

## Úvod

Transformace komplexu bydlení na tržní model evropského typu, se v České republice ukázala jako proces ovlivněný neoliberalní ideologií, která poznamenala zejména transitivity země s minimálními zkušenostmi a prakticky bez příslušné tržní legislativy a institucí. Bytová politika se uskutečňovala na základě nábožné víry v neviditelnou ruku trhu. Česká republika zůstala do dnešních dnů skanzenem neoliberalismu v bytové politice a všechna její opatření jsou tím tak či onak poznamenána. K dosažení standardní evropské bytové politiky bude nezbytná rozsáhlá analýza přijatých opatření a zrušení všech, které jsou v rozporu s potřebami tržní ekonomiky. Na tomto místě se zabýváme jen dvěma opatřeními, které vedly k neuvěřitelné diskriminaci mladé generace.

## O tzv. privatizaci

Neoliberalismus vyznával tezi, že trhu bydlení bude dosaženo, jestliže se všichni staneme vlastníky bytů. V souladu s touto tezí se přistoupilo k rozsáhlé privatizaci všech tradičních druhů vlastnictví bytového fondu včetně bytového fondu ve vlastnictví obcí, který byl privatizován již jeho bezúplatným převodem z vlastnictví státu. Jeho likvidace rozrodejem do vlastnictví jednotlivců byla provedena zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Ten byl již v době přijetí spravedlivě označen jako mimořádně špatný a legislativní zmetek, nicméně byl prosazen pravici ve Sněmovně po dlouhých tahanicích a se značným zpožděním.

Rozprodej byl ponechán plně v kompetenci obcí. Vycházelo se z toho, že je jejich suverénním právem jako vlastníků, rozhodovat jak naloží se svým majetkem. Obce stanovily veškeré podmínky prodeje včetně výše prodejní ceny a rozhodovaly o tom, které byty budou a v jakém termínu prodány. Vláda se tím plně zbavila odpovědnosti za rozprodej tohoto bytového fondu, který vznikl z prostředků všech obyvatel a nezasáhla ani v případě porušení elementárních práv lidí ani zjevně nesprávných postupů a rozhodnutí obcí.

Nutno zaznamenat, že na tzv. privatizaci nezměnila ani skutečnost že guru českých neoliberalů Václav Klaus prohlásil : „Vznikla falešná vize, že má každý člověk vlastnit byt nebo dům. S tím hluboce a zásadně nesouhlasím. Domnívám se, že základní koncepcí pro většinu lidí městského typu je nájemní vztah.“ Nakonec jako předseda vlády zákon o tzv. privatizaci předložil Sněmovně ke schválení. Zvítězil politik nad ekonomem. Byl likvidován bytový fond, který má nezastupitelné místo na trhu bydlení. Tato skutečnost má mimořádně negativní důsledky pro jeho fungování. Rozsáhlost problematiky vylučuje, abychom se jimi podrobněji zabývalo. Negativní důsledky má zejména pro bydlení mladé generace. Ty jsou předmětem naší analýzy.

## Tzv. privatizace a bydlení mladých

Nejvýznamnějším ustanovením o podmínkách rozprodeje vztahující se k uspokojování potřeby bydlení mladých, bylo ustanovení § 22, písm.1 a 2. zákona č. 72/1994 Sb. o **předkupním právu**. V souladu s tím byt určený k prodeji musel být přednostně nabídnut dosavadnímu uživateli. Ve vztahu k bydlícím to bylo správné opatření. Zabezpečovalo, že nepřišli o střechu nad hlavou. To ale znamenalo, že koupit mohl, a často doslova za „hubičku“, jen ten, kdo bydlel. Uplatněním předkupního práva se vlastníky bytů stali dosavadní uživatelé, kterým byl byt administrativně přidělen před

