

Zaniknou nájemní byty ?

(publikováno v časopise *Obec a finance* č. 4/ 2006)

Zákonem č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí bylo obnoveno obecní vlastnictví bytů. Podle odhadů přešel do vlastnictví obcí majetek v rozsahu cca 2,1 až 2,4 bilionů Kčs (v tehdejších cenách) což představovalo pětinu až čtvrtinu národního majetku. Majetkem obcí se stalo 877 tisíc bytů, tj. 23,5% celkového bytového fondu republiky. Takový rozsah bytů obce v minulosti nikdy nevladnily. Převod se uskutečnil bezúplatně.

Význam obecního vlastnictví bytů

Obecní vlastnictví bytů má v naší zemi, a v evropských zemích obecně, dlouholetou tradici. Má zcela mimořádný význam pro samosprávné postavení měst a obcí. Podstatné je, že je plně v souladu s lokálním, místním charakterem trhu bydlení. Obce by měly být velmi významným subjektem bytové politiky v oblasti jejich působnosti. Vlastnictví bytů k tomu vytváří příznivé hmotné předpoklady. Na činnosti obcí by mělo záležet, v jaké míře bude uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a významný faktor sociálních jistot lidí.

Nájemní byty ve vlastnictví obcí jsou významným prvkem tržně konformní vlastnické struktury. Jejich existence je předpokladem fungování trhu bydlení. Přesto mizí jako loňský sníh. Tento vývoj je výsledkem ideologicky motivovaného negativního postoje k obecnímu a preferování osobního vlastnictví bytů vycházející z neoliberalní představy o podobě trhu bydlení a nábožné víry v neviditelnou ruku trhu. Trh bydlení prý bude, tvrdí zarputile někteří neoliberalové, jakmile se všichni staneme vlastníky svého bytu. Samotný guru neoliberalismu Václav Klaus tuto představu označil jako falešnou vizi a zdůraznil, že s tím hluboce nesouhlasí a že základní koncepcí pro většinu lidí městského typu je nájemní vztah.

Rozprodej obecních nájemních bytů

K prosazení neoliberalní koncepce bylo nezbytné dosáhnout toho, aby lidé, pro které by bylo výhodnější řešit svou bytovou situaci nájmem, byli nuceni kupovat byty. Byl vytvořen mýtus neefektivnosti obecního vlastnictví a vytvořeny ekonomické předpoklady k jeho likvidaci a k tomu, aby se obce zbavovaly majetku a lidé kupoval byty do osobního vlastnictví. Zároveň s pomocí nekompetentních sdělovacích prostředků se rozšiřuje názor, že příčinou rozprodeje obecních nájemních bytů je regulace nájemného. Toto tvrzení slouží k požadavku na zrušení jakékoliv regulace nájemného, což nemá obdobu v žádné evropské zemi. Ve skutečnosti jde o komplex příčin. Kromě celkového společenského klimatu na prvním místě nutno jmenovat ekonomické podmínky, které vedou k tomu, že osobní vlastnictví se stává jedinou možností a zárukou jistoty bydlení mnoha rodin.

Poměrně snadné bylo „získat“ pro rozprodej bytů obce a nájemníky obecních bytů. To zabezpečil ideologicky zaměřený a legislativně mimořádně špatný zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Řada obcí se snaží prodat bytový fond za každou cenu. Proto stanoví velmi nízké prodejní ceny, příznivý platební kalendář popř. výhodné půjčky. Ten, kdo by za „babku“ nekoupil, by byl úplný hlupák. A jak by pravil pan Roubíček - nekupte to za tu cenu ! Kupující si snad ani neuvědomují, že obce na ně přesouvají svou nouzi. Kupují také proto, že hrozí ztráta střechy nad hlavou. Když nekoupí, obec může prodat dům nebo byt třetí osobě, která může mít nejrůznější záměry včetně skončení nájmu s dosavadním nájemníkem. Někteří pronajímatelé jsou v šikaně nájemníků „mistry světa.“

Uvedený postoj obecních zastupitelstev k prodeji bytů zásadním způsobem ovlivnilo to, že do vlastnictví obcí byl převeden hluboce ztrátový bytový fond. Zároveň byly zrušeny dotace na pokrytí této ztráty. Mnohamiliardový přesun státního majetku nedoprovázela žádná představa, koncepce či úvaha, zda mají obce dostatek nástrojů a finančních zdrojů k tomu, aby mohly plnit úlohu vlastníka tohoto poměrně rozsáhlého fondu bez zbytečných zásahů státu, ale současně s jeho jistou pomocí. Očekávání, že budou přijata systémová opatření, která by umožnila obcím získat pro tento účel jiné zdroje, se nesplnila. Výsledkem bylo neúnosné zatížení rozpočtů obcí, které se v důsledku toho ocitly v obtížné hospodářské situaci. K tomu přispělo naprosto neuspokojivé financování obcí. Prodej bytů pomáhal řešit nejen ztrátovost bytového hospodářství ale získat prostředky pro další, více či méně oprávněné, projekty rozvoje obce. Prodej bytů je výhodnějším zdrojem rozpočtů než kupování obyvatel sousedních obcí k trvalému bydlení i když za pár korun je možno získat statisíce. Finanční prostředky získané z prodeje byly zahrnuty do výdajů rozpočtu a použity pro jiné účely. Dochází k dekapitalizaci bytového sektoru. Obce daly přednost krátkodobé výhodě, před dlouhodobou koncepční starostí o zabezpečení bytů pro své občany. Některé obce už prodaly svůj bytový fond a nemají ve svém vlastnictví žádné byty. To kontrastuje se situací v sousedním Rakousku. Tak kupř. samotná Vídeň vlastní 240 tisíc obecních bytů.

