

Vydává federální ministerstvo financí ve spolupráci se Státní bankou československou ve vydavatelství *Economia, a.s. Praha*

© federální ministerstvo financí

Adresa redakce: Vinohradská 49,
120 74 Praha 2

Telefon: 253 018 nebo 2110, linka 361

Vedoucí redaktor: Ing. Ivan Kočárník, CSc.

Publishers: Federal Ministry of Finance in Cooperation with Czechoslovak State Bank in Publishing House *Economia, Prague*

© Federal Ministry of Finance

Editor's Office: Vinohradská 49,
120 74 Prague 2, CSFR

Editor in Chief: Ivan Kočárník

OBSAH

Pavel ŠTĚPÁNEK: Úvodní poznámky k problematice fiskálního federalismu.....185

Milena HORČICOVÁ – Drahomíra VAŠKOVÁ: Platební neschopnost podniků v kontextu transformace čs. ekonomiky189

Finance a úvěr v zahraničí

Jaroslav STRNAD: Financování bytového hospodářství v Rakousku.....203

Ladislav MACHOŇ: Přístupy k privatizaci a reorganizaci národního majetku v bývalé NDR213

Uprostřed čísla:

Frederic S. MISHKIN: **Ekonomie peněz, bankovníctví a finančních trhů** (na pokračování - 6. část) ss. 177-200

Všechny bibliografické údaje včetně údajů o autorských právech jsou uvedeny u prvního pokračování v č. 1/91 tohoto časopisu.

Publikováno po dohodě s College, sekci vyd. HarperCollins Publishers

CONTENTS

Pavel ŠTĚPÁNEK: Introduction to Fiscal Federalism 185

Milena HORČICOVÁ – Drahomíra VAŠKOVÁ: Insolvency in the Transformation Period of the Czechoslovak Economy 189

Finance and Credit Abroad

Jaroslav STRNAD: Financing of Housing Economy in Austria..... 203

Ladislav MACHOŇ: Approaches to Privatization and Reorganization of National Property in Former GDR..... 213

In the middle of this issue:

Frederic S. MISHKIN: **The Economics of Money, Banking, and Financial Markets** (To Be Continued - Part VI) pp. 177-200

You can find all bibliographical data including particulars on copyright in part I of the series in No 1/91 of this journal.

Published by arrangement with College, a division of HarperCollins Publishers.

Redakční rada: ing. Belo Bosák, CSc., ing. Aleš Bulíř, ing. Václav Formánek, ing. Miroslav Hrnčíř, DrSc., ing. Tomáš Ježek, CSc., ing. Milan Jurčeka, CSc., ing. Miroslav Kerouš, ing. Jaroslav Klopal, ing. Ivan Kočárník, CSc., ing. Jozef Kučerák, CSc., ing. Vratislav Kulhánek, ing. Kamil Mikulič, CSc., Vladimír Rudlovčák, CSc., ing. Stanislav Šourek, dr. ing. Dušan Tříška, CSc., prof. ing. Miroslav Tuček, CSc., ing. Vladimír Valach, ing. Anton Vavro, CSc., ing. Jan Velek, doc. ing. Karol Vlachynský, CSc., ing. Jan Vrba, ing. Jaromír Zahradník

DT: 332.8(436)

Financování bytového hospodářství v Rakousku

Jaroslav STRNAD*

Rakouská republika založila po první světové válce tradici sociálně vyspělé bytové politiky. Intenzivní výstavbou 64 tisíc bytů v obecních domech ve Vídni v letech 1923 až 1933 prakticky zlikvidovala bídné bytové poměry nejslabších sociálních vrstev, zděděné z doby monarchie.

Základem bytové reformy byl nový systém financování. Ve Vídni, která je zároveň spolkovou zemí, byla v roce 1923 zavedena zvláštní daň, z jejíhož výnosu byla financována výstavba obecních domů bez nároků na bankovní úvěry. Měla povahu luxusní daně ukládané na neobsazené bytové prostory, hotely a lokály a byla odstupňována v procentech z ročního nájemného; doplňkovým zdrojem bylo zdaňování sázek, zábavních podniků ap.

Obecní domy byly stavěny převážně na okraji hustě zastavěného území s nízkými nabývacími náklady a s možností rozsáhlé a na tehdejší dobu pokrokové sociální infrastruktury. Obec se vzdala splácení kapitálu i jeho zúročení; to znamená, že nájemné hradilo pouze provozní, udržovací a správní náklady. Např. v roce 1925 dosahovalo nájemné v těchto domech 3 až 5 % průměrné dělnické mzdy. Na výstavbě se kromě toho podílela také stavební bytová družstva, která od nájemníků požadovala pouze splácení úvěru a provozních nákladů.

Tato sociálně koncipovaná bytová politika nejen vytvořila na tehdejší dobu špičkovou architekturu a urbanistické řešení městské periferie, ale kromě toho - na rozdíl např. od nás - významně ovlivnila politickou mentalitu zejména dělnictva, u kterého tehdy ani nikdy později nenašel komunistický radikalismus živnou půdu.

