

K východisku jednostranného zvyšování nájemného

Za východisko úprav předpokládaných zákonem o jednostranném zvyšování nájemného byla zvolena střední hodnota kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí. Jde o zprůměřovanou veličinu dosažených prodejních cen zjištěných ministerstvem financí pro potřeby oceňování nemovitostí. A protože cílem jednostranného zvyšování je, aby nájemné na konci tzv. přechodného období dosáhlo 5% tržní hodnoty nemovitosti, a protože prý neexistují exaktní údaje o tržních cenách, bylo rozhodnuto využít tohoto administrativního způsobu pro stanovení výchozí úrovně úpravy nájemného. Jde vlastně o veličinu, která podle autorů tohoto postupu nahrazuje tržní cenu.

Otázek a problémů kolem určení střední hodnoty kupních cen nemovitostí je celá řada. Tyto ceny vznikají za existence výrazné nerovnováhy a neustálých krátkodobých i dlouhodobých turbulencí, stále ještě přítomných na všech trzích nemovitostí. Často jsou ovlivněny nereálnými a často spekulativními očekáváními. Stačí připomenout růst cen všech druhů nemovitostí včetně cen bytů, vyvolaný očekáváním, že vstupem do EU zažije trh nemovitostí České republiky nevídaný boom, že se objeví zástupy koupěchtivých zahraničních subjektů toužících zakoupit se v naší zemi. Předražení prodejních cen bytů nejen v Praze, je výsledkem uměle vyvolané poptávky souborem opatření stimulujících vlastnické bydlení a likvidujících nájemní bydlení. Nová výstavba je výrazně zaměřena na vlastnické bydlení. Ti, kteří tomu rozumějí mluví o cenové bublině. A na základě těchto cen je stanovena veličina střední hodnoty kupních cen nemovitostí, která je základem konstrukce jednostranného zvyšování nájemného. Nelze také pominout, že domy a byty jsou nekonečně diferencované výrobky. Vypočítat střední hodnotu jejich kupních cen předpokládá znalost umění počítat jablka s hruškami.

Domnívám se, že je plně namístě charakteristika tohoto východiska senátorem Škaloudem (ODS), která zazněla při projednávání zákona v senátní diskusi. „Použitý cenový průměr ceny nemovitostí za danou lokalitu nemá s reálnou cenou nic společného, právě díky těm zprůměřovaným hodnotám. Cílová hodnota měsíčního nájemného nebude tedy skutečně tržní cenou, i když princip směřování k procentu tržní ceny považuji za správný, ale měl by být vztažen ke každé nemovitosti.“

Bohužel poslanci schválili zákon, ale zcela pominuli pravidla stanovení této veličiny, která slouží k stanovení aktuální výše nájemného. Přitom zákonem de facto zplnomocnili nevelkou skupinu úředníků MF a MMR, aby vždy s účinností od 1. července kalendářního roku ve Sbírce zákonů vyhlásila a zveřejnila formou sdělení základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí. Jsem přesvědčen, že jde o fatální chybu, která se projevila nečekaně brzy.

Sněmovna zákon schválila s tím, že regulované nájemné vzrostou o 14,2 procenta. Necelý měsíc po jeho schválení však oznámil ministr pro místní rozvoj, že původní propočty růstu regulovaného nájemného vycházely ze staré cenové vyhlášky a že ministerstvo financí vydalo nejnovější ceny za metr čtvereční tuzemských nemovitostí a ty jsou vyšší, než se kterými resort počítal. To znamená, že regulované nájemné vzrostou podle hrubého odhadu v průměru o 19,2 procenta. Tuto změnu označil jako velkorysejší uvolňování nájemného. Tato velkorysost nesporně potěší zejména sociálně slabší nájemníky. Nové ceny bytů byly připraveny až po schválení zákona o nájemném. Poslanci při schvalování zákona nevěděli, že schvalují dávno překonaná čísla. Pan ministr utěšoval: „Jsou to ceny daleko reálnější, umožní nikoli suplovat trh s nájemními byty, ale přiblížit se k tomuto trhu, který je běžný v celé Evropě.“ Jak

k zrealnění došlo zůstává utajeno, protože výpočet střední hodnoty prodejních cen nemovitostí za danou lokalitu se nezměnil. Pan ministr jistě potěšil případné nespokojence tvrzením, že zvýšení nájmu z tohoto titulu nebude nijak pronikavé, prý půjde nejvýš o koruny za čtvereční metr. O jaké koruny půjde se každý může přesvědčit na základě veřejně publikovaných údajů. Ukazuje se, že v některých případech, za předpokladu, že budou dodrženy publikované údaje, které však nebyly dodrženy hned v prvním roce, nájemné vzroste trojnásobně. Jak patrně jde opravdu o několik, nikoliv však korun, ale tisícikorun. A to nikdo neví co bude ve skutečnosti jakmile ministerstvo financí spočítá nové údaje. Lidem nezbyvá než doufat, že se předpokládá tomu odpovídající růst mezd a důchodů.

