

O sblížení volného a regulovaného nájemného **(publikováno v časopise Stavebnictví a interiér č. 7/06)**

K přijetí zákona o jednostranném zvyšování (zdražování) nájemného si mohou, podle některých politiků, gratulovat mladé rodiny, které bydlení teprve shánějí. Tvrdí, že je to pro ně a všechny ty, kteří si nemůžou koupit byt a bydlí v podnájmu výborná zpráva. Deregulace nájmu společně se stavbou nových bytů v několika letech rapidně zlepší podmínky bydlení. Také prezidentský podpis pod zákonem označují za "historický okamžik". Ubezpečují, že zvyšování regulovaného nájemného po dobu čtyř let zahájené tímto zákonem, označované jako deregulace, povede ke snížení volného nájemného.

Začněme výstavbou nových bytů. Čím víc se staví, tím víc se tlačí cena dolů. O pravdivosti tohoto tvrzení není pochyb. Větší nabídka produktu vždy vede, za jinak stejných podmínek, ke snížení ceny. To je nesporně dobrá zpráva pro ty, kteří uvažují o koupi bytu, avšak při současných cenách si to nemohou dovolit. Snížením cen se pro kupující nesporně zvýší jejich dostupnost. Protože většina využívá ke koupi hypoteční úvěry, méně se zadluží a méně peněz zaplatí bankám na vysokých poplatcích. Pozitivní také je, že tento proces povede postupně k splasknutí tzv. cenové bubliny, jak se označují současné vysoké ceny nových bytů, vyvolané vzniklou deformovanou poptávkou.

A jak je tomu s výstavbou a nájemným? Ta by vedla ke snížení nájemného v případě, že bude zaměřena na výstavbu nájemních bytů. Bohužel tak tomu není. Nájemní byty se nestaví, nová výstavba včetně její podpory, je zaměřena především na byty určené k prodeji do osobního vlastnictví. Výsledkem je nedostatečná nabídka dostupných nájemních bytů, která spolu s hrozbou dalšího neúnosného zdražování nájemného a snižováním jejich počtu neuváženým masovým rozprodejem obecních bytů, je příčinou vzniku deformované poptávky spočívající v jejím zaměření na získání vlastnického bydlení. Za této situace nelze očekávat snižování nájemného.

A jak vysvětlit tvrzení, že zvyšováním regulovaného nájemného dojde k snižování volného nájemného.

V roce 1995 vláda rozhodla, že je nezbytné urychlit vznik trhu bydlení. K tomu bylo vyhláškou č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění vyhlášky č.30/1995 Sb., umožněno stanovit volné nájemné. Této možnosti lze využít u bytů postavených bez účasti veřejných prostředků a pro byty, u nichž se sjednává smlouva s novým nájemcem. Výše nájemného závisí na dohodě smluvních stran a nepodléhá jakémukoliv omezení.

Zavedením volného nájemného vznikly dvě úrovně nájemného. Jejich existence je evropskou raritou a vyžaduje odstranění. Volné nájemné však vzniká za existence nerovnováhy a výrazné převahy pronajimatelů na prakticky zcela nesoutěžním trhu bydlení a nelze jej rozhodně považovat za tržně přiměřené. Je k neuvěření, že neoliberalně zaměření teoretici včetně některých pronajimatelů a státních úředníků, zasažených vírou v neviditelnou ruku trhu přišli s tvrzením, že nájemné stanovené bez jakéhokoliv omezení je prý vlastně tím pravým tržním nájemným.

Nové smlouvy o nájmu uzavírají však především mladé rodiny hledající byt k založení rodiny. Kromě regulace nájemného, neexistuje v naší zemi právní úprava zajišťující standardní ochranu nájemníků. Ta spočívá v limitování výše volného nájemného nad úrovní

tzv. místně obvyklého. To je obvyklé např. v sousedním Německu. Možnost stanovení neomezené výše volného nájemného při neexistenci jakékoliv další ochrany nájemníků je bezpříkladně diskriminačním opatřením především vůči mladé generaci.

Stoupenci volného trhu však přišli s tvrzením, že mladé rodiny doplácet nikoliv na existenci volného nájemného, ale na jeho regulaci. Tvrdí, že po jejím zrušení by volné nájemné automaticky kleslo. Není sporu, že tak to funguje v podmínkách volného trhu za předpokladu existence více méně rovnovážného stavu. Další důležitou podmínkou je, že se jedná o komoditu, kde tohoto stavu lze v poměrně krátkém časovém horizontu dosáhnout. Není třeba dokazovat, že takové podmínky na trhu bydlení neexistují a o bytové výstavbě ani nemluvě. Uvedená kauzalita se nemůže uskutečnit také proto, že uvedené dva druhy nájemného obsluhují dva odlišné, relativně oddělené trhy. Byty s regulovaným nájemným jsou dlouhodobě obsazeny nájemníky, kteří mají uzavřeny platné nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Tento „trh“ neovlivňuje poptávka a nabídka, určující jsou jednostranná rozhodnutí státu ekonomického a právního charakteru. Naproti tomu trh bydlení, na kterém lze stanovit volné nájemné, je trhem s neobsazenými byty. Stanovení volného nájemného plně podléhá tržním kritériím a určující pro stanovení jeho výše je míra nerovnováhy. Čím vyšší míra nerovnováhy, tím vyšší volné nájemné. Vlastník má právo nakládat s bytem podle vlastní úvahy.

