepřesáhl 35 let věku; za neúplnou rodinu se považuje rodina, kterou tvoří osamocený rodič alespoň s jedním nezletilým dítětem ve vlastní péči.

§ 2

Místní národní výbory nebo bytové organizace, které vykonávají právo hospodaření s byty, neuzavřou kupní smlouvy s občany, kteří mají právo osobního užívání bytů a požádali o jeho koupi, jedná-li se o byty uvedené v § 1 odstavec 2.

§ 3

K prodeji podnikových bytů, vojenských bytů, bytů ministerstva vnitra nebo bytů příslušníků Sboru nápravné výchovy, k nimž vykonávají právo hospodaření místní národní výbory nebo bytové organizace, je třeba též souhlas organizace, která s těmito byty hospodaří nebo orgánu vojenské správy nebo orgánu ministerstva vnitra nebo orgánu ministerstva spravedlnosti.

§ 4

K prodeji bytů v domech, které jsou kulturními památkami, je třeba předchozí dohody místního národního výboru nebo bytové organizace s příslušným orgánem státní památkové péče.

§ 5

Místní národní výbor je povinen prodat byt občanu, který o prodej požádal, jestliže jsou splněny podmínky uvedené v předchozích ustanoveních tohoto nařízení.

§ 6

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Česká komise pro plánování
a vědeckotechnický rozvoj
sekretariát Hospodářské rady vlády ČR

V Praze dne 15. června 1990

S t a n o v i s k o

k návrhu nařízení vlády České republiky, kterým se stanoví
postup národních výborů při prodeji bytů do osobního
vlastnictví

I. Návrh nařízení vlády ČR byl již v Hospodářské radě vlády ČR a ve vládě projednán s tím, že v obou těchto orgánech s jeho základním záměrem byl vysloven souhlas. Současně však bylo vládou ČR doporučeno ministru vnitra ČR projednat s ministrem financí, cen a mezd ČR možnost novelizace vyhlášky č. 47/1978 Sb. (o prodeji bytů z národního majetku občanům a finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů) a tím přehodnotit způsob oceňování bytů při prodeji občanům.

II. Úkol uložený vládou byl splněn. Výsledek jednání mezi MFCM ČR a MV ČR byl zahrnut do důvodové zprávy a stanovisko MFCM ČR je přílohou projednávaného materiálu.

III. Z tohoto stanoviska vyplývá, že novelizace vyhlášky se nedoporučuje. Doporučuje se, aby vláda návrh Nařízení přijala a to včetně doplňku MFCM ČR v části IV. Důvodem je zejména skutečnost, že prodej bytů představuje první významný krok k urychlení privatizace, který má velký politický význam a ekonomický účinek (omezení kupní síly obyvatelstva a dotací státního rozpočtu do těchto oblastí).

Je nutné ovšem se smířit s tím, že tato privatizace bytů nemůže být jak z cenového, tak sociálního hlediska absolutně spravedlivá. Pokud bychom však čekali na nové cenové předpisy, nejenže by se privatizace opozdila, ale předpokládaný růst cen bytů a nájemného by prodej bytů vážně ohrozil. Z všech výše uvedených důvodů považujeme za mimořádně závažné, aby zejména MV ČR s problematikou prodeje bytů do osobního vlastnictví a jeho výhodností seznámilo veřejnost ve sdělovacích prostředcích.

Navržený postup minimalizuje možnosti spekulace s byty, která by se naopak otevřela v případě prodeje bytů až po platnosti nových cenových předpisů (byty by mohly kupovat jen finančně silné rodiny).

Nově předkládaný materiál reaguje i na výsledky jednání Hospodářské rady vlády ČR tím, že počítá s možností prodeje bytů na splátky sociálně slabším rodinám.

Závěr:

Doporučuje se přijmout usnesení s těmito doplňky:

U k l á d á s e :

1. ministru vnitra ČR seznámit veřejnost prostřednictvím sdělovacích prostředků s novou právní úpravou a úlohou NV při podpoře této akce u jimi řízených organizací.

2. ministru financí, cen a mezd ČR a ministru vnitra ČR v pracovním pořádku dořešit otázku dispozice s prostředky získanými prodejem bytů a to v souladu se zásadami restriktivní finanční politiky.

