

Stanovisko České společnosti pro rozvoj bydlení k zdražování nájemného v roce 2008

Nájemné v roce 2008 dále poroste a vyvolává obavy mnoha nájemníků. Česká společnost pro rozvoj bydlení jako sdružení nezávislých odborníků považuje za svoji povinnost zaujmout veřejně stanovisko k tomuto vývoji, který velmi vážně ohrožuje bydlení řady nájemníků a v první řadě seniory.

Proč se zdražuje? Příčina spočívá mimo jiné v tom, že podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, se nájemné určuje v závislosti na vývoji tzv. střední hodnoty kupních cen. Tato veličina vzniká zprůměrováním kupních cen realizovaných prodejů náhodného souboru bytů v určitém katastrálním území a časovém období. S reálnou cenou nemá nic společného. Je s podivem, že do tohoto souboru cen nejsou zahrnuty ceny obecních bytů prodávaných v rámci tzv. privatizace. Jde o účelovou manipulaci s cílem dosáhnout výraznějšího zvýšení nájemného.

ČSRB považuje stanovení závislosti pohybu nájemného na vývoji střední hodnoty kupních cen za nesprávný postup. Zákonem nejsou stanovena pro výpočet jasná pravidla. Nezdůvodněně se poškozují mnozí nájemníci, neboť vede k stanovení resp. k zdražování nájemného bez ohledu na to o jaký byt se jedná. Tak kupř. nájemné bytu, který byl postaven jako nouzovka na počátku minulého století a před rokem 1989 byl oprávněně zařazen do 3. resp. 4. kategorie s příslušně nízkým nájemným, je v současnosti stanoveno na základě zprůměrované veličiny. Ztotožňujeme se s hodnocením Michala Petříka, poradcem prezidenta "Zákon jen prodlužuje stav, kdy nájemné neodpovídá kvalitě a (ne)lukrativnosti takového bytu." Tento závěr je ve zjevném rozporu s názorem tvůrců zákona, protože podle Sdělení MMR publikovaném ve sbírce zákonů č. 151/2007 Sb. „Nájemné není parametrem bytu“ ale „smluvně sjednané nájemné je parametrem konkrétního vztahu dvou konkrétních subjektů.“ Úcta k rozumu většiny čtenářů vyžaduje zdržet se jakéhokoliv komentáře.

V naší zemi kupní ceny stále ještě vznikají za existence výrazné nerovnováhy a neustálých a krátkodobých turbulentních změn, často vyvolaných nereálnými očekáváními kupujících. Nezanedbatelný je vliv zahraniční poptávky zpravidla zvedající úroveň cen. Uvedené skutečnosti a nikoliv koupěschopnost českých rodin určuje kupní ceny, které slouží k výpočtu fiktivní střední hodnoty a následně k stanovení nájemného. Sociální postavení českého domácího nájemníka žijícího v uvedeném bytě s nesrovnatelně nižším platem je mimo jiné závislé na zájmu solventních zahraničních kupců vstoupit na český trh nemovitostí. A tyto ceny pak slouží k výpočtu střední hodnoty kupních cen a v důsledku toho k stanovení nájemného, které mnozí nekompetentní komentátoři označují jako tržní nájemné.

Praha 15. září 2008 za předsednictvo ČSRB prof. Ing. Jaromír Císař, předseda