rokem 1989 mnohdy zcela náhodným způsobem a na základě netržních kritérií. Kdo nebyl nájemcem resp. uživatelem bytu, nemohl uplatnit předkupní právo a fakticky byl z rozprodeje vyloučen. A to byly především a v podstatě mladé začínající rodiny. Vyloučení z možnosti zakoupení bytu v rámci rozprodeje bylo bezprecedentním aktem diskriminace mladé generace, protože se rozprodej bytů uskutečňoval většinou za ceny, které měly dumpingový charakter. To vyplývalo z toho, že za daných ekonomických podmínek měly obce maximální zájem na co nejrychlejším rozprodeji. Výnos se totiž stal zdrojem jejich rozpočtů a bylo v kompetenci obecních zastupitelstev k čemu bude využít. To byla velmi lákavá příležitost, zejména v situaci relativního nedostatku oficiálních prostředků, které by umožnily realizaci často nereálných záměrů starostů a zastupitelstev. Tento v podstatě krátkodobý zisk zcela převážil nad jejich odpovědností kupř. za tzv. sociální bydlení. Nejen neexistující legislativní úprava takového bytového fondu, ale rozprodej všeho co se dalo, vytvořilo faktický nedostatek bytů vhodných k tomuto účelu. Výsledkem je, že Česká republika nemá sociální bytový fond, který by posloužil i pro mladé rodiny..

### **Nájemní a vlastnické bydlení**

Další bezprecedentní akt diskriminace mladé generace spočíval v existující možnosti získání střechy nad hlavou, která je významnou podmínkou založení rodiny. Bytová politika evropských zemí v daném případě poskytuje možnost pronájmu nájemního bytu.. To bylo normální a velmi výhodné vzhledem k příjmové pozici a naléhavosti zabezpečení dalších nezbytných potřeb pro vznikající mladou rodinu. Tuto možnost však neoliberalní bytová politika fakticky svým zaměřením na preferenci vlastnického bydlení a zanedbatelnou podporou nájemního bydlení, prakticky vylučuje. Mladým zbývala jediná možnost spočívající v zakoupení bytu do vlastnictví. A to není laciná záležitost, často nad finanční možnosti mladých. Neoliberalní stát však přispěchal s pomocí a nabídl možnosti podpory mnohdy výhodných půjček. To bylo plně v souladu se zájmem bankovních domů. Výsledkem je neustálý růst zadluženosti obyvatelstva hypotéčnými úvěry, které v USA bylo startem současné krize ekonomiky. Zadlužení na počátku startu do života, se zejména v českých poměrech nepovažuje za úspěšný počín, ale spíše naopak, Češi příliš nemilují dluhy.

Některé obce se dokonce nestyděly pořádat aukce pro mladé na získání nájmu obecních bytů. Stanovily pochopitelné a jednoduché kritérium, kdo dá nejvyšší částku a často na několik let dopředu, ten dostane obecní byt k pronájmu. Nemůžeš-li nabídnout uspokojivou sumu podle představ představitelů obce, zbývá možnost bydlení třeba pod pověstným mostem.

Zároveň je zřejmé, že získání bytu by se nemělo zásadním způsobem lišit od možností těch, kterým zákon umožňuje koupit bytu prostřednictvím tzv. privatizace.. A neoliberalní bytová politika takový stav způsobila. Nevadí, že to bylo vůči mladé generaci a nebydlícím vůbec, sociálně nespravedlivé. Ceny bytu na volném trhu s byty jsou několik násobně vyšší než ceny privatizovaných bytů. Přitom je zřejmé, že značná část nájemců, kteří mají předkupní právo na koupit bytu v rámci tzv. privatizace, jsou lidé v produktivním věku, často na vrcholu profesní kariéry tzn. s nejvyšším dosažitelným příjmem. Naproti tomu nebydlící, tzn. mladí, kteří jsou na počátku své profesní kariéry s tomu odpovídající výši příjmů a výdajů, za vlastnictví bytu zaplatí částku mnohonásobně převyšující kupní ceny privatizovaných bytů.