Nemalé zvýšení střední hodnoty prodejních cen bytů, z nichž se odvozují nájem, vyplynulo ze změny metodiky výpočtu, která pochází z dílny ministerstva financí. Do výpočtu se nově zahrnují jen kupní ceny těch prodejů bytů, k nimž došlo v posledním tříletém období. Snadno lze zjistit, že jde o období významného růstu prodejních cen bytů ovlivněné zmíněným očekáváním růstu cen po vstupu do EU, hrozbami o dalším a dalším zdražování nájemného, vznikem podmínek zabezpečujících relativně výhodné zakoupení bytu mj. s pomocí půjček se státní podporou.

Další změna metodiky spočívá v tom, že z výpočtu byly vyloučeny prodeje obecních bytů nájemníkům. Prý proto, že jejich ceny jsou ze známých důvodů nízké, a tudíž zkreslující. Proč jsou nízké by měli vědět i na ministerstvu financí. Nízké jsou proto, že prodej za vyšší ceny neumožňuje koupěschopná poptávka obyvatelstva. Jsou známy případy, kdy obecní zastupitelstvo po hlasitých protestech snížilo jejich úroveň po protestech nájemníků. Bez toho by se prodej neuskutečnil. Někteří publicisté soudí, že výše těchto prodejních cen odpovídá mnohdy jen jedné třetině resp. polovině tržní ceny. Na tomto místě se nelze podrobněji zabývat problematikou tržní ceny. Nicméně lze stanovit, že výše těchto cen je bližší tržním cenám, než ceny vzniklé v představách nekvalifikovaných publicistů. V souvislosti s tím vzniká otázka, proč se konstruovaly tyto umělé zprůměrované ceny nemovitostí za danou lokalitu, a nebyly použity prodejní ceny bytů prodávané obcemi do osobního vlastnictví. Podstatné je, že jejich výše respektuje koupěschopnou poptávku. A to plně odpovídá tržní ekonomice, která je poptávkově orientovaná. Pominout nelze ani četnost prodejů. Ta je v případě prodeje obecních bytů nesrovnatelně vyšší než jiné druhy prodeje. A z nepochopitelných důvodů byly tyto ceny ministerstvem financí vyloučeny ze stanovení základu pro jednostranné zvyšování nájemného. Podle výsledku lze učinit závěr, že jde o účelnou manipulaci, jejímž cílem je dosáhnout vyššího než deklarovaného zdražení nájemného. Proti této manipulaci, která je proti zdravému rozumu a zvyšuje ohrožení nájemníků nikdo neprotestoval, ani ti, kteří to mají v popisu práce. Spokojili se s konstatováním, že ohlášené zvýšení nájmu je v souladu se zákonem.

Tato manipulace má však bumerangový efekt spočívající v tom, že zvýší výdaje ze státního rozpočtu na vyplácení podpor sociálně slabším občanům. České ministerstvo financí je snad jediné ministerstvo v širém okolí, které nehledá úspory státního rozpočtu, ale činí opatření zvyšující jeho výdaje. Podivné ministerstvo financí ! Tuto operace zaplatí všichni daňoví poplatníci.

Na základě provedené analýzy lze učinit závěr, že nápad nalézt východisko jednostranného zvyšování nájemného uměle vypočítanou střední hodnotou kupních cen nemovitostí, která vzniká zprůměrováním dosažených prodejních cen, je naprosto nepřijatelným řešením, vedoucím k naprosto zavádějícím a zkresleným poměrům v soustavě nájemného. Nepovede k její objektivizaci, ale naopak k nenapravitelným deformacím s vážnými ekonomickými a

sociálními důsledky. To je mimořádně závažná chyba zákona vedoucí k úvaze o jeho urychlené novelizaci. Potřebné objektivizace soustavy nájemného zachováající ekonomickou a sociální rovnováhu lze dosáhnout vypracováním standardního zákona, který bude systematicky upravovat všechny relevantní otázky komplexu bydlení.

Praha 25. 8. 2006

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