Za druhé světové války bylo ve Vídni zničeno 88 tisíc bytů a dalších asi sto tisíc poškozeno. Po jejím skončení navázala vídeňská obec na svou předválečnou tradici a kromě podpory rekonstrukce zničených domů zahájila opět rozsáhlou výstavbu obecních domů a sídlišť. Od roku 1984 se přeorientovala od rozšiřování města na jeho modernizaci, kterou v současné době považuje za ústřední úkol své komunální politiky. Jeho náročnost je zřejmá z toho, že z 821 tisíc bytů ve Vídni připadá 41 % na

* Ing. Jaroslav Strnad, pracovník studijně-výzkumného centra FMF
Příspěvek byl redakci předán 2.4.1991.

byty postavené před rokem 1919, z nichž ještě v roce 1986 bylo téměř 91 tisíc bytů bez vodovodu a WC v bytě, dalších 49 tisíc bez koupelny a skoro 89 tisíc bytů nepřevyšovalo 35 m² užitné plochy. Uvedený příklad hlavního města Rakouska však svou koncepcí i rozsahem realizace vybočuje z celostátního průměru.

Pozorná péče o uspokojování základní životní potřeby kulturního bydlení pro všechny vrstvy obyvatelstva se neomezuje jen na zajišťování bytů intenzivní obecní výstavbou, ale je zabezpečována nebo podporována opatřeními na zlepšování kvality bytů také v soukromých činžovních domech, přísnou ochranou nájemníků a zákonnou úpravou pravidel hospodaření s příjmy z činžovních domů.

Zákon o nájemním právu

Pronajímatel je povinen sestavovat a nájemníkům zpřístupnit roční výúčtování o příjmech a výdajích, které je složeno z těchto položek:

příjmy:

- zaplacené hlavní nájemné (zvýšené nájemné, příspěvek na udržování a zlepšení)
- částky za objekty používané pronajímatelem odpovídající hlavnímu nájemnému
- hlavní nájemné za objekty domu, které pronajímatel ponechal déle než 6 měsíců volné, ačkoliv byly způsobilé k pronajmutí, vykalkulované na základě zákonem stanovených maximálních sazeb pro kategorie bytů A až D
- 25 % z příjmů za pronájem nebo přenechání půdních nebo fasádních ploch k reklamním účelům
- příspěvky poskytnuté pronajímateli na údržbu nebo užitečné zlepšení

◀ výdaje:

- doložené náklady na řádnou údržbu nebo užitečné zlepšení domu
- 20 % z doložených nákladů na řádnou údržbu nebo užitečné zlepšení domu v těch letech, kdy pronajímatel nepožadoval na jejich úhradu zvýšené nájemné
- majetková daň vč. příplatků vztahující se na vlastnictví domu

Rozdíl mezi příjmy a výdaji kalendářního roku představuje rezervu nebo schodek nájemného za kalendářní rok. Výše ročního příjmu majitele je tedy závislá výlučně na rozsahu provedené údržby či modernizace domu (20 %).

Nájemné, které platí hlavní uživatel bytu, se skládá z:

- hlavního nájemného,
- podílu na provozních nákladech a na veřejných výdajích připadajících na nemovitost,
- podílu případných zvláštních výdajů připadajících na pronajatou jednotku,
- přiměřené úhrady za pronajaté zařízení nebo jiné služby, jež pronajímatel poskytuje nad rámec pronajaté jednotky.

Výše hlavního nájemného se stanoví dvěma způsoby. Podle prvního, který v mnoha směrech připomíná naši vyhlášku č. 60/1964 Sb., se zařazují byty do 4 kategorií. Do kategorie A patří byty s minimální užitnou plochou 30 m², skládající se nejméně z kuchyně (kuchyňského koutu), pokoje, předsíně, WC, koupelny (koupelňového koutu) a vybavené ústředním nebo etážovým topením a teplou vodou. Do kategorie B se zařazují stejně vybavené byty, ale bez ústředního topení a teplé vody. Byty kategorie C musejí být vybaveny nejméně přívodem vody a WC. V bytech kategorie D není vodovod nebo WC anebo některé z těchto zařízení není použitelné. Zákon stanoví maximální nájemné sazbami za m² užitné plochy

(nerozlišuje se jako u nás mezi užitnou a obytnou plochou), které se průběžně mění v závislosti na spotřebitelském cenovém indexu za předpokladu, že změny překročí 10 % dosud platné částky. Např. oproti sazbám stanoveným v zákoně z roku 1982 se v roce 1984 zvýšily sazby za kategorii A z původních 22,- na 24,40 ATS, za kategorii B z 16,50 na 18,30 ATS, za kategorii C z 11,- na 12,20 ATS a za kategorii D z 5,50 na 6,10 ATS. Pokud porovnáme tyto sazby s naším odstupňováním sazeb za kategorie bytů I až IV - určené podle skoro totožných kritérií -, relace sazeb 1 : 0,75 : 0,5 : 0,25 zřetelně pro majitele znevýhodňuje nižší kategorie bytů, zejména kategorii D, a podněcuje tak jeho ekonomický zájem na modernizaci těch starých bytů, které neodpovídají dnešnímu standardu bydlení.