I když nelze požadovat stejné podmínky pro různé generace, rozdíl mezi prodejní cenou privatizovaných bytů na jedné straně a cenami bytů z nové bytové výstavby na straně druhé, je příliš veliký, aby nezbuzoval pochybnosti o promyšlenosti procesu tzv. privatizace obecního bytového fondu. Ve skutečnosti jde o tiché přesouvání

veškerého břemene v oblasti bydlení na menšinu těch, kteří si nestihli opatřit bydlení za socialismu a nemají to štěstí být majiteli nemovitostí. Tou menšinou je právě mladá generace. Je zřejmé, že se jedná o koncepci privatizace, která jednoznačně směřuje proti zájmům mladých a znamená jejich přímou diskriminaci. Tato neodpustitelná diskriminace mladé generace, která se nemůže neprojevit v populační politice státu. Mladá generace naší země tím tvrdě doplácí na neliberální bytovou politiku prosazenou a uskutečňovanou českou pravici za mlčenlivého souhlasu levicových sil. Diskriminaci neodstraňují nejrůznější druhy půjček, které jen dále zvyšují zadluženost. Varovná jsou následující údaje. Zatímco od roku 1995 klesla míra úspor českých domácností z 15 na 5 %, jejich zadluženost ve vztahu k HDP vzrostla v posledních deseti letech z necelých 6 na více než 20 %. Podle náměstka ministra financí Eduarda Janoty dnes naše domácnosti dluží celkem 850 miliard korun (600 miliard na hypotékách na bydlení, zbytek ve spotřebitelských úvěrech). Počet exekucí u nás přitom rok od roku roste - v roce 2007 jich bylo už 428 tisíc.

### **Privatizace a mobilita pracovní síly**

Jedním z hlavních podmínek fungující ekonomiky včetně kapitalistického je mobilita pracovní síly. Neoliberální postulát o prioritě vlastnického bydlení je ve značném rozporu s tímto požadavkem a potřebou. Stejným směrem působí tlak na nadměrnou privatizaci i když se prioritně netýká jen mladých. Svazuje člověka s daným místem, v lepším případě vyvolává vyšší náklady na dopravu. Není nutno příliš akcentovat, že zachování mobility se týká především a na prvním místě mladé generace. Orientace bytové politiky včetně nástrojů bytové politiky na podporu vlastnického bydlení je v podstatě diskriminačním počinem vůči mladé generaci. V mnoha případech znemožňuje změnu zaměstnání spojenou a v souladu se změnou místa bydlení jako předpokladu lepšího zaměstnání a kariéerního postupu. Bohužel vyskytly se někteří ministři, kteří vysoký podíl nájemního bydlení v naší zemi považovali za nedostatek a nikoliv přednost umožňující mobilitu pracovní síly. Česká republika je totiž jedinou ze zemí V4, kde je stále ještě poměrně velký podíl nájemního bydlení (cca 29 %). Zhruba dvě třetiny bytů jsou stále ještě ve vlastnictví obcí. Na Slovensku je to již jen cca 4 % nájemních bytů, v Polsku se také jedná o řádově jednotky procent, v Maďarsku je to zhruba 1 %. Všechny ostatní byty jsou v soukromém vlastnictví.

### **Nájemné a bydlení mladých**

Dalším talmudem neoliberalismu je teze, že největší blaho lidské společnosti spočívá v minimalizaci vlivu a zásahů státu do kteréhokoliv trhu včetně trhu bydlení a vytvoření neomezeného prostoru pro neviditelnou ruku trhu. Výsledkem bylo tvrzení, že základním problémem transformaci nájemného je jeho deregulace. Rychlá deregulace byla povýšena na rozhodující předpoklad obnovy a fungování trhu bydlení. Tento neoliberální požadavek se stal určujícím faktorem postoje a jednání pronajímatelů. Byl v souladu s jednostranně chápáním jejich ekonomického zájmu, který je ve své podstatě v zásadním rozporu s jejich dlouhodobým zájmem. Zdrojem dominance tohoto tvrzení bylo nesporně politické vítězství pravice a nemalou měrou k tomu přispěla neschopností levicových sil formulovat a prosadit sociálně tržní koncepci bytové politiky, která měla domovské právo i v předválečném Československu. Česká republika je v oblasti bytové politiky v důsledku dominance politické pravice a slabosti levice ve značné míře stále ještě výrazným skanzenem neoliberální ideologie uvnitř Evropy.