Stanovisko bylo zpracováno ve spolupráci s ministerstvem financí, cen a mezd ČR a ministerstvem vnitra ČR.

Ing. Jaromír Matějka

generální sekretář HR vlády ČR

N á v r h

Nařízení vlády České republiky

ze dne

kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví

Vláda České republiky nařizuje podle § 14 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění zákona č. 30/1978 Sb.:

§ 1

(1) Do osobního vlastnictví se prodávají byty, jakož i místnosti nesloužící k bydlení (dále jen "byty") určené pro osobní potřebu občanů, které jsou ve vlastnictví státu a k nimž vykonává právo hospodaření místní národní výbor nebo bytová organizace, a to byty

- a) z nové státní bytové výstavby,
- b) již užívané, které se uvolnily,
- c) v osobním užívání občanů, kteří požádali o jejich koupi.

(2) Z prodeje jsou vyloučeny byty uvedené ve zvláštním předpisu¹⁾, byty v domech určených k demolici, byty v domech s pečovatelskou službou, bezbariérové byty a byty v domech, které přešly do celospolečenského vlastnictví podle zvláštního předpisu²⁾.

¹⁾ § 1 odst. 2 vyhlášky č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů.

²⁾ vl. nař. č. 15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizací socialistického sektoru

(3) Počty bytů z nové státní bytové výstavby, které mají být prodány do vlastnictví občanů, určují okresní národní výbory a na území hlavního města Prahy Národní výbor hl.m.Prahy.

(4) Místní národní výbory vedou přehled o občanech, kteří se ucházejí o koupi bytů, uvedených v odst. 1) písm.a) a b).

(5) V případě, že počet zájemců převyšuje počet bytů uvedených v odstavci 1 písmeno a) a b), které lze prodat, provádějí místní národní výbory výběr zájemců o jednotlivé byty; přitom přihlížejí k bytové potřebě zájemců a upřednostňují mladé rodiny a neúplné rodiny, které se zaváží modernizovat byty ve starších objektech. Za mladou rodinu se považuje rodina, v níž ani jeden z manželů nepřesáhl 35 let věku; za neúplnou rodinu se považuje rodina, kterou tvoří osamocený rodič alespoň s jedním nezletilým dítětem ve vlastní péči.

§ 2

Místní národní výbory nebo bytové organizace, které vykonávají právo hospodaření s byty, neuzavřou kupní smlouvy s občany, kteří mají právo osobního užívání bytu a požádali o jeho koupi, jedná-li se o byty uvedené v § 1 odstavec 2.

§ 3

K prodeji podnikových bytů, vojenských bytů, bytů ministerstva vnitra nebo bytů příslušníků Sboru nápravné výchovy, k nimž vykonávají právo hospodaření místní národní výbory nebo bytové organizace, je třeba též souhlas organizace, která s těmito byty hospodaří nebo orgánu vojenské správy nebo orgánu ministerstva vnitra nebo orgánu ministerstva spravedlnosti.

§ 4

K prodeji bytů v domech, které jsou kulturními památkami, je třeba předchozí dohody místního národního výboru nebo bytové organizace s příslušným orgánem státní památkové péče.

§ 5

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

D ů v o d o v á z p r á v a

Usnesením vlády České republiky ze dne 10. května 1990 č. 126 bylo uloženo v bodu 7. Souboru realizačních opatření ke stabilizaci české ekonomiky, vytvořit podmínky pro nákup bytů do osobního vlastnictví, rozšířit prodej bytů, které byly nově postaveny ve státní výstavbě a prodej dalších dosud neužívaných uvolněných bytů. Přitom realizovat prodej i jen některých bytů v nových domech, přednostně prodávat byty mladým manželům, kteří se zaváží modernizovat byty ve starších objektech a odstranit bariery, jež brání prodeji bytů v existujícím bytovém fondu občanům, kteří k těmto bytům mají právo užívání.

Prodej bytů občanům do osobního vlastnictví je realizován na základě zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který mimo jiné v § 14 odst. 2 ukládá vládě ČR a SR povinnost stanovit zásady pro výběr domů ve kterých lze prodávat byty občanům do osobního vlastnictví a pro postup národních výborů při tomto prodeji.

Zásady, které byly vydány v roce 1978 jsou pojímány tak, že národní výbory podle svého uvážení vyberou domy, které považují za vhodné pro realizaci prodeje bytů do osobního vlastnictví. Následně jsou tyto byty nabízeny uživatelům k prodeji a předpokládá se, že uživatelé o jejich koupi projeví zájem.