Podle druhého způsobu je přípustné stanovit hlavní nájemné dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem až do výše, která je přiměřená velikosti, druhu, stavu, poloze, vybavení a zachovalosti pronajímané jednotky:

- jestliže pronajímaný předmět:

- neslouží bytovým účelům,

- se nachází v budově postavené po 8.5.1945 nebo byl zřízen pře-, ve- nebo přístavbou po tomto datu,

- se nachází v budově, jejíž zachování je z důvodu ochrany památek nebo vzhledu obce ve veřejném zájmu,

- kategorie A, B nebo C se nachází v budově, která nemá více než 4 samostatné bytové jednotky;

- jestliže pronajímatel do 6 měsíců po vyklizení bytu pronajme osobě, která není oprávněna vstoupit do nájemních práv předešlého nájemníka, byt kategorie A nebo byt kategorie B, který převyšuje 130 m² užitné plochy, nebo jestliže jej vybudoval z bytu kategorie C nebo D anebo jestliže pronajme byt kategorie C, který buď přestavěl z bytu kategorie D nebo jej jinak zvelebil s vynaložením značných prostředků;

- jestliže nájemní vztah trval déle než půl roku - vzhledem k tomu, že se ve všech uvedených případech uzavírá nájemní smlouva dohodou, musí také v tomto případě nájemník souhlasit s případným zvýšením nájemného.

Pro oba způsoby stanovené nájemného platí, že dohodnuté hlavní nájemné je neplatné v tom rozsahu, v jakém překračuje tímto zákonem stanovené horní hranice.

Provozní náklady zahrnují kromě vodného, stočného, odvozu odpadků, čištění komínů, boje proti škůdcům, osvětlení všecobecně přístupných částí domu, výdajů na správu domu, příspěvku na domovnícké služby a přiměřeného pojištění domu proti ohni, vodě a z titulu ručení majitele domu také přiměřené pojištění proti jiným škodám (např. rozbití skla, škody způsobené vichřicí), pokud většina nájemníků souhlasí s uzavřením pojistné smlouvy. Společné náklady domu se rozvrhují - nebyl-li se všemi nájemníky dohodnut způsob jiný - podle poměru užitné plochy pronajaté jednotky k užitné ploše všech pronajatých, nepronajatých, pronajímatelem používaných nebo jiných nájemních jednotek s výjimkou domovníckého bytu.

Zvláštní výdaje, jako např. na provoz osobního výtahu, ústřední kotelny nebo prádelny, se rozvrhují podle užitné plochy, pokud se spotřeba nebo podíl každého uživatele na celkové spotřebě nedá zjistit zvláštním měřidlem; v tomto případě se nájemník na společných nákladech podílí ze 60 % podle změřené spotřeby a zbytek se spolu s ostatními náklady provozu rozvrhne podle užitné plochy.

Údržba domu. Pronajímatel je povinen pečovat o to, aby dům, nájemní jednotky a zařízení ve společném užívání nájemníků byly udržovány na úrovni místně obvyklého standardu. Údržbu pronajatých jednotek je však povinen zabezpečovat pouze tehdy, je-li nezbytná k odstranění vážných poškození domu nebo k předání této jednotky v použitelném stavu. Dále musí zajistit na základě veřejnoprávních závazků připojení na inženýrské sítě, instalaci přístrojů na měření individuální spotřeby a společného zařízení ke snížení spotřeby energie, pokud jsou náklady v ekonomicky přijatelném poměru ke stavu domu a očekávaným úsporám.

Podle stejných kritérií musí pronajímatel provádět *zlepšení* domu nebo jednotlivých pronajímaných jednotek, pokud je to s ohledem na všeobecný stav domu účelné a za podmínky, že

- náklady mohou být uhrazeny z rezervy nájemného za posledních 10 let včetně dotací poskytnutých na užitečné zlepšení,

- se pronajímatel a většina nájemníků dohodnou na provedení a na financování nekryté části nákladů a že ostatní nájemníky toto zlepšení finančně nezatíží ani jinak nadměrně neznevýhodní.

I při užitečném zlepšování bytů se úzkostlivě respektují práva nájemníků; jeho provedení je např. vázáno na souhlas nájemníka, který lze obejít pouze v případech, když se provádí územní asanace a byt zařazený do kategorie D má být vybaven vlastním vodovodem a WC nebo odmítne-li nájemník provedení stavebně technických úprav proti odpovídajícímu zvýšení nájemného, ačkoliv majiteli domu hrozí vyvlastnění na podkladě asanačního zákona. Nebo jiný příklad: uvolní-li se byt kategorie D, musí jej pronajímatel před jeho pronajmutím třetí osobě nabídnout nájemníkovi vedlejšího bytu k přestavbě na byt kategorie C, pokud pronajímatel sám uvolněný byt nepřebuduje na kategorii C.