Spor o nájemné a o jeho regulaci je od samotného počátku dominantním jevem transformačního procesu komplexu bydlení České republiky. Cílem pravice je dosáhnout deregulací zrušení jakékoliv formy regulace nájemného jako nástroje ochrany trhu bydlení včetně ochrany nájemníků a nastolení panství neviditelné ruky trhu.

### **Regulace nájemného a bydlení mladých**

V zájmu historické pravdy nutno uvést, že pravicová vláda, a především její předseda Václav Klaus, velmi razantně odmítala návrhy některých ministrů z řad ODA a křesťanských, na drastické zvýšení regulovaného nájmu. Toto stanovisko vycházelo z kvalifikované analýzy domácí koupěschopné poptávky v tomto období podstatných makroekonomických strukturálních změn včetně respektování všech systémových, ekonomických a sociálních souvislostí a výrazné nerovnováhy na trhu bydlení. Respektovala, že bydlení je mimořádně citlivá sociální komodita a v podmínkách podstatných makroekonomických strukturálních změn a výrazné nerovnováhy na trhu bydlení nelze riskovat, že nájemné stanovené na základě střetu individuální nabídky a poptávky nepovede k sociálnímu kolapsu. Existovalo příliš mnoho neurčitelných rizik nejen ekonomického ale i politického charakteru včetně nebezpečí sociálního kolapsu. Dominantní stanovisko k zrušení regulace a zvýšení nájemného vyplývá z následujícího tvrzení Václava Klause: „Kdyby došlo ke zvýšení nájemného, o kterém sní představitelé sdružení majitelů domů, znamenalo by to takový přesun peněžních prostředků od jedné do druhé skupiny obyvatel, že by to mělo obrovské následky.“ Nutno konstatovat, že Klaus ještě v Rudém právu dne 11.10.1993 prohlásil, že jako příklad nutnosti postupného řešení problému uvedl nemožnost uvolnění nájemného "protože by to vyvolala sociální katastrofu." !"Víme, že to není možné, a to s levicí a pravicí nemá nic společného."

### **Částečné zrušení regulace**

Politický tlak pravicových sil na zrušení regulace a přijetí opatření umožňujících urychlenou obnovu trhu bydlení sílil. Buď jak buď vláda rozhodla řešit vzniklou situaci dílčím zrušením regulace a zavedením volného nájemného. Stalo se tak vyhláškou, č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění vyhlášky MF č.30/1995 Sb. Bylo stanoveno, že této možnosti lze využít u bytů postavených bez účasti veřejných prostředků a pro byty, u nichž se sjednává smlouva s novým nájemcem na základě dohody mezi pronajimatelem a nájemcem.

Řešení vzniklo na základě fatálně falešné představy Klause a spol. že tím otevírají cestu k trhu bydlení. Špatně – vzniklo vychytralostí Klause, otevřít cestu majitelům ale zároveň si zachovat tvář lidumila

Částečným zrušením regulace nájemného formálně právně vznikly dva druhy nájemného : regulované a volné a dva trhy bydlení

a) :trh s regulovaným nájemným

b) trh s volným neregulovaným nájemným.

Je na čtenáři, aby posoudil s jakou mírou naivity komentoval toto opatření Václav Klaus. „Deregulovaný prvek trhu bude velmi výrazný, velmi silný a bude umožňovat zřetelný rozvoj trhu s byty. Tím, že regulace bude zasahovat pouze minulé nájemní smlouvy a nikoliv smlouvy v budoucnu, otvíráme velmi výrazný prostor pro tržní fungování i v této sféře." Uvedl v Hospodářských novinách 3. ledna 1994.