Pokud se jedná o byty neužívané, z nové bytové výstavby, měly být v rozpisech ročních prováděcích plánů uživatelským rozvrhem stanoveny počty bytů, které z komunální bytové výstavby budou přímo určeny k prodeji občanům. Ve skutečnosti však řadu let nebyly v uživatelském rozvrhu k prodeji vyčleňovány žádné nové byty a úprava prodeje bytů užívaných je zcela neúčinná. Zájemci o koupi bytu, ve kterém bydlí, se vyskytují zcela nahodile a to mimo domy, které byly předem vybrány k prodeji bytů. Důsledkem je

stav, kdy prodej bytů občanům se prakticky nerealizuje. V roce 1986 bylo v ČSR prodáno pouze 237 bytů, v roce 1987 již jen 171 bytů.

Zásadní změnu tohoto nepříznivého stavu může přinést pouze novelizace zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům a to v ustanovení, které omezuje výběr domů, ve kterých je možné byty do osobního vlastnictví prodávat. Zákon a navazující vyhl. č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů, z prodeje zcela vylučuje byty, které se nacházejí v domech, ve kterých je nebytový prostor užíván socialistickou organizací či společně technické zařízení sloužící provozu více domů. Toto omezení vyřazuje z prodeje převážnou většinou staršího bytového fondu ve městech. Na řešení tohoto problému je pamatováno v rámci probíhajících prací na novelizaci výše citovaného zákona a jeho prováděcího předpisu. Přechnodným řešením je navrhované nařízení vlády.

Cílem tohoto přechodného řešení platného v podstatě jen do konce roku 1990 je ještě před realizací úprav nájemného:

- prodejem na bázi současné cenové úrovně umožnit obyvatelstvu převzetí bytu do osobního vlastnictví za výhodných podmínek,
- uskutečnit první zásadní krok k privatizaci státního bytového fondu a vytvořit tak základ pro vznik budoucího trhu bytů,
- odstraněním současných administrativních bariér prodeje bytů dosáhnout rozsáhlejšího odčerpání nerealizované kupní síly za účelem posílení ekonomické rovnováhy,
- vytvořit podmínky pro postupné snižování dotací do bytového hospodářství (průměrné náklady na opravy jednoho bytu, které se přenesou na vlastníka bytu byly v roce 1989 3 649 Kčs).

Vytvoří se tak předpoklady k tomu, aby mohly být uspokojeny požadavky dalších občanů, kteří o koupi bytu, který užívají projeví zájem a současně budou odstraněny stávající administrativní bariéry, které uspokojení těchto požadavků brání. Taktéž se upřednostňují bytové potřeby mladých a neúplných rodin, pokud jsou ochotny zavázat se při koupi bytů k jejich modernizaci.

Řešení se spatřuje v tom, že se nadále nebude požadovat od národních výborů provádět výběr domů ve kterých budou určeny byty k prodeji a za tyto se budou považovat veškeré domy s výjimkou těch, ve kterých jsou zařízení uvedená ve shora citované vyhlášce a která možnost prodeje bytů v těchto domech výslovně vylučují. Dále pak jsou z prodeje vyloučeny byty v domech určených k demolici nebo které přešly do celospolečenského vlastnictví podle problematického vládního nařízení č. 15/1959 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizací socialistického sektoru a byty plnící speciální sociální funkci.

Současně nelze přehlédnout, že řada komunálních bytů plní dle stávající platné právní úpravy bydlení funkci bytů podnikových, bytů ozbrojených složek, či bytů služebních. V těchto případech nelze pominout oprávněné zájmy organizací, které mají k těmto bytům dispoziční právo a pokud by o takový byt uživatel projevil zájem, bude i nadále prodej bytu podmíněn souhlasem organizace.

Vládní nařízení samo o sobě nemůže vyřešit otázky širšího prodeje bytů do osobního vlastnictví u nových bytů a bytů dosud neužívaných. Tento problém je plně v kompetenci národních výborů.

Přesto, že návrh vládního nařízení v plném rozsahu nevyřeší problematiku prodeje bytů do osobního vlastnictví, je žádoucí tuto změnu realizovat okamžitě.