Opomene-li pronajímatel provést nutné opravy nebo zlepšení, nařídí mu jejich provedení soud na žádost obce nebo většiny nájemníků. Pokud se nejedná o veřejnoprávní zakázku, nebezpečný havarijný stav nebo o poruchu rozvodné sítě a pokud k profinancování těchto prací bude pro nedostatek prostředků v rezervě nutné zvýšit nájemné, soud žádost zamítne, jestliže většina nájemníků a pronajímatel budou s provedením těchto prací nesouhlasit. V opačném případě soud zároveň s rozhodnutím o provedení prací rozhodne na základě návrhu pronajímatele také o schválení zvýšeného hlavního nájemného. Tímto zvýšením je možné pokrýt rozdíl mezi:

- součtem rezerv nájemného za posledních 10 let a očekávaných příjmů z hlavního nájemného za období, po které se budou tyto náklady rozvrhovat mezi nájemníky (nejvýše 10 let) a

- součtem vlastního a cizího kapitálu potřebného k profinancování nekrytých nákladů na opravy včetně nákladů na opatření cizího kapitálu a paušální částky určené ke krytí nákladů na běžně se opakující údržbu, majetkové daně a případných splátek a úroků z půjček na dřívější opravy.

Délka rozvrhovaného období se stanoví s ohledem na periodicitu těchto nebo obdobných oprav a na hospodářskou situaci pronajímatele a souboru nájemníků.

Rozdíl se rozvrhuje mezi nájemníky nejprve až do výše maximálních sazeb (pokud bylo nájemné nižší) a zbytek v poměru užitných ploch pronajatých jednotek.

Rozsah z nájemného hrazených oprav je menší než u nás, vzhledem k tomu, že mezi povinnostmi nájemníka patří udržovat pronajatou jednotku a její zařízení včetně

elektrického, plynového, teplo- a vodovodního rozvodu a sanitárního zařízení v takovém stavu, aby pronajímateli a ostatním nájemníkům nevznikla újma. Nájemník je povinen oznámit pronajímateli zamýšlenou podstatnou změnu (zlepšení) bytu; ten nemůže odmítnout svůj souhlas, jestliže změna odpovídá současnému stavu techniky, slouží důležitému zájmu nájemníka, nájemník nese náklady a jsou zabezpečeny některé technické a stavební podmínky. Za důležitý zájem nájemníka se považuje zřízení nebo přestavba rozvodu elektřiny, vody, plynu, tepla včetně zřízení ústředního topení, sanitárních zařízení, zařízení na snížení spotřeby energie, zlepšení financovaná z veřejných prostředků územní korporace, zavedení telefonu, připevnění antén a podobných zařízení pro příjem. Nájemník, který během posledních 20 let před ukončením nájemního poměru provedl v bytě uvedená podstatná zlepšení, která budou i po ukončení nájmu využitelná a užitečná, má nárok na náhradu těchto vydání podle jejich současné hodnoty, pokud nepřevyšují skutečně vynaložené náklady; pokud pronajímatel oprávněně odmítl dát souhlas k provedení těchto změn nebo jej vázal na podmínku uvedení do původního stavu, tento nárok nevzniká.

V souvislosti se zabezpečením finančního hospodaření činžovních domů je třeba ještě dodat, že jedním z výpovědních důvodů je, nezaplátí-li nájemník přesto, že byl upomenut, nájemné do 8 dnů po uplynutí obvyklé lhůty.

Zákon o obecně prospěšném bytovém hospodářství

Nájemné za byty a provozní místnosti, které jsou ve vlastnictví obecně prospěšných stavebních sdružení, tj. těch, která mají právní formu družstva, společnosti s r.o. a akciové společnosti, nesmí být vyšší ani nižší, než je nutné na pokrytí výdajů na obhospodařování budovy, nákladů řízení stavebního sdružení a na tvorbu oprávněné výše rezerv. Podle stejných zásad se kalkuluje také úhrada za převod budovy nebo za převod bytu do osobního vlastnictví. Do nájemného se smí kromě částek na krytí provozních nákladů, nákladů na provoz společných zařízení a veřejných dávek zahrnout:

- částky odkládané za opotřebení, pokud se neliší od splácení cizích prostředků včetně půjček z veřejných prostředků; v tomto druhém případě se započítávají splátky;
- zúročení obligací a půjček z veřejných prostředků;
- přiměřené zúročení vlastních prostředků, které však v případech výstavby bytů, domovů, rodinných domků a provozoven nesmí překročit o 1 % zvýšené úroky z úsporových vkladů;
- přiměřenou tvorbu rezerv na řádnou údržbu a na v dohledné době plánovaná zlepšení;
- částku na krytí správních nákladů;
- rezervy ve výši maximálně 2 % ze součtu splátek cizích prostředků, úroků za cizí i vlastní vložené prostředky a tvorby rezervy na údržbu;
- daň z obrátu.