Stejná myšlenka je obsažena v dalším prohlášení : „Sociální rizika byla vyloučena tím, že v pronajatých bytech dál platí regulace a volné nájemné nelze uplatnit při

přechodu nájemní smlouvy na nového majitele., oprávněně zavedené v zájmu některých pronajímatelů. Není pochyb o tom, že základní příčinou existence dvou úrovní nájemného, je nerovnováha na českém bytovém trhu, který nebyl způsobilý ani množstvím ani kvalitou bytů reagovat na tuto nově vzniklou poptávku.“

A co očekával Klaus „Lze ovšem předpokládat, že postupný růst nabídky volných bytů z nové výstavby, podporované dobře zacílenou státní pomocí, i bytů málo využívaných či prázdných začne působit i na snižování dosavadního spekulativně vysokého nájemného.“ Tato k neuvěření naivní představa, že tímto tzv. „salámovým“ uvolňováním vznikne postupně trh bydlení na dlouho poznamenala politiku bydlení. Vzniklá dvojí úroveň nájemného se stala nejen předmětem sporů a nečistých her, neslýchané diskriminace často bezmocných seniorů, urážek poctivých nájemníků, kteří zůstali bez ochrany a také významným argumentem pro další falešné a škodlivé směřování bytové politiky a zejména politiky nájemného.

### **Volné nájemné a bydlení mladých**

Volné nájemné nepodléhalo jakémukoliv omezení a regulačním opatřením. Tím vznikla situace, která nemá v Evropě obdoby. Všichni nájemníci uzavírající novou dohodu o nájemném se ocitli bez jakékoliv ochrany, která je obvyklá ve všech zemích Evropy. V naší zemi ochranu nájemníků zabezpečuje regulace nájemného. Jiná právní úprava zajišťující standardní ochranu nájemníků před stanovením nezdůvodněně vysokého nájemného, která je nedílnou součástí právní úpravy a prioritou nájemního práva ve všech zemích EU, neexistuje.

Na tomto místě nelze uvádět širší souvislosti zavedení volného nájemného vyvolané mimo jiné vstupem zahraničních subjektů na trh bydlení, které do určité míry opravňovaly částečné zrušení regulace nájemného. Skutečností však je, že se zcela opomenulo, že domácí nájemníci zůstali bez jakékoliv ochrany včetně toho, že novou nájemní smlouvu uzavírají nejen zahraniční subjekty tzn. vysoce solventní zahraniční manažeři, pro které je výše nájemného jistým znakem společenské prestiže a zpravidla poskytované jako benefit zaměstnavatelem, ale také začínající mladá česká rodina s průměrným příjmem, která vyžaduje byt k založení rodiny. Stanovit volné nájemného bez jakéhokoliv omezení v situaci kdy nemáme fungující trh bydlení a existují podmínky mimořádně zvýhodňující nabídku, nelze označit jinak než jako opatření bezpříkladně diskriminující především mladou generaci. Mladá začínající rodina hledající byt k založení rodiny se ocitla plně závislá na vůli resp. libovůli domácího pána. Mladým nezbylo nic jiného, než souhlasit s často nehoráznými požadavky majitelů domů. A v situaci nekompetentního a hysterického neoliberalně laděného hodnocení regulace jako zla všech zel zabraňující působení neviditelné ruce trhu se často jednalo o velmi nehorázné požadavky. Čím větší nerovnováha na místním trhu bydlení, tím nehoráznější požadavky a větší rozdíl mezi volným a regulovaným nájemným. Dokonce i někteří ekonomicky nevzdělaní zákonodárci a vládní činitelé se nerozpakovali bez jakékoliv analýzy označit regulaci jako nezasloužené privilegium a urážet nájemníky bydlících v bytech s regulovaným nájemným. Chceš- li bydlet plať, kde na to seženeš, je tvůj problém. Podobně se chovaly mnohé obce.

