

## **KAUZA NÁJEMNÉ 20.5.2005 MF plus STANISLAV BRUNCVÍK**

Boj o takzvané regulované nájemné slaví letos jubileum. Je to přesně deset let, co ministerstvo financí stanovilo pevné regulační pravidlo. Na jeho základě se každoročně k prvnímu červenci zvyšovalo maximální nájemné za metr čtvereční plochy bytu.

Od té doby můžeme s železnou pravidelností sledovat nářky nájemců na rostoucí náklady na bydlení a na druhé straně majitelů nemovitostí, že ze svého dotují bydlení cizím lidem. Co už právě majitelé nemovitostí nechtějí příliš zdůrazňovat, je druhá klíčová věc, kterou přinesl rok 1995. Nájemné přestalo být regulováno v bytech, u nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem. Jinými slovy, regulace v jistém slova smyslu začala i přestala platit 1. července 1995. Ale k tomu se dostaneme později.

### Ještě krátce z historie

Když už budeme rozebírat, na které straně barikády je více pravdy, musíme začít v roce 1992. Tehdy se takzvané čisté nájemné zvýšilo o 100 procent a nájemné hrubé (tedy včetně cen služeb, ale bez tepla) stoupl o 160 procent. Budme spravedliví a dodejme, že byť to v procentech vypadá až nelidsky, ve skutečnosti šlo o naprosto nezbytnou úpravu cen. Za socialistické nájmy se daly koupit tak maximálně kliky od dveří a stav bytového fondu podle toho vypadal. Zkrátka, většina lidí měla v té době fakticky dotované bydlení, což nešlo udržet. A ani oněch průměrných 300 korun za byt o velikosti 60 m<sup>2</sup> nebyla žádná vyděračská dávka. Od roku 1992 pak následujících deset let rostlo tzv. regulované nájemné pravidelně. Tu o 20, tu třeba jen o 4, ale také až o 27 či dokonce 50 procent. Naposledy mohli majitelé nemovitostí zvednout sazby v průměru o necelých 9 procent v roce 2002. Tady už nemá cenu uvádět průměrný nájem v korunách, protože ve velkých městech a zejména v Praze se v průběhu let zdražovalo více, a průměr tedy nemá příliš vypovídající hodnotu. Obecně se dá říct, že po roce 2000 odrážel regulovaný nájem atraktivitu lokality a v některých chudších regionech se dokonce dostal na úroveň trhu.

### Patová situace

A právě na začátku 21. století to začíná nejvíce drhnout. Majitelům nemovitostí se nelíbí stále pozvolnější zvyšování nájmu a ke konci roku 2002 do sporu významně zasahuje Ústavní soud. Ten ruší výměr nájemného, který stanovilo ministerstvo financí, a od té doby se regulovaný nájem nepohnul z místa. Jen co vláda v roce 2003 zavedla nové cenové moratorium, Ústavní soud ho zase zrušil. Sotva se koalice o další rok později dohodla na růstu nájemného až do konce roku 2006, byl zákon zamáznut ve sněmovně. A takový je i současný stav.

### Postoprve od začátku

Nová vláda, nový premiér, nový **ministr pro místní rozvoj**, nový zákon o nájemném. Zatím se o něm mnoho konkrétního neví, ale princip je, zdá se, prostý. Nájmy v bytech s regulovanou činží by měly růst následujících šest let zhruba o 10 procent. Cílový stav má být takový, aby roční nájemné odráželo přibližně 5 procent tržní ceny bytu či nemovitosti. Alespoň tak to říká nový **ministr pro místní rozvoj Radko Martínek**. Byt za dva miliony korun by tak měsíčně vyšel na bezmála osm a půl tisíce korun. Zní to sice pěkně, ale ještě

nikdo si nepoložil otázku, jaká je tržní cena bytu s regulovaným nájmem? Není to totiž až tak banální otázka, jak se na první pohled zdá. **Člen rady Asociace realitních kancelář JUDr. Miroslav Duda, mimochodem sám vlastník nemovitostí, uvádí příklad: "Jakýsi italský vlastník tvrdí, že ho stát omezuje v podnikání tím, že reguluje nájemné. Vznášel tuto otázku tehdy, když nemovitosti kupoval? Nebo chce tvrdit, že cena nemovitostí neodrážela skutečnost, že jsou v České republice nastavena pravidla na ochranu nájemníků? On přeci moc dobře ví, že pokud by taková pravidla