

Jak je to s jednostranným zdražováním nájemného ?

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného stanoví, že Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejňuje formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. července kalendářního roku základní ceny za 1m² podlahové plochy bytů. Na tomto základě mohou majitelé bytů zvýšit nájemné. Jde o částky které nejsou výsledkem zjišťování ČSÚ, ale údajem stanoveným ministerstvem financí na základě prodejních cen uskutečněných prodejů a jsou členěny podle velikostních skupin obcí a stanovených katastrálních území. Na základě publikovaného sdělení se pronajimatelé i nájemníci dovědí o možnosti míry zdražení nájemného, které mohou očekávat v příštím roce.

Hledání základu tržního nájemného

I nejzarytější neoliberal v, že tržní ekonomika je poptávkovou ekonomikou a v důsledku toho nájemné určuje tržní cenu domu nebo bytu. Existence dvou druhů nájemného, regulované a volné, takovou možnost vylučují. Proto se hledá veličina, která by umožnila opačným postupem, tzn. využitím cen domů nebo bytů dosáhnout stanovení tržního nájemného. Hledání takové veličiny je však víc jak překvapující. Podle sdělovacích prostředků tržní nájemné v naší zemi existuje. Považuje se za něj tzv. volné nájemné, které sice vzniká na nerovnovážném trhu, ale to zřejmě našim tržním komsomolcům ale ani úředníkům MMR nevadí, aby bylo označeno jako tržní. Ani hledání této veličiny není v našich podmínkách snadné. Máme nejen ceny obecních bytů prodávaných do osobního vlastnictví v rámci tzv. privatizace ale také prodejní ceny nových bytů. Co z toho vybrat, která cena může sloužit jako základ a východisko pro stanovení tržního nájemného.

Exnáměstek MMR Ivan Přikryl, který se hlásí k autorství zákona o jednostranném zvyšování nájemného k tomu uvedl :“ Ale my takový údaj nemáme, (tržní cenu nemovitostí - JC) my ho musíme mít exaktně, a proto jsme si, a to je novum toho návrhu, pomohli sice administrativním způsobem, nicméně takovým, který je založen přece jen *na tržní ceně nemovitostí*, a to je právě to, že ministerstvo financí sestavuje vyhlášku, ve které mapuje celou republiku a vydává v té příloze sedmáct ceny nemovitostí. Tak my použijeme tento administrativní limit.“ Na základě těchto údajů se v uvedeném členění vypočítá tzv. **střední hodnota kupních cen nemovitostí**.

Zvolený postup charakterizoval senátor Miroslav Škaloud (ODS) následovně : „Použitý cenový průměr ceny nemovitosti za danou lokalitu nemá s reálnou cenou nic společného, právě díky těm zprůměrovaným 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.“

A jak je tomu s použitými cenami. Vyhláška MF jen registruje ceny za kterých byly domy prodány. Jejich výše může být a pravděpodobně je ovlivněna celou řadou faktorů včetně subjektivních. Není pravdou, že jde o jedinou objektivní informaci. Takovou informací může být i prodejní cena obecních bytů, protože respektuje koupěschopnou poptávku. Vycházet z prodejních cen, které jsou výsledkem dohody prodávajícího a kupujícího aniž známe podmínky za kterých byla uzavřena dohoda, je hazard.

Podobný návrh již dříve publikovala JUDr. Marvanová. V článku „Liberalismus zvítězil nad rozumem“ v HN dne 22.6.2001 napsala: „Protože obvyklá cena nájemného je silně deformovaná cenovou regulací a neodpovídá nabídce a poptávce, nelze obvyklé nájemné odvozovat od výše nájemného, za které je v dané obci pronajata většina bytů, jak to navrhovalo ministerstvo financí.“ Vzhledem k tomu navrhla “ Nejlepší by prý bylo vyjít nikoli z cen nájemného, ať už volného či

regulovaného, ale z cen, za něž jsou prodávány byty, třeba družstevní, v jednotlivých lokalitách, a stanovit obvyklé roční nájemné určitým procentem ceny nemovitostí.“ Protože tzv. obvyklé nájemné neodpovídá nabídce a poptávce navrhuje se zvolit opačný postup, tzn. nájemné stanovit určitým procentem na základě prodejních cen, třeba družstevních bytů. Tato možnost byla využita v případě zákona o jednostranném zvyšování nájemného.s tím rozdílem, že východiskem se stala virtuální veličina střední hodnota kupních cen nemovitostí. Tento rozdíl neodstraňuje zásadní nedostatek spočívající v tom, že tržní nájemné vzniká na základě číselné hodnoty stanovené ministerskými úředníky a nikoliv na základě respektování reálných vlivů nabídky a poptávky.

Michal Petřík poradce prezidenta k tomu v HN dne 18.4. 2006 poznamenal : „Z nového zákona budou mít snad nejvyšší radost jeho autoři, úředníci ministerstva pro místní rozvoj. Zákon totiž dává ministerským úředníkům kompetence, o nichž se jim až dosud ani nesnilo. Paragraf 4 tohoto zákona je totiž oním »zmocňovacím ustanovením«, které dává ministerstvu (a ne například vládě, což by bylo mnohem legitimnější) prakticky bílý šek k vydání podzákoně právní normy, kterou se teprve tento zákon provede a kterou se mají určit všechny číselné hodnoty detailního vzorce výpočtu nových nájmu v jednotlivých čtyřech krocích.“

Kvalita a lukrativnost bytu a nájemné

Podstatně závažnějším nedostatkem je, že „podle zákona se cena za užívání bytu má lišit výlučně jen podle lokality (určené z ministerských cenových map) a velikosti bytu. Neliší-li se tímto, jsou byty z pohledu nájemného identické a vzájemně zaměnitelné. Zákon jen prodlužuje stav, kdy cena za užívání bytu (nájem) neodpovídá kvalitě a (ne)lukrativnosti takového bytu.“ konstatuje opět Michal Petřík, poradce prezidenta.