A proč nevyužít vzniklé situace k dosažení nejvyššího nájemného ? Chceš- li bydlet plať, kde na to seženeš, je tvůj problém. Tento bezpříkladně liberální postup byl zvolen přesto, že nemáme fungující trh bydlení a existuje výrazná převaha nabídky nad poptávkou, tzn. nerovné podmínky mimořádně zvýhodňující domácí pány. Lze konstatovat, že uvedené opatření je bezpříkladně diskriminační především vůči mladé generaci hledající byt k založení rodiny. Výsledkem jsou řádové rozdíly mezi úrovní regulovaného a volného nájemného. Čím větší nerovnováha, tím vyšší rozdíly.

To přesvědčivě dosvědčují údaje široce publikované i v denním tisku. Bez ohledu na uvedené skutečnosti bylo volné nájemné označeno nekompetentními komentátory bulvárního denního tisku včetně ministerských úředníků jako tržní nájemné. Je smutnou skutečností, že ani autor částečného zrušení regulace Václav Klaus, neodmítl a nekritizoval tuto hrubou neznalost základů ekonomické teorie, ačkoliv se nerealizovaly jeho očekávání..

### **Hospodářská krize a bydlení mladých**

Neoliberální experiment bytové politiky se na bydlení mladých mimořádně negativně podepsal uvedenými opatřeními. Za nesporné považuji, že součástí protikrizového balíčku by měly být také opatření, která zajistí reprodukci obyvatelstva a pracovní síly. To je mimořádně aktuální v České republice. V poslední době je situace příznivá díky tzv. Husákovým dětem, nicméně to velmi brzy odezní a bude docházet k zúžené reprodukci a stárnutí obyvatelstva. Proto je nezbytné na základě provedené analýzy zvážit opatření, která zruší opatření iniciovaná chybnou a světem již hromadně odmítanou neoliberální ideologií.

#### ***K privatizaci***

Opatření přijatá v rámci tzv. privatizace jsou v podstatě nevratná, nic na tom nelze měnit, co se stalo nelze odestát. Za rozprodej by měli být vděčni všichni, kteří koupili, protože tím se zachránili před spekulacím nájemným. Které si vynutila lobby pronajimatelů na nekompetentní a nekvalifikované státní správě. Naproti tomu to odnesli ti, kteří bydlí v soukromých domech, protože stát nemohl zákonem přikázat soukromým majitelům prodávat byty nájemníkům. Nájemníci soukromých vlastníků bytových domů byli z koupi bytu vyloučeni. Stát je však nedokáže ochránit před nehoráznými požadavky pronajimatelů na zvyšování nájemného.

#### ***K volnému nájemnému***

Celý svět analyzuje současnou krizovou situaci a je zřejmé, že příčina spočívá v absenci regulačních opatření. To platí dvojnásob o trhu bydlení. Stále více se dochází k názoru, že „Deregulace nevyřeší trh nájemního bydlení“. Deregulace probíhá v České republice již od roku 1992 a konce nevidět. Vrcholem deregulačního úsilí bylo částečné zrušení regulace s mimořádně negativními důsledky pro trh bydlení a zvláště uspokojování potřeby bydlení mladých. Neuvěřitelně směšně působí návrh protikrizového opatření, aby se deregulace rozložila do roku 2012 a do konce roku 2011 zvýšil o 300 korun příspěvek na bydlení. Na základě analýzy příčin současné krizové situace a analýzy důsledků částečného zrušení regulace je nezbytné bezodkladné zrušení vyhlášky č.176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění vyhlášky MF č.30/1995 Sb. Bezodkladné zrušení a nikoliv novelizaci vyžaduje také zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který zůstal mimo naší analýzu.

20. 4. 2009

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

