

Prokleté dotace na byty

Družstevníci chtějí společně tláčit na radnice, aby nemuseli odkupovat »své« nemovitosti za tržní ceny.

Členům bytových družstev, kteří si pořídili státem dotované byty, hrozí, že do nemovitostí budou muset nakonec investovat podstatně více, než kdyby si pořídili »běžné« byty od developerů.

Týdeník Ekonom už začátkem října popsal spory, které vypukly v Praze-Libuši ohledně 48 dotovaných bytů, které společně vlastní radnice a místní družstvo.

Ředitel Státního fondu pro rozvoj bydlení (SFRB) Jan Wagner to tehdy označil za atypický případ. Byl prý vyvolaný specifickými místními politickými poměry (*viz Ekonom č. 40/3009*).

Týdeníku Ekonom se ale mezitím přihlásili družstevníci i z jiných regionů, kteří tvrdí, že situace u nich je podobná té v Libuši. To značí, že jde spíše o systémové selhání, nikoliv o ojedinělou kauzu.

»Já sám vím kromě našeho družstva i o dalších, které řeší podobné problémy, ale mnohá se zatím zdráhají to veřejně ventilovat. Špatně byl nastaven celý dotační program,« je přesvědčen Pavel Sekula, předseda zlínského Bytového družstva Podlesí.

Jak dodal, pracuje nyní na tom, aby se všechna »postižená« družstva sdružila a společně tlačila na státní či místní úřady.

Divoký rozvod po dvaceti letech

O co vlastně jde? Stát v minulých letech podporoval výstavbu nájemních bytů ve městech a obcích pomocí tučných dotací. Obvyklou částkou bylo 320 tisíc na jeden byt, případně až 400 tisíc, když bylo nutné budovat i novou infrastrukturu. To vše za podmínky, že dvacet let po kolaudaci zůstanou byty ve vlastnictví či spoluvlastnictví obce.

To je důležitý moment. V letech 2000 až 2003 totiž stát umožnil, aby peníze do projektů vkládali i soukromí investoři, jestliže obci zůstane majoritní vlastnický podíl. Radnice, které neměly dost peněz, se sdružily s účelově založenými bytovými družstvy.

Za těchto podmínek bylo v Česku postaveno asi 23 tisíc bytů a na dotacích rozděleno zhruba osm miliard korun.

Vlastnický mix, který se někde vytvořil, je ale prapříčinou všech problémů. Obvykle to totiž probíhalo tak, že místní samospráva vložila do projektu jen pozemek a přijatou státní dotaci, výstavbu z podstatně větší části financovali nynější nájemníci, členové družstev.

Majetkové poměry tomu ale neodpovídají. Aby se vyhovělo podmínkám dotačního programu, byly bytové domy vesměs rozděleny tak, že obec si ponechala pozemek a v domě samotném získala podíl 51 procent, družstvu zůstalo jen 49.

Družstevníci, kteří očekávají, že po dvaceti letech získají byty do osobního vlastnictví, v počátku tomuto nepoměru - pokud si jej vůbec uvědomovali - nepřikládali valný význam. Teď jim ale hrozí, že od obce její polovinu budou muset vykoupit za tržní cenu. Zástupci samospráv tento postup připouštějí.

Zlín sliboval převod za korunu

Přesně taková je situace v pražské Libuši a obdobné je to i ve zlínském družstvu, které zahrnuje 166 bytů v lokalitě Jižní svahy-Podlesí. Jak říká tamní předseda Pavel Sekula, vzhledem k objemu investic by měla mít radnice vlastnický podíl jen osmnáct procent a družstevníci 82. Ve skutečnosti je majetek ve Zlíně taktéž rozdělen v poměru 51:49 ve prospěch města.

»Ujednání, kterými smluvní strany stanovily výši majetkových podílů v jiném poměru, než by odpovídal kapitálovým vstupům, zákon připouštěl. Náš fond nebyl účastníkem těchto smluv a vůli stran nemohl nahradit a prakticky ani ovlivnit,« říká poněkud alibisticky šéf státního fondu Wagner, který byl ale od počátku u toho, když se podmínky dotačního programu před deseti lety připravovaly.

Vedení zlínského družstva chce dosáhnout toho, aby město vlastnický nepoměr uznalo a souhlasilo s jeho narovnáním.

»Při náboru do družstva nám zástupci magistrátu veřejně přislíbili, že převod bytů bude po dvaceti letech za symbolickou jednu korunu. Ve smlouvách se to ale neobjevilo. Později nám bylo vedením magistrátu řečeno, že převod bude za cenu obvyklou, to jest tržní,« uvádí předseda Sekula.

Týdeník Ekonom oslovil i zlínskou radnici, jak si budoucí majetkové vypořádání skutečně představuje, ta ale na zaslané otázky neodpověděla.

Předražená »chalupa« v Peci

V pražské Libuši se ukázalo, že patrně jediným subjektem, kterému dotační program přinesl nezpochybnitelný užitek, je developerská firma Wadia, která celý projekt od počátku řídila a přes níž tekly peníze. Podobné firmy, které si z výstavby zdánlivě levných bytů udělaly velmi lukrativní byznys, najdeme ve všech regionech.

