

K regulaci nájemného

Na konferenci kterou uspořádala dne 26. března 2009 na téma "Sociální aspekty bydlení" Nadace Friedricha Eberta ve spolupráci se Sdružením nájemníků ČR, Německým svazem nájemníků (DMB) a Mezinárodním svazem nájemníků (IUT) s velmi pozoruhodným příspěvkem, ve kterém zdůvodňoval nezbytnost regulace nájemného vystoupil Richard Hewgill - viceprezident IUT. Jde o téma mimořádně aktuální v podmínkách České republiky. Regulace je zde neustále předmětem kritiky a nechybí ani hlasy o nutnosti jejího ukončení. Bohužel často i levicových politiků. Vzhledem k tomu považuji za účelné připojit na dané téma několik teoretických poznámek zdůvodňující nezbytnost trvalé existence regulace nájemného.

K monopolu pronajimatele

Podstatným odlišovacím rysem trhu bydlení je, že nabídka má charakter přirozeného monopolu. To je dáno tím, že byt je nepřemístitelná nemovitost a v důsledku toho pozemek, který potřebuje ke svému vzniku je nereprodukovatelným zdrojem. Podle starořímské zásady *superficies solo cedit*, je stavba součástí pozemku. To znamená, že je vyloučeno odlišné vlastnictví pozemku a stavby.

Bohužel k tomu došlo na základě falešné teorie, která se vydávala za socialistickou, a tvrdila, že pozemky nemají charakter zboží a nemají ani hodnotu a ani cenu. Stav odděleného vlastnictví pozemku a stavby se stále ještě nepodařilo zcela překonat. Nicméně nereprodukovatelnost stavebního pozemku a aplikace zásady *superficies solo cedit* určuje, že vlastnictví stavby má charakter monopolu. Existencí monopolu vzniká možnost deformace a narušení podmínek hospodářské soutěže, deformace, která má v podstatě protitržní charakter. V důsledku toho trh bydlení jako kterýkoliv jiný trh, vyžaduje ochranu. Monopolní postavení pronajimatele vyžaduje, aby byl vybudovaný systém kontroly jejich chování, který bude vylučovat resp. minimalizovat nebezpečí jeho zneužití. Tento kontrolní systém musí respektovat věcnou podobu trhu bytů, tzn. kontrolu nájemného diferencovaného podle polohy a kvality bytu. Věcná struktura trhu bytů určuje, že kontrola se bude nutně týkat milionů případů, a proto musí mít nutně decentralizovaný charakter a nemůže být prováděna jen Úřadem na ochranu hospodářské soutěže.

Součástí protimonopolních opatření zabezpečujících fungování tržní ekonomiky musí být systém včetně institucí, zabezpečující ochranu spotřebitele - nájemníka, který zabezpečuje, že tržní ekonomika neztratí charakter poptávkově orientované ekonomiky. To musí určovat jednání všech subjektů, které vstupují na trh. Ochrana tržního prostředí je nejvyšším zákonem tržní ekonomiky, jinak končí v monopolu a svévoli silnějšího. To zabezpečuje soubor systémových opatření, které odpovídají charakteru toho kterého trhu včetně dosažené úrovně rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. Dosáhnout toho, není snadné, nicméně v zabezpečení ochrany nájemníka spočívá základní povinnost společnosti nejen vůči jednotlivci, ale i vůči fungování trhu bydlení..

O vlivu polohy na nájemné

Poloha je mimořádně významným faktorem nájemného.. Stavba je předmět, který z tohoto hlediska změní svoji polohu ačkoliv fyzicky zůstává na místě, na kterém byla postaveno. K této změně dochází jakmile se změní její okolí. Může dojít k zhodnocení a samozřejmě nelze vyloučit ani znehodnocení daného místa. Tak kupř. výstavba stanice metra, popř. lepší občanská vybavenost v dostupném okolí povedou k zhodnocení, naproti tomu výstavba rušné křižovatka v bezprostřední blízkosti nebo začlenění ulice do systému rušné transitní dopravní sítě nesporně

znehodnotí danou polohu. Všechna opatření vedoucí k změně polohy dané stavby jsou zpravidla výsledkem společenských investic a zpravidla bez jakékoliv účasti pronajimatelů a jejich soukromých prostředků. K stavbám financovaných ze společenských investic se mohou soukromí vlastníci staveb vyjadřovat jen jako účastníci stavebního řízení.

Problémem polohy včetně jejich změn se zabýváme proto, že je zdrojem vzniku polohové renty, která je mimořádným ziskem. Vzhledem k zdrojům jejího vzniku, by v uvedených případech mělo dojít k jejímu dělení mezi pronajimatele a společnost. Jde o mimořádně složitou problematiku s ještě složitějším řešením. Významné místo při řešení této problematiky musí mít daňová soustava. K rozhodujícímu řešení může přispět jen decentralizace stanovení místně obvyklého nájemného. Decentralizace působností při určování místně obvyklého nájemného bude poměrně náročný proces. Předpokládá poměrně vysokou profesní kvalifikaci příslušných pracovníků v právní, ekonomicko sociální a informační oblasti. Bez takto kvalifikovaných lidí se neobejdeme a je zřejmé, že jich není nadbytek. V zájmu minimalizace chyb v jejich rozhodování je nezbytná jejich profesní příprava. S tou by se mělo začít okamžitě. Ministerstvo financí by mělo vypracovat projekt takové přípravy včetně písemných pomůcek a jiných písemných materiálů a učebních kursů.

Regulace nájemného jako externalita

Regulace nájemného není nástroj namířený proti pronajimatelům. Je externalitou vyplývající z charakteru trhu bydlení, postavení nabídky a především nezbytným a nepostradatelným nástrojem ochrany trhu a nájemníků. Požadavek deregulace a odstranění jakékoliv regulace v kterékoliv oblasti lidské činnosti včetně trhu bydlení je kvintesencí neoliberální ideologie spatřující dosažení nejvyššího blaha společnosti v neomezeném panství trhu. Neregulované se považuje jednoznačně za pozitivní a naopak. Nábožná víra v neviditelnou ruku trhu je stále ještě přítomná v naší zemi. Tento koncept nenašel kvalifikovanou kritiku ze strany politické opozice ani odborné veřejnosti. Ta jej z velké části z nejrůznějších důvodů nekriticky přijala. Našlo se jen velmi málo kriticky myslících jednotlivců. Převládla pasivita tak typická pro současnou českou společnost. Naopak se těšila masivní a rozsáhlé podpoře veškerého pravicového tisku a dalších sdělovacích prostředků včetně tzv. veřejnoprávních. I někteří představitelé politické levice přijali tento pojem do svého slovníku a nerozpoznali, že je v zásadním rozporu s koncepcí sociálně tržní ekonomiky resp. politiky bydlení. Na "vině" je stále ještě silná pozice politické pravice spolu s roztříštěností levice a její (ne)schopností formulovat a prosazovat sociálně tržní koncepci obnovy trhu bydlení včetně objektivizace systému nájemného. Výsledkem je podlehnutí sociálně nebezpečné iluzi, že tzv. deregulace je cesta k obnově trhu bydlení. K tomu lze dospět jen souborem systémových opatření právního, finančního a ekonomického charakteru.

To znamená, že regulace nájemného jako externalita zabezpečující veřejný zájem bude v určité podobě trvat pokud bude existovat tržní ekonomika. Její zrušení by bylo protitržním a všestranně sociálně škodlivým opatřením jak ve vztahu k nájemníkům tak i pronajimatelům.

Praha 20.dubna 2009

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc.
předseda České společnosti pro rozvoj bydlení