K bytové politice

Nepřehlédnutelným motivem pro koupi bytu je také poznání, že vládní bytová politika doposud nedokázala objektivizovat proces stanovení nájemného. Nedokáže uspokojit oprávněné a zároveň odmítnout nereálné a nezdůvodněné požadavky jak soukromých majitelů domů tak i neoliberálně zaměřených starostů. a pokračuje, s jistými výjimkami, v plošném zdražování nájemného. Nedávno schválený zákon o dalším jednostranném zvyšování nájemného, které mimochodem probíhá od roku 1992, je toho důkazem. A zdražování konce nevidět, ačkoliv bylo již dosaženo pozoruhodných úspěchů. Ve srovnání s rokem 1989 se nájemné zdražilo v průměru osminásobně a v Praze dokonce šestnáctinásobně.

Koupě bytů do osobního vlastnictví zadluhuje rodiny a ovlivňuje tok jejich úspor, nedostatek nájemních a převaha bytů v osobním vlastnictví bude ve stále větší míře bránit mobilitě pracovní síly. Pokud někdo již byt vlastní, není vždy jednoduché byt prodat a přestěhovat se za prací do jiného města. Co je mimořádně důležité, obecní vlastnictví představuje přirozený základ sociálního bydlení, které není založeno výhradně na ziskovém principu. Tím, že obce často „za hubičku“ rozprodaly bytový fond, zbavily se možnosti vzniku sociálního bydlení včetně tzv. startovních bytů pro mladé začínající rodiny. Netřeba zdůrazňovat, že to k přitažlivosti obce nepřidá. Nelze také pominout, že řadě nových vlastníků chybí poznání, že vlastnictví přináší povinnosti a že spoluvlastnictví jako „ďáblův vynález“ se může stát příčinou sporů a hádek se spoluvlastníky, které mohou skončit před soudem. Zabezpečení provozu, údržby a oprav domů není jednoduchým úkolem, zejména pro nezkušené amatéry. Zcela nevyřešené zůstává, jak se v podmínkách roztržitého osobního vlastnictví bude řešit problém reprodukce bytového fondu. To je ovšem samostatné a mimořádně složité téma.

Zcela neprůhledné jsou výpočty ministerských úředníků, kterým bylo svěřeno právo vyhlášovat a zveřejňovat formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku: a) základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí. Jde o zcela nereálnou a nesmyslnou veličinu vznikající z prodejních cen neurčitelných prodejů

dosažených v neurčitelné tržní situaci. Nedávné její zvýšení odůvodňované změnou metodiky výpočtu, prokázalo snadnost bezděčné nebo záměrné manipulace.

K tomu nutno připočítat sliby některých politiků, že po roce 2011, jakmile regulované nájemné dosáhne úrovně spekulativního volného nájemného, dojde ke zrušení regulace, nikoliv k jejímu zdokonalení kupř.podle vzoru Švýcarska nebo Rakouska. Není divu, že lidé dávají přednost zakoupení bytu i za cenu značného zadlužení. Zadlužit se, ale bydlet ve vlastním 3+1 je mnohem výhodnější, než platit šest tisíc korun měsíčně za garsonku, protože stejnou částkou lze splácet hypotéku.

Vládní bytová politika likvidace nájemního bydlení nejvíce vyhovuje bankovnímu sektoru. Příčina je jednoduchá, zvýší se zájem o hypoteční úvěry, které jsou zdrojem jejich zisku. Česká spořitelna (ČS) odhaduje, že díky plánovanému růstu regulovaných nájmů stoupne letos ve srovnání s rokem 2005 počet hypoték o 10 až 15 procent, tedy o 7,5 až 10,5 miliardy korun. Na rozvoj hypoték mají příznivý vliv také nízké úrokové sazby. A tak se lidé zadlužují bez ohledu na to, že bankovní poplatky nejsou nejnižší. Významným faktorem jsou také zvýhodněné půjčky státu, které vedle určité míry pomoci, stimuluje k zadlužování. Značný vliv má také očekávané zvýšení daně z přidané hodnoty na bytovou výstavbu od roku 2008. Výsledkem je, že se lidem jeví výhodným koupit byt do osobního vlastnictví i za současné předražené ceny.

Závěr

Vše nasvědčuje tomu, že se v oblasti bydlení daří uskutečňovat perfektně zpracovaný scénář přeměny naší země v neoliberalní ráj. Všichni budeme vlastníky svých bytů. Z trhu bydlení zmizí druh vlastnictví, který do jisté míry spolu s družstevním vlastnictvím, zabezpečuje konkurenční prostředí. Soukromý kapitál bude mít otevřenou cestu k realizaci svého přirozeného monopolu. Nedaří se formulovat a prosazovat sociálně tržní koncepci bytové politiky. Je nezbytné rehabilitovat obecní vlastnictví nájemních bytů a vytvořit podmínky pro jeho rozvoj. To znamená vyřešit soustavu financování obcí tak, aby obecní byty nebyly pro obce přítěží a soustava nájemného uspokojovala zájmy pronajímatelů i nájemníků. K tomu je nezbytná decentralizace a demokratizace stanovení a úprav nájemného. Zároveň je zřejmé, že růst počtu bytů v osobním vlastnictví a zadlužování za účelem koupě bytu, přispívající ke konjunkturu stavební výroby, představuje určitou brzdu dalšího zdražování nájemného. Nerealné představy o růstu nájemného přijdou zkrátka. Vydělají však banky a developéři.

Praha 25.3.2006

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