

Kolik miliard zaplatíme pronajimatelům

Před Evropským soudem pro lidská práva Rady Evropy se odškodnění na českém státě kvůli přetrvávající regulaci nájemného domáhá přibližně 5000 žalobců. Tvrdí, že regulované nájemné nestačí ani na základní opravy domů a neposkytuje prostředky na úhradu provozních nákladů, že dotují nájemníky a plní sociální funkci, kterou by měl plnit stát atd. atp. Požadavky pronajimatelů se pohybují okolo 30 až 50 miliard korun. Občanské sdružení majitelů domů uvedený požadavek zdůvodnilo zpracovanou kalkulací, která však vychází z průměrných údajů a odhadu o kolik je tzv. tržní nájemné v průměru vyšší než regulované nájemné. Na základě takto určené částky násobené počtem bytů a let vyčíslilo OSMD ztráty soukromých majitelů od roku 1992 na více než 200 miliard korun. Protože však nežadají všichni a Evropský soud prý nepřiznává plnou částku, ale jen zhruba čtvrtinu, počítá sdružení, které má 3700 členů, že vysoudí 30 až 40 miliard korun.

Vypovídací hodnota průměru

Tvrzení o způsobených škodách založená na průměrných údajích, však zejména v případě nájemného, vůbec nic nedokazují a jsou zcela nepřijatelná. Stejně tak jako průměrná teplota pacientů dané nemocnice, nevypovídá nic o stavu konkrétních pacientů. Způsobené škody je nezbytné, už jenom vzhledem k nemalé požadované částce, doložit, pokud možno, věrohodnějším způsobem. Požadavek konkrétního doložení výše odškodnění vyslovil i náměstek MMR Kalous, kterému připadá 50miliardový požadavek majitelů jako přehnaný. "Nechci předbíhat tomu o případně jakou částku se jedná, zda vůbec se o nějakou částku jedná," reagoval. "Tady se žongluje se stovkami miliard, na počátku to bylo 200 miliard, nyní je to řádově méně, stejně je to podle mého soudu vysoké číslo," dodal. "Nechci připouštět debatu o tom, jestli hrozí nebo nehrozí nějaké arbitráže, otázkou vůbec je, zda problém existuje," uvedl náměstek Kalous.

Byty jako nekonečně diferencované výrobky

Zjištění výše požadovaného odškodnění však není vůbec snadnou věcí. Byty jsou nekonečně diferencovanými individuálními výrobky, které se v první řadě liší svými naturálně věcnými resp. technickými parametry jako je velikost obytné a užitkové podlahové plochy, vybavení bytu jako např. koupelna, vybavení kuchyně atp. Kvalitu bytu určuje tepelná a zvuková izolace bytu, poměr obytných a vedlejších místností a jejich vnitřní uspořádání, existence úložných prostor a řada dalších znaků. Jen na základě komplexu znaků, lze určit komplexní kvalitu bytu. Kvalita bytu je jedním z kritérií pro stanovení nájemného.

Odlišnost a individualita bytů také určují kvalitativní znaky obytného domu. včetně celkové vybavenosti obytného domu zvyšující kvalitu domu a bytu. Pominout nelze ani architektonický výraz domu jako celku i jeho jednotlivých prvků.

K odlišnosti a diferenciaci bytů jako věcí přispívá také to, že se v jisté závislosti na době výstavby a řadě dalších faktorů, odlišují rozdílným stupněm fyzického a morálního opotřebení. Tuto skutečnost nelze pominout při stanovení nájemného. Ve Švýcarsku tuto skutečnost respektuje metoda používaná pro stanovení nájemného. Cena nemovitosti se určuje na základě současné ceny výstavby minus odpis za stárnutí, který v případě 25 let činí 15 % a 100 let 85 %. K tomu se ovšem připočítává cena pozemků, která je dána polohou, územním plánem a stavebními předpisy (v jedné ulici se např. smí vystavět pětipatrový dům, ve vedlejší ulici jen třípatrový, proto je tam cena pozemku nižší, i když jsou vlastně ve stejném místě)..

Poloha a nájemné

Odlišnost a individuálnost bytů rozhodujícím způsobem vyplývá z jejich polohy. Na jednom místě povrchu zemského může stát jen jediný dům. Vlastnictví pozemku, který patří k nereprodukovatelným zdrojům, je přirozeným monopolem. Monopolní postavení vlastníka domu resp. bytu určuje, že na trhu bydlení je postavení nabídky silnější než je postavení poptávky. Výhodnou či nevýhodnou polohu domu a bytu určuje také jejich okolí. Dům se ocitne v jiné poloze aniž se pohne z místa. Stačí, aby se v jeho blízkosti otevřela stanice metra, aby se z tiché ulice stala rušná dopravní tepna nebo aby se ocitl v blízkosti exponované křižovatky. Pominout nelze ani životní prostředí včetně oslunění bytu. Kouřící nebo jinak životní prostředí poškozující provoz pod okny také zhoršuje kvalitu jeho umístění.

Při stanovení cen nemovitostí a také nájemného se uplatňuje tzv. dostředný princip. V centru daného trhu, kterým je zpravidla střed resp. jádro města, je cena zpravidla nejvyšší s tendencí snížení k jeho okraji.

Přehlédnout nelze ani polohu bytu nad povrchem zemským. Byt v prvním patře je jinak ceněn než byt ve vyšším podlaží popř. v přízemí. Poloha je ve větší míře než samotná kvalita bytu faktorem stanovení nájemného. Je dalším významným faktorem nekonečné diferenciaci bytů a v důsledku toho nájemného. Nelze pominout, že poloha je zdrojem polohové renty.