Je známo, že evropské země, a pominout nelze ani meziválečné Československo, vypracovaly řadu způsobů stanovení nájemného konkrétního bytu s přihlédnutím k vztahu nabídky a poptávky, době výstavby, fyzickému a morálnímu opotřebením, poloze apod., tzn. ke všem relevantním faktorům, které určují nájemné. Německý systém vychází z tzv. místně obvyklého nájemného, poněkud složitější je systém uplatňovaný ve Švýcarsku. V žádné z evropských zemí však není nájemné konkrétního bytu stanoveno na základě fiktivní tzv. střední hodnoty kupních cen. Závislost nájemného na pohybu střední hodnoty kupních cen vede k zdražování nájemného bez ohledu na to o jaký byt se jedná. Nájemné bytu, který byl postaven jako nouzovka na počátku minulého století a před rokem 1989 byl oprávněně zařazen do 3. resp. 4. kategorie s příslušně nízkým nájemným, a který je fyzicky a morálně opotřebený a nachází se v hlučné křižovatce nebo na magistrále v Sokolské ulici, není stanoveno na základě vlivu množiny faktorů včetně subjektivních, které determinují výši nájemného, ale na základě výše virtuální veličiny střední hodnoty kupních cen. Ta je ovlivněna řadou více či méně obtížně zjistitelných faktorů včetně faktorů, které negativně ovlivňují sociální postavení domácích nájemníků.

Zahraněční poptávka, střední hodnota kupních cen a sociální postavení nájemníka

Značný vliv na určení střední hodnoty kupních cen vykonává zahraniční poptávka. Jak tomu je kvalifikovaným způsobem charakterizoval Daniel Deyl v časopise Týden 21.10.2007 když hledal odpověď na otázku „Proč jsou byty tak drahé.“ a jak je možné, že ceny bytů rostou doslova před očima? Leccos z toho jsou šikovně nasazené růžové brýle, zčásti je to pozdní dědictví po komunistech – a také je to dílo

zahraničních spekulantů, jimž například patří až 20 procent pražského trhu s novými [byty](#).

Zároveň konstatuje, že ve zbrusu nových novostavbách, zejména na lepších adresách v Praze, však zhusta zůstávají ty nejdražší byty prázdné. Jak je to možné? Obojí je součástí téhož jevu: cenám některých bytů (jde především právě o nově vystavěné luxusní pražské byty) pomáhá nahoru **spekulace dvojího typu**. Zaprvé o drahé byty v hlavním městě mají zájem cizinci – jako o investice. „Zhruba osm set až tisíc nových pražských bytů loni koupila zahraniční klientela,“ říká Jakub Sedmihradský z firmy Lexxus Business Development. Zájem o pražské byty, takřka bez výjimky o ty nejluxusnější a nejdražší, stoupl podle Sedmihradského po vstupu Česka do Evropské unie.

Stává se, že takový investor skoupí i více bytů v jedné novostavbě najednou. Metrostav, jeden z významných českých developerů, takovou zkušenost má. „Často se stává, že někdo koupí více než jeden byt,“ říká Martina Huclová, která má ve firmě prodej bytů na starosti. „Jednou třeba skoupil člověk všech devět bytů jednoho menšího developerského projektu, jindy koupí firma ze stovky nových bytů rovnou třicet.“

Daniel Dey dále uvádí: „Ani jedna z firem nebyla ochotna jména hromadných klientů nebo zájemců zveřejnit. To je jedna stránka věci. Druhou stránkou je skutečnost, že halasné vytrubování zpráv o neustálém zdražování bytů se leckomu dobře hodí do krámu. Pro jedny je to skutečně dobrá zpráva – pro majitele bytů, kteří je chtějí prodat, pro [realitní kanceláře](#), developery... Paradoxně to však může znamenat jistou pobídku pro lidi, kteří si byt teprve pořídít zamýšlejí. Zaprvé, mám-li představu, že ceny budou nadále stoupat, je pro mne koupě bytu dobrou [investicí](#) do budoucna; zadruhé, pokud si nepořídím byt teď, za několik let už na něj nedosáhnu vůbec.“

Výsledkem vlivu zahraniční poptávky je růst prodejních cen bytů a vypočítané střední hodnoty kupních cen, která určuje výši nájemného a jeho zdražení.

V důsledku toho je sociální postavení českého domácího nájemníka včetně toho, který žije ve fyzicky a morálně zastaralém bytě postaveném jako nouzovka v počátku minulého století a často zmodernizovaného vlastními prostředky nájemníka, závislé na konjunkturu trhu bytů ovlivněné vstupem solventních zahraničních kupců na český trh, který je pro zahraniční investory mnohé velmi zajímavý. Tato skutečnost je dále prohlubuje celkovou sociální necitlivost zákona.

Praha 2.11. 2007

prof. Ing. Jaromír Císař, CSc, předseda ČSRB