Po zaplacení splátek a úroků za cizí prostředky se výše úhrady za přenechání bytu nebo provozovny nemusí snižovat, musí se však v tom případě použít na urychlené splácení ostatních cizích prostředků a půjček z veřejných prostředků a poté po 5 let k přidělu do rezervy na údržbu a pak do všeobecné rezervy.

Stavební sdružení může v zájmu včasného zabezpečení nutné údržby nebo užitečného zlepšení žádat vedle dosavadní úhrady zaplacení příspěvku na údržbu a zlepšení. Výše příspěvku nesmí na m² užitné plochy překročit polovinu sazby pro bytovou kategorii B u domů starších 20 let, u mladších jednu třetinu. Takto získané prostředky musejí být použity do 10 let a nájemníkům musí být o tom každoročně předloženo vyúčtování. Pokud sdružení do této lhůty tyto prostředky nepoužije, musí je včetně přiměřeného zúročení neprodleně nájemníkům vrátit.

Pokud nestačí rezerva na řádnou údržbu ani po připočtení příjmů z nájemného a z příspěvku na údržbu a zlepšení, rozhodne na podkladě žádosti stavebního sdružení soud, od kdy a v jakém rozsahu se zvýší částka rezervy na údržbu a v jaké době se se zřetelem k hospodářské situaci nájemníků uhradí. Tato doba úhrady nesmí být delší 10 let.

V případě zrušení nájemní smlouvy má nájemník nárok na vrácení vkladu, který složil na financování stavebního záměru, sníženého o 2%ní odpisy a zvýšeného cenovým spotřebitelským indexem.

Zákon o podpoře výstavby bytů

Tento zákon ukládá spolkovým zemím podporovat výstavbu bytů a domovů, ať již pří-, ve- a přestavbou nebo novou výstavbou. Finanční prostředky poskytuje spolkový stát, země a za určitých podmínek lze použít také příjmy ze splátek a úroků ve fondech zřízených jinými zákony na podporu bytové výstavby (spolkový bytový a osidlovací fond, fond pro rekonstrukci obytných domů). Stát poskytuje ze státního rozpočtu jednotlivým zemím prostředky, které jsou účelově vázány na podporu výstavby bytů na základě v zákoně stanovených rozvrhových klíčů (počet obyvatel, přírůstek obyvatel, podíl jednotlivých zemí na spolkových daních a poplatcích).

Podpůrné půjčky a příspěvky se poskytují jednotlivcům na výstavbu rodinných domků o nejvýše dvou bytech, bytů a provozních místností v osobním vlastnictví, případně bytů určených k pronajímání, dále občanům, kteří se jako budoucí uživatelé sdružují do spolků nebo jiných společenství za účelem výstavby obytných domů, obcím a obecně prospěšným stavebním sdružením na výstavbu rodinných domků nebo domů určených k předání do vlastnictví, bytů a provozoven určených k převodu do osobního vlastnictví nebo k pronájmu a obcím kromě toho také na výstavbu domovů a některým dalším organizacím na v zákoně vyjmenované druhy bytové výstavby.

Finanční podpora se smí poskytnout pouze zvýhodněným osobám nebo na výstavbu bytů určených do osobního vlastnictví zvýhodněných osob nebo k pronájmu těmto osobám. Za zvýhodněné ve smyslu tohoto zákona se považují osoby, které mají v úmyslu používat byt výlučně k uspokojení své naléhavé bytové potřeby a jejichž roční příjem nebo rodinný příjem nepřekročí zákonem stanovenou výši, jež je upravována průběžně indexem spotřebitelských cen, pokud překračuje 10 %. Např. v roce vydání tohoto zákona (1984) byla pro jednu osobu stanovena horní hranice ročního příjmu 273 tis. ATS, pro dvoučlennou rodinu 409,5 tis. ATS a zvyšovala se až na maximum pro více než čtyřčlennou rodinu na částku 546 tis. ATS.

Podpůrné půjčky se poskytují na dobu 25 až 50 let buď procentem z celkových stavebních nákladů, přičemž u činžovních domů musejí dosahovat nejméně 50 %, nebo pevnou částkou na m² užitné plochy. Země mohou výši i podmínky poskytovaných půjček diferencovat podle právní formy podporovaného příjemce, ale v žád-

ném případě nesmějí být pro nájemní byty stanoveny nepříznivěji než pro ostatní právní formy.

Žadatel o podporu musí do stavby vložit vlastní prostředky ve výši 10 %, s výjimkou činžovních domů, kde je horní hranice vlastního vkladu stanovena na 5 % stavebních nákladů. Pokud nelze s ohledem na rodinný příjem a počet osob žijících ve společné domácnosti očekávat, že žadatel bude disponovat potřebnými vlastními prostředky, může mu země poskytnout půjčku se splatností od 10 do 20 let, jež nahrazuje část nebo celý podíl vlastních prostředků.

Země mohou poskytovat příspěvky také na splátky nebo úroky hypotečních úvěrů (s výjimkou rodinných domků) bez ohledu na to, zda byly poskytnuty vedle podpůrných půjček nebo bez nich.