Ve Zlíně hrál takovou zprostředkovatelskou roli frýdecko-místecký ISA Consult. V Peci pod Sněžkou, kde bylo v roce 2002 takto dokončeno 55 bytů v lokalitě Horizont, měla zase od počátku klíčovou pozici pražská stavební firma Level. Všechny zainteresované firmy tvrdí, že šlo standardní byznys.

»Celý dotační program považuji za státem organizovanou loupež. Napakovali se na tom jenom developeri a stavební firmy,« říká ale Radomír Horzinka, ředitel pražské firmy

Multivision Sign, který si společně s manželkou právě v Peci pořídil padesátimetrový »holobyty« za 1,8 milionu a dalších 300 tisíc dal následně do individuálních úprav.

Podle Horzinky většina družstevníků v počátku vůbec netušila, že byty jsou stavěny s pomocí státní dotace, v cenách bytů se nijak neprojevila. Na členských schůzích se prý o tom nemluvalo. Členem družstva a nájemníkem bytu v Peci je také europoslanec za ODS Milan Cabrnach. I on se už dříve vyjádřil, že o žádné státní dotaci nic nevěděl.

Horzinkovo rozčarování plyne především z toho, že město Pec pod Sněžkou musí nyní kvůli porušení dotačních pravidel dotaci vrátit. Jde o 22 milionů korun plus penále. Radnice ale peníze nebude vracet ze svého, mají jí je dát družstevníci, kteří touto cestou odkoupí majetkový podíl radnice a v několikaletém předstihu získají byty do osobního vlastnictví.

Pomohl europoslanec

Pro každého z nájemníků to znamená zaplatit navíc další zhruba půlmilion korun. Aby byly peníze na město převedeny včas, poskytli někteří nájemníci družstvu půjčku.

Mimo jiné již zmíněný europoslanec Cabrnach, který týdeníku Ekonom řekl, že šlo »jen« půl milionu korun (na poslední členské schůzi se totiž údajně hovořilo o tom, že půjčil tři miliony).

»Máme bohužel vážné obavy, že ani toto není naše poslední platba za byt, že nakonec budeme muset zaplatit ještě dluhy, které nadělalo současné vedení družstva, jež s námi téměř vůbec nekomunikuje,« bojí se nájemník Horzinka.

Předsedou družstva v Peci je bývalý starosta Tomáš Paducha, který byl shodou okolností u toho, když se celý projekt připravoval, a následně v něm získal i byt.

Exstarosta týdeníku Ekonom řekl, že obavy členů jsou zbytečné. Družstvo prý má dluh »jen« 2,5 milionu korun a za ten družstevníci podle jeho slov mohou sami, když »nezaplatili za to, co dříve objednali«.

Fond: Nás se to netýká

Řadu problémů spojených s tímto dotačním programem již v roce 2004 ve svém věstníku avizoval Nejvyšší kontrolní úřad. Mimo jiné konstatoval, že program neslouží k rozvoji nájemního bydlení, jak bylo deklarováno, ale jde o latentní formu vlastnického bydlení.

Nijak také nepomáhá sociálně slabým, jak by se očekávalo, ale naopak spíše »ekonomicky silným občanům«. Kontrolní úřad taktéž už tehdy došel k závěru, že účelově vytvořená bytová družstva vkládají do výstavby bytů »podstatně více prostředků než obce«.

Ředitel Státního fondu rozvoje bydlení Jan Wagner si ovšem nadále myslí, že státní úředníci nijak nepochybili a ve smlouvách se »nemohli a nemohou« nijak angažovat.

Stále je přesvědčen, že ve většině měst se s družstevníky na majetkovém vypořádání bez problémů dohodnou. »Nemáme informace o tom, že by města měla obecně tendence ke zneužití své někdy výhodnější právní pozice,« tvrdí.

Jiří Pšenička

Proč se družstva a radnice hádají

- Jejich vlastnické podíly neodpovídají objemu vložených investic.
- Vzájemné smlouvy neřeší, za jakých konkrétních finančních podmínek se po dvaceti letech rozejdou.
- Družstevníci chtějí už dnes vědět, kolik za své byty ještě budou muset zaplatit.
- Současní představitelé měst a obcí se ale zdráhají družstvům garantovat, jak budou za dvacet let postupovat.

Autor/ři: Jiří Pšenička

Stránky projektu iHNed.cz připravuje [Economia OnLine](http://Economia.OnLine). ISSN 1213-7693. [Kontakty](#).
Copyright © 1996-2006 [ECONOMIA a. s.](http://ECONOMIA.a.s.), člen skupiny Dow Jones - Handelsblatt.
Autorská práva vykonává vydavatel. Jakékoliv šíření dat bez souhlasu vydavatele je zakázáno. Více informací [zde](#).
[Economia Online](http://Economia.Online) je členem Sekce vydavatelů internetových titulů UVDT. Informace o inzerci [zde](#).