Pasport domu

K tvrzení, že regulované nájemné často nestačí ani na základní opravy domů je především nezbytné vymezit co se myslí pod pojmem základní opravy domů. Představy mohou být různé a závislé od řady faktorů. Důležitým faktorem je stáří domu, předchozí údržba a opravy, vůbec péče o fyzický stav domu, ale také představa pronajímatele o rozsahu opravy domu.

Bez jakýchkoliv pochybností lze stanovit, že odpověď na uvedené otázky lze nalézt jen na základě odborného a kvalifikovaného posudku. To proto, že opět jde o ryze individuální posouzení stavu domu a potřeby základních oprav domu. To všechno je nezbytné doložit nejen odborným posudkem, ale také, což je velice důležité, důkazy o provedených opravách včetně jejich kalkulace tzn. částkami, které se na předchozí opravy vynaložily. Uvedené by se mělo stát nezbytnou součástí požadavku o poskytnutí jakékoliv odškodnění. Rozdílnost a individualita bytových domů nezbytně způsobuje rozdílnou výši náhrady podle jednotlivých domů a majitelů. Nejhorším možným způsobem by bylo stanovení paušální částky náhrady. Nezbytná diferenciaci náhrady je možná jen v případě existence spolehlivého pasportu domu. Tento požadavek platí pro všechny druhy bytových domů, postavených klasickou cihlovou i panelovou technologií. Souhrnně řečeno, jde o určení faktorů, které podmiňují postavení a úlohu nabídky.

Charakter trhu bydlení a nájemné

Trh bydlení je věcně a prostorově strukturovaným trhem. Trh bydlení není národním trhem, ale rozpadá se na množinu místních lokálních trhů. Technicky identický byt má rozdílné nájemné na dvou rozdílných místních trzích. Tomu je tak v důsledku odlišnosti ekonomických faktorů, které určují postavení bydlení v hierarchii potřeb lidí žijících v daném prostoru a koupěschopnou poptávku na místním trhu bydlení. Na její formování má podstatný vliv zaměstnanost a koupěschopnost obyvatelstva dané oblasti, jeho věková a profesní struktura, spotřební zvyklosti včetně existující cenové makrostruktury. Respektování tržních faktorů stanovení nájemného, jeho

tržní přiměřenost znamená, že nájemné se vždy vztahuje k zcela konkrétnímu bytu určitých naturálně věcných užitných vlastností, v určité poloze a na daném místním trhu. Neexistuje průměrný byt stejně jako průměrné nájemné, podobně jako nelze sčítat hrušky s jablky.

Jedinečnost kvantitativních i kvalitativních znaků bytů, nekonečná odlišnost polohy domu a bytu, specifická tržní situace na daném lokálním trhu bydlení, odlišnost poptávky a nabídky, demografická struktura obyvatelstva atd. atp. vedou k nekonečné odlišnosti nájemného. Všem stručně uvedeným faktorům, které určují byty jako nekonečně diferencované věci odpovídá v tržní ekonomice nekonečná diferenciací nájemného. K tomu přistupují faktory subjektivní povahy, které také určují jeho cenu včetně nájemného. Stačí, aby v domě bydlel problematický nájemník, a vše je jinak.

Hledání východiska

Zásadním nedostatkem zákona o jednostranném zvyšování nájemného je podle Michala Petříka, poradce prezidenta to, že „se cena za užívání bytu má lišit výlučně jen podle lokality (určené z ministerských cenových map) a velikosti bytu. Nelíší-li se tímto, jsou byty z pohledu nájemného identické a vzájemně zaměnitelné. Zákon jen prodlužuje stav, kdy cena za užívání bytu (nájem) neodpovídá kvalitě a (ne)lukrativnosti takového bytu.“

V neschopnosti příslušných orgánů vnést do tvorby soustavy nájemného ekonomická kritéria spočívají nejen příčiny současného neuspokojivého stavu v komplexu bydlení ale i v soustavě nájemného. V překonání tohoto stavu a dosažení toho, aby „cena za užívání bytu (nájem) odpovídala kvalitě a lukrativnosti bytu.“ je zároveň prostředkem k dosažení více či méně objektivně stanoveného případného odškodnění majitelů bytových domů. To umožní nejen odmítnout návrh na rovnostářské odškodnění každého žalujícího majitele, jak navrhuje OSMD a zároveň stanovit diferencovaně případné odškodnění především na základě údajů pasportu domu. Značně složitější je stanovení, opět zdůrazňuji případné, odškodnění na základě vlivu faktorů určující nájemné na straně poptávky. Také v tomto případě neobstojí argumentovat rozdílem mezi regulovaným a tzv. volným nájemným byt je nekompetentními lidmi označováno jako tržní.

Další podstatnou podmínkou umožňující řešení uvedeného je demokratizace bytové politiky prostřednictvím decentralizace rozhodovacích procesů. Zákon o jednostranném zvyšování (zdražování) nájemného šel zcela opačným směrem a dále posílil neúnosnou míru centralizace. Takové míry centralizace nebylo dosaženo ani v období administrativně direktivního modelu řízení před rokem 1989. Je nezbytné přikročit k budování místních orgánů kompetentních v oblasti bytové politiky včetně vymezení jejich kompetencí.

V sousedním Německu mají tzv. smírčí komise, posuzující a určující výši tzv. místně srovnatelného nájemného. Jejich činnost určuje soubor pravidel, která vznikla za aktivní účasti všech relevantních subjektů včetně sdružení na ochranu nájemníků. Nic podobného doposud nemáme. Chceme-li zavést místně obvyklé nájemného, je to výzva a zároveň argument k tomu, aby se postupně začala vytvářela síť místních orgánů složených s kompetentních odborníků reprezentující představitele všech zainteresovaných. Konečně inspirativní mohou být i zkušenosti meziválečného Československa.

Praha 6.11.2007

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc.
předseda ČSRB