Je-li nájemník bytu zbudovaného v rámci podpůrné akce nepřiměřeně zatížen náklady na bydlení, má mu země poskytnout podporu na bydlení. Za náklady bydlení se pro tento účel považuje ta část nájemného, která slouží:

- ke splácení a zúročení podpůrné půjčky,
- ke splácení příspěvků na hypoteční splátky a úroky,
- k úhradě a zúročení vlastních prostředků pronajímatele a
- ke krytí nákladů na údržbu.

Únosné zatížení náklady bydlení se stanoví procentem, nejvýše však 25 %, z rodinného příjmu s přihlédnutím k počtu osob žijících ve společné domácnosti. Podpora se smí poskytnout pouze na tu část užité plochy, která je přiměřená počtu ve společné domácnosti žijících osob, tj. 50 m² pro jednu osobu, pro každou další se zvyšuje nejvýše o 20 m². Poskytuje se vždy na jeden rok.

Zůstává na uvážení zemských orgánů, zda poskytnou podporu také na náklady bydlení v rodinných domcích, v bytech v osobním vlastnictví nebo v bytech pro uchazeče o jejich koupi. Mají jim však poskytnout podporu v případech, kdy u žadatelů došlo - po udělení příslibu podpůrné půjčky nebo příspěvku - v důsledku podstatného zhoršení jejich hospodářské situace k neúnosnému zatížení náklady na bydlení.

Nájemné z bytů nebo provozních místností zřízených v rámci podpůrné akce podle tohoto zákona se skládá z:

- částky potřebné ke splacení a zúročení půjčky po odečtení příspěvku, avšak po přičtení případných splátek na poskytnuté návratné příspěvky,
- úhrady vlastních prostředků pronajímatele při rozvrhu částky na 20 let a jejím zúročení nejvýše 1 % nad úrokovou sazbu za úsporové vklady,
- podíl nákladů pozemku až do výše 6 % ročně z jednotné hodnoty,
- částky na tvorbu rezervy na řádné udržování budovy, kterou určuje spolkový ministr stavebnictví a techniky.

Při pronájmu bytu zřízeného v rámci podpůrné akce musí země po dobu podpůrných opatření dohlížet na tvorbu nájemného. Uvedená ustanovení o nájemném se nevztahují na byty, které jsou pronajímány všeobecně prospěšnými stavebními nebo správními sdruženími.

Spolkový zákon o zvláštním programu bytové výstavby

Tímto zákonem se upravuje mimořádné a přechodné opatření na podporu výstavby pěti tisíc bytů v letech 1984/5 a dalších pěti tisíc v letech 1986/7. Na tuto výstavbu poskytl stát obcím, obecně prospěšným stavebním sdružením a na byty v osob-

ním vlastnictví také ostatním právnickým osobám příspěvky k úrokům a splátkám hypotečních půjček na stavební náklady s minimální dobou splatnosti 25 let. Při financování stavby z vlastních prostředků žadatele poskytl stát příspěvek na jejich zúročení.

Podmínkou pro získání podpory bylo, že:

- byty nesměly přesahovat 130 m² užitné plochy a 75 % bytů nesmělo překročit 90 m² a byty nesměly být vybaveny zařízením nad meze normální úrovně bydlení,
- stavební náklady nesměly překročit přiměřenou výši,
- jednotlivé země musely přispět z vlastních zdrojů nejméně stejnou částkou jako stát a musely převzít na státěm poskytnuté půjčky záruky v případech, kdy žadatel nemohl nabídnout dostatečné jistoty,
- u domů s byty v osobním vlastnictví se žadatel musel podílet nejméně deseti procenty vlastních prostředků.

Obce čerpaly svůj podíl na poskytnutém státním příspěvku z prostředků, které jim stát přiděloval na základě zákona o podpoře výstavby bytů.

Zákon o asanaci obytných území

Tímto zákonem se přiznává zemské vládě právo prohlásit území obce, její části a za určitých podmínek i jednotlivé budovy za asanační území. Smí tak učinit pouze na urbanisticko-stavebními nedostatky zdůvodněnou žádost obce nebo více než polovinu vlastníků pozemků, jejichž úhrnná plocha přesahuje polovinu asanovaného území.

Pozemky nalézající se na asanačním území mohou být vyvlastněny proti odškodnění ve prospěch územních korporací a obecně prospěšných stavebních sdružení, jestliže vlastníci odmítne prodej, omezení či zrušení věcných práv k pozemkům nebo žádá-li zjevně nepřiměřenou náhradu. Zastavěné pozemky mohou být vyvlastněny pouze tehdy, neodpovídají-li stavby předpisům nebo je-li většina bytů, které se v nich nalézají, nedostatečně vybavena (vodovod a WC mimo byt) a budova by ztížila asanaci.

Vyvlastnění je přípustné pouze v tom případě, prokáže-li žadatel, že má na vyvlastnění a zástavbu potřebné finanční prostředky.