Odstranění dvojí úrovně nájemného lze dosáhnout ekonomicky zdůvodněným zvýšením regulovaného a snížením nerovnovážného, často spekulativního, volného nájemného, tzn. oboustranným pohybem. Podle nedávno schválené zákona o jednostranném zvyšování nájemného však k tomu má dojít jen postupným zdražováním regulovaného nájemného po dobu čtyř let. Očekává se, že tento státem přikázaný jednostranný akt automaticky ovlivní volné nájemné a povede k jeho snížení. To je opravdu odvážná hypotéza, o které lze s úspěchem pochybovat.

Je všeobecně známé, že existuje i v Praze nemalé množství volných bytů. Prý se pronajímatelům nevyplatí pronajímat je za regulované nájemné. Majitelům nutně vzniká ztráta, ale ta je zřejmě příliš nebolí. Byty nejsou rychle kazícím zbožím a očekává se, že utrpěná ztráta se vyplatí. Neobsazené byty prohlubují nerovnováhu a vytvářejí fiktivní nedostatek bytů. Tento jev lze označit jako zadržovanou nabídku. Ta se stává velmi účinným prostředkem boje za vyšší nájemné. Monopolní postavení nabídky a nedostatek bytů konkurenčních forem vlastnictví, kupř. obecních a družstevních, za daných podmínek na českém a zejména pražském trhu bydlení, to umožňuje.

Je logické, že zvýšení regulovaného nájemného v mnoha případech povede k uvolňování bytů. U nemalého počtu domácností výdaje na bydlení překročí únosnou mez vzhledem k úrovni jejich příjmů. V určitých případech proti tomuto rozšiřování nabídky nelze nic namítat. Stávající rozdělení bytového fondu je výsledkem administrativního přidělování bytů a nájemného, které nerespektovalo ekonomická kritéria jeho tvorby a není v souladu se skutečnými potřebami mnoha domácností a vyžaduje změnu.

Rozšiřování nabídky tímto způsobem má však značná omezení. První omezení spočívá v nedostatku menších nájemních bytů. To významně omezuje možnost, aby tyto sociálně slabší domácnosti našly byt odpovídající jejich ekonomickým možnostem. Kam se přestěhují nebudou-li schopni zaplatit rostoucí nájemné, příslušným orgánům moc starostí nedělá. Spoléhají na pomoc státního rozpočtu.

A v možnostech státního rozpočtu poskytovat příspěvek na nájemné, který má odstranit negativní dopady zdražování na tyto domácnosti, spočívá další omezení. Představa o výši a podmínkách poskytování příspěvku je zatím zcela nejasná. V zákonu MPSV je uveden bližší neurčený normativ nákladů na bydlení bez jakékoli specifikace. Stejně nejasné je, zda-li bude poskytován bez ohledu na přiměřenost bytu. Značně rozdílné názory panují ve vztahu k tzv. doplatku na bydlení, který mají poskytovat obce. Svaz měst a obcí České republiky zásadně nesouhlasí s koncepcí tohoto doplatku na bydlení, který je upraven v zákoně o hmotné nouzi. Průchodné řešení by mělo spočívat v harmonizaci míry zdražování s možnostmi státního rozpočtu. K tomu však nedošlo. Stanovení míry zdražení se podobala více politické lícitaci než střízlivému ekonomickému propočtu.

Mimořádným nedostatkem zákona o jednostranném zvyšování nájemného je, že chybí analýza koupěschopné poptávky zejména sociálně slabších skupin obyvatelstva a především domácností důchodců. Náklady na bydlení se stanou při dnešní úrovni důchodů pro seniory neúnosnými. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného překypuje slovy o svobodném uzavírání smluv a vůbec se neanalyzuje jaká míra svobody je dána stavem nabídky a poptávky. V tom spočívá jeho největší slabina a obávám se, reálné nebezpečí narušení sociálního smíru.

K odstranění dvou úrovní nájemného nevede jen cesta zvyšování, v mnoha případech již dnes neúnosné výše regulovaného nájemného, a spoléhání na automatismus vedoucí k snížení úrovně volného nájemného, které má údajně zvýšit dostupnost bytů pro mladé. Je nezbytné přijmout opatření, která znemožní další zneužívání nerovnováhy k stanovení tržně nepřiměřeného nájemného. Pominout také nelze opatření vedoucí k srovnání obou hladin nájemného na úroveň místně obvyklého nájemného. K tomu je třeba zachovat nájemní bydlení ve vlastnictví obcí, skončit s jeho prodejem, mylně označovaným jako privatizace, a v maximální míře podporovat výstavbu nových, cenově dostupných nájemních bytů.

Praha 13. června 2006

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc
předseda ČSRB