Cenu bytů řeší vyhláška č. 47/1978 Sb., ve znění vyhl. č. 2/1982 Sb. a vyhl.č.160/1983 Sb. S ohledem na zájem státu na urychlení privatizace v této oblasti se jeví jako nutné zachovat stávající cenovou úroveň bytů tak, aby tyto ceny byly pro občany přijatelné a stimulovaly je k nákupu bytů. Cenovou úroveň dokumentují příklady cen bytů uvedené v příloze důvodové zprávy. Jde o přechodnou záležitost, cenová úroveň bytů bude upravena souběžně s komplexní novelizací zákona o prodeji bytů do osobního vlastnictví.

V současné ceně bytu není zohledněna cena pozemku. Předpokládá se, že poloha objektu se v budoucnosti odrazí v pozemkové rentě, např. v domovní dani.

V rámci prací na nové právní úpravě bydlení se předpokládá, že obsah vládního nařízení bude přímo zapracován do novelizace zákona o osobním vlastnictví k bytům.

V souladu se stanoviskem Hospodářské rady vlády ČR bude ministerstvem vnitra ČR ve spolupráci s MFCM ČR doporučeno národním výborům a podnikům bytového hospodářství umožňovat v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku sociálně slabým skupinám obyvatelstva, zejména mladým rodinám, prodej bytů na splátky na období 7-10 let.

Návrh nařízení vlády, kterým se stanoví postup národních výborů při prodeji bytů do osobního vlastnictví je předkládán ve znění úprav podle stanoviska sekretariátu Legislativní rady vlády České republiky.

Kupní ceny bytů stanovené podle vyhl.č.47/1978 Sb.

- 1) Byt II. kategorie o kuchyni a čtyřech pokojích a podlahové ploše 125,72 m² v domě z roku 1930 v průměrném stavu v Praze nebo Opavě ¹⁾:
- | | |
|---|---------------|
| cena za 1 m ² podlahové plochy | 1.800 Kčs |
| celkem 125,72 x 1.800 | 226.296 Kčs |
| cena po snížení za stáří domu (o 1 % za každý rok) o 60 % | je 90.518 Kčs |
- 2) Garsoniéra I. kategorie o podlahové ploše 28,30 m² v domě z roku 1981 v Praze nebo Opavě:
- | | |
|---|------------|
| cena za 1 m ² podlahové plochy | 1.996 Kčs |
| celkem 28,30 x 1.996 | 56.786 Kčs |
| cena po snížení za stáří domu o 9 % je | 50.132 Kčs |
- 3) Byt I. kategorie o kuchyni a třech pokojích a podlahové ploše 63 m² v domě z roku 1986 v Praze ²⁾:
- | | |
|---|-------------|
| cena vypočtena podle vynaložených nákladů | 209.932 Kčs |
| cena po snížení za stáří domu o 4 % | 201.532 Kčs |
- 4) Stejný byt I. kategorie v Opavě:
- | | |
|---|-------------|
| cena vypočtená podle vynaložených nákladů | 174.634 Kčs |
| cena po snížení za stáří domu o 4 % | 167.630 Kčs |

-
- 1) Prodává-li se byt jeho dosavadnímu uživateli, poskytne národní výbor na úhradu ceny příspěvek ve výši 30 % u bytu I. kategorie, 40 % u bytu II. kategorie a 50 % u bytů III. a IV. kategorie
- 2) Při prodeji dosud neužívaných bytů v Praze, Brně a Bratislavě je k sazbě za 1 m² podlahové plochy bytu stanovena přírážka 20 %; v krajských městech a lázeňských místech I. skupiny 15 %.

S t a n o v i s k o MFCM ČR

Vláda ČR uložila prvnímu místopředsedovi vlády projednat možnost novelizace vyhlášky č. 47/1978 Sb. MFCM ČR posoudilo stávající znění vyhlášky. S ohledem na věcné záměry v oblasti prodeje bytů občanům, t.j. urychlení privatizace, cenové přijatelnosti pro občany, snížení výdajů státního rozpočtu aj. nedoporučuje v současné době provádět změnu uvedeného předpisu. Stanovisko vychází i z toho, že s účinností od 1. 1. 1991 se počítá s komplexní novelizací uvedené vyhlášky v rámci komplexního řešení zásad hospodaření s byty, nájemného atd.