Vlastník může proti žádosti o vyvlastnění podat odpor, jestliže sám hodlá pozemek zastavět nebo zmodernizovat byty v dotyčném domě tak, aby odpovídaly minimální velikosti a normální vybavenosti (podle zákona o podpoře výstavby bytů) a nevznikne-li tím uživatelům bytů nepřiměřené zatížení jejich výdajů na bydlení.

Finanční zdroje na financování asanace se soustřeďují ve "fondech pro rekonstrukci obytných domů a obnovu města", který vznikl z původního fondu zřízeného v roce 1948 na základě zákona, kterým se zabezpečovala poskytováním bezúročných půjček rekonstrukce domů, které byly zničeny nebo poškozeny válkou. Tyto půjčky se na základě zákona o asanaci nyní zúročují a o to se zvyšují i příjmy tohoto fondu. Dále se do tohoto fondu přiděluje podíl z "fondu na sanaci obytných domů" stanovený nařizením ministra stavebnictví a techniky, maximálně však do výše 25 %. Z fondu se poskytují obcím úrokově zvýhodněné půjčky nebo nenávratné příspěvky na financování obnovy města v bytových oblastech.

Zákon o sanaci obytných domů, bytů a domovů

Tímto zákonem se zemím nařizuje podporovat sanaci uvedených objektů. Za sanační opatření se považují udržovací práce ve smyslu zákona o nájemním právu a zlepšovací práce, zejména pak:

- zřízení nebo přestavba prostorů a zařízení ve společném užívání obyvatel (inženýrské sítě, výtahy, společné prádelny) a rozvodných sítí v bytech,
- zřizování přípojek na dálkové vytápění,
- zlepšení tepelné a zvukové izolace (vč. oken, vnějších dveří, vnějších stěn, střech, sklepních stropů, stropů nad průjezdem a v nejvyšším patře),
- snížení ztráty energie nebo její spotřeby u ústředního (etážového) topení nebo ohříváčů vody,
- zvýšení ochrany proti vlhkosti,
- spojování a rozdělování bytů,
- změna půdorysu,
- opatření sloužící bytovým potřebám postižených nebo starých osob.

Zdrojem prostředků na financování sanace jsou:

- příspěvky státu, které v roce 1985 činily 120 mil. ATS a v každém následujícím roce se zvyšovaly o 10 mil. ATS až do roku 1990, kdy se ustálily na 170 mil. ATS ročně; kromě toho je na dálkové vytápění vyčleněno 20 mil. ATS;
- příspěvky zemí, které musejí dosahovat nejméně stejnou částku, jakou obdrží od státu, a minimálně polovinu částky na dálkové vytápění.

V zákoně je stanoven procentuální podíl jednotlivých zemí na přidělovaných státních prostředcích jako účelově vázaný příspěvek.

Jednotlivé země musejí tyto zdroje vést na zvláštním kontě. Pokud prostředky určené na připojení dálkového vytápění nebudou vyčerpány ani v následujícím roce, mohou být použity na financování energeticky úsporných opatření.

Tyto prostředky je dovoleno použít na sanaci domů a domovů starších 20 let - s výjimkou přípojek na dálkové topení - , je-li jejich existence slučitelná s plány zástavby nebo je-li ve veřejném zájmu a dá-li se sanace z hlediska hospodárnosti obhájit. Údržbu je možné z těchto prostředků financovat pouze tehdy, není-li kryta rezervou z nájemného.

Finanční podpora se může poskytnout ve formě:

- půjčky s 10- až 50letou dobou splatnosti podložené zástavním právem;
- příspěvku ke splátkám a úrokům za úvěry poskytnuté úvěrovými ústavami;
- převzetí záruky na úvěry poskytnuté úvěrovými ústavami;
- příspěvku na nájemné, ale pouze spolu s některou ze tří uvedených forem podpory. Příspěvek se poskytuje na žádost nájemníka s cílem zabránit jeho nepřiměřenému zatížení náklady na bydlení, ale pouze v případě, že již nepobírá příspěvek k nájemnému podle zákona o dani z příjmu. Při posuzování žádosti nesmí přiměřenost zatížení překročit 25 % rodinného příjmu.

Zákon ke zlepšení bytových podmínek mladých rodin

(zkráceně nazývaný startovací bytový zákon)

Byty v domech starších 20 let mohou majitelé domu přihlásit u Spolkového bytového a osidlovacího fondu nebo u obce jako startovací byty, dosahuje-li jejich užitná plocha 30 až 90 m², jsou-li v použitelném stavu a jsou-li jejich nájemníci manželé mladší 30 let nebo životní partneři či osamělé osoby mladší 30 let pečující nejméně o jedno dítě. Další podmínkou je, že žádná z těchto osob nedisponuje přiměřeným bytem, pokud jde o velikost a výdaje na bydlení, jejich společný čistý příjem nepřevyšuje stanovenou směrnou výši, nepodléhají majetkové dani a nejsou blízkými příbuznými majitele domu. Nájemník musí dále prokázat, že by byl výdaji na bydlení

nepřiměřeně zatížen; podíl hlavního nájemného připadající na užitnou plochu nad 50 m² se do nepřiměřeného nájemného nezapočítává. Podmínkou pro přiznání výpomoci je, že alespoň jeden z partnerů je výdělečně činný.

