

Ke zdražování nájemného

Od 1. ledna dojde k dalšímu zdražení nájemného. Důvody jsou rozmanité, počínaje doslova panickým strachem před rozsudkem Štrasburského soudu a konče tvrzením majitelů domů, že dotují nájemníky a nestačí jim prostředky na úhradu provozních nákladů.

Požadavek, aby nájemné krylo náklady spojené s provozem domů je legitimní. Zjištění jejich výše však není vůbec snadnou věcí. Byty jako součást bytových domů jsou nekonečně diferencovanými výrobky. Jejich provozní náklady ovlivňuje celá řada faktorů počínaje tím, která firma dům postavila. Lze je stanovit jen a jen ve vztahu k zcela konkrétnímu domu a bytu a dokázat jen na základě podrobné analýzy. Obecná tvrzení nic nedokazují, podobně jako průměrná teplota pacientů dané nemocnice, nevyovídá nic o stavu konkrétních pacientů. Bytový fond republiky tvoří dva druhy podstatně odlišných domů. Značná část bytových domů, jsou domy postavené v minulém a předminulém století tzv. cihlovou technologií. Jejich společným rysem je špatný technický stav způsobený především stářím. Pominout nelze zanedbanost. Bytová výstavba byla v letech 1948 – 1989 soustředěna na výstavbu sídlišť s využitím panelové technologie. Historickým středům měst se nevěnovala, mírně řečeno, potřebná pozornost. Na opravy a rekonstrukce domů v historických jádrech měst se nedostávaly prostředky. Neprobíhala jejich modernizace spojená s rekonstrukcemi. Muselo spadnout několik balkonů, aby došlo alespoň k dílčím změnám.

Je přirozené, že vysoký stupeň fyzického a morálního opotřebení stoletých a starších domů klade poměrně vysoké požadavky na údržbu, opravy a modernizace. V řadě případů by bylo vhodné zvážit zda nebude efektivnější jejich zbourání místo nákladných modernizací jak se svého času stalo na Žižkově.

Poněkud jinak to je s provozními náklady mnohem mladších domů postavených panelovou technologií zásadně odlišnou od cihlové technologie. Od toho do značné míry závisí, zda-li nájemné postačuje na jejich úhradu. V tom spočívá příčina rozdílného postoje k výši nájemného soukromých vlastníků domů navrácených v restitucích a malých bytových družstev a společenství vlastníků, kterým stačí podstatně nižší částka. Zdražení se však bude bez rozdílu týkat všech bytů.

Problém nelze samozřejmě řešit zavedením rozdílného, dvojího nájemného. Na jedné straně je pravdou, že určité zvýšení nájemného v oprávněných případech je nezbytností. Na druhé straně nelze postavit značný počet nájemníků do pozice prosebníka o pomoc státu. Ten má konec konců také omezené možnosti. Jde o nalezení vyváženého řešení, které nenaruší makroekonomickou rovnováhu a sociální stabilitu společnosti.

Stanovení částky zdražování, víc než seriózní ekonomickou a sociální kalkulaci, ze všeho nejvíce připomínalo licitovaný mariáš. Začalo to tvrzením předního politika, že pro běžnou reprodukci postačí 25 a v Praze zhruba 38 korun českých. Původní předloha zákona počítala se zvýšením o 9,3 %, na základě nátlaku KDU-ČSL a US-DEU akceptovala ČSSD zvýšení o 14 procent, abychom se necelý měsíc po schválení zákona dověděli, že to bude v průměru o 19,2 procenta. Největší zdražení postihne nekvalitní byty tzv. třetí a čtvrté kategorie. Jak to bude dál nikdo neví, bude záležet na tom co spočítá skupina úředníků na ministerstvu financí. Je zřejmé, že se nepracovalo s exaktně zjištěnými údaji. Považuji za plně oprávněný požadavek, aby podrobným šetřením byla hodnověrně zjištěna výše nákladů potřebných k řádné správě bytového domu. Bez toho nelze zjistit na čí straně je pravda.

Bez vlivu na míru zdražování nájemného nezůstává ani skutečnost, že za východisko úprav předpokládaných zákonem byla zvolena střední hodnota kupních cen nemovitostí. Jde o zprůměřovanou veličinu, která s tržním nájemným nemá nic společného. Tyto ceny vznikají za existence výrazné nerovnováhy a neustálých krátkodobých i dlouhodobých turbulencí. Často jsou ovlivněny nereálnými a často spekuláčními očekáváními. Stačí připomenout růst cen všech druhů nemovitostí včetně cen bytů v souvislosti se vstupem do EU.. Rozšířil se názor, že trh nemovitostí očekává nevídaný boom, že se objeví zástupy koupěchtivých zahraničních subjektů toužících zakoupit se v naší zemi.. A jejich zprůměřováním vznikl základ pro další jednostranné zvyšování nájemného. To probíhá již od roku 1992 a jeho výsledkem je, že nájemné se ve srovnání s rokem 1989 zdražilo v průměru osminásobně a v Praze dokonce šestnácti násobně. A jednostranně se má zvyšovat až do roku 2011. Chybou bylo, že po roce 2000 nedošlo k odstranění závažných chyb soustavy nájemného a jeho výrazné objektivizaci. Hovořit o zamrzlém nájemném je mírně řečeno demagogie.

Použití střední hodnoty kupních cen jako základ zdražování nájemného je naprosto chybné řešení. Povede k nenapravitelným deformacím soustavy nájemného s vážnými ekonomickými a sociálními důsledky. Ze všeho nejvíce potřebujeme standardní zákon upravující vztahy v bydlení, který by jasným vymezením práv a povinností nájemníků i pronajimatelů, poskytl všem nezbytnou jistotu.

Praha 21. září 2006

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