K podpoře startovacích bytů a nájemníků se používá prostředků "Spolkového bytového a osidlovacího fondu", který vznikl ze "Státního fondu pro péči o byty" zřízeného již v roce 1921. Zdrojem fondu jsou:

- příspěvky státu,
- výnosy fondu z úroků,
- převody úroků z "Fondu pro rekonstrukci obytných domů a obnovu města", jestliže nebyly použity na obnovu města,
- výpůjčky, obligace a úvěry,
- splátky poskytnutých úvěrů a příslušných úroků a
- výnosy z uložených prostředků fondu.

Z fondu se poskytují úvěry na zlepšení vybavenosti bytů kategorie D nebo C na kategorie A nebo B, k přeměně místností v těchto dvou vyšších bytových kategoriích a k sanaci budov, pokud nejméně polovina celkové užitné plochy slouží účelu startovacích bytů. Půjčka je bezúročná za podmínky, že majitel pronajme byt do tří měsíců po skončení stavebních prací a že ve stejně lhůtě po vyklizení bytu předešlým nájemníkem uzavře novou nájemní smlouvu.

Příspěvek na nájemné

Rámcové zásady pro poskytování příspěvku na nájemné jsou obsaženy v zákoně o dani z příjmu. Zvýší-li se nájemné z důvodů pokrytí zvýšených nákladů na opravy na podkladě zákona o nájemním právu nebo zákona o obecně prospěšném bytovém hospodářství a dojde-li tím k mimořádnému zatížení nájemníka, které podstatně sníží jeho hospodářskou výkonnost, poskytuje se nájemníkovi příspěvek na nájemné. Výše měsíčního příspěvku se rovná rozdílu, o který převyšuje hlavní nájemné včetně příspěvku na opravy částku vypočítanou na základě sazby 4,50 ATS za m² užitné plochy.

K podstatnému snížení hospodářské výkonnosti dochází, jestliže roční příjem osob žijících ve společné domácnosti nepřekročí 100 tis. ATS zvýšených o 25 tis. ATS na první a o 8 500 ATS na každou další osobu žijící s nájemníkem. Pokud společný příjem překročí takto zjištěný limit, krátí se příspěvek na nájemné o toto překročení.

SUMMARY

Financing of Housing Economy in Austria

Results of Austrian housing policy and namely solution of the housing problem in conditions of mixed ownership of flats is very inspiring for the present situation in CSFR. During long time Austrian housing policy had strong social aspect, based on creation and using of financial sources both for new construction and repairs of old houses and for keeping of acceptable level of hire. These aims were reached on the one hand by means of various fiscal instruments of the state, provinces and also municipalities, on the other hand by strengthening of

social role of owners of apartment houses in satisfying of basic need for habitation. The profit-making motivation of the owners was suppressed partly by financial support of the state and provinces for example during clearance of old houses or towns, partly by financial support of renters during bigger reparations of houses. Besides the state supports construction of family houses and private-owned flats and also municipalities (especially Wien) ensure construction of apartment houses in great extent.

DT: 338.246.025.88 (430)

Přístupy k privatizaci a reorganizaci národního majetku v bývalé NDR

Ladislav MACHOŇ*

Otázky privatizace a reorganizace národního majetku jsou aktuální ve všech zemích východní Evropy. Předkládaný příspěvek má seznámit čtenáře s jejich řešením ve sjednoceném Německu.

V příspěvku je nejprve uveden stručný přehled diskuse vedené k danému tématu jednotlivými ekonomy, politiky a představiteli podnikatelských svazů a odborových centrál. Poté je uvedena právní úprava, z níž je patrné, že byla podstatným způsobem ovlivněna předcházející diskusí. Ve třetí části jsou pak uvedeny poznatky z privatizace, sanace a likvidace podniků.

Názory na průběh privatizace před uzavřením smlouvy o vytvoření měnové, hospodářské a sociální unie

Otázkám privatizace byla věnována široká pozornost, zejména v příspěvcích západoněmeckých autorů. Z několika těchto příspěvků uvedu jen skrovný výčet myšlenek.

Podle *prof. Sieberta* (prof. dr. Horst Siebert, prezident - Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel; listopad 1989) je privatizace nejsilnějším podnětem pro efektivní zacházení s omezenými zdroji. U státních podniků se nabízejí dvě možnosti:

- a) zůstanou dále státními podniky, ale pak se musejí prosadit na trhu;
- b) státní podniky se budou postupně privatizovat, např. tím, že se na část jejich majetku vydají zaměstnanecké akcie.

* Ing. Ladislav Machoň, pracovník studijně-výzkumného centra FMF Praha
Redakci byl materiál předán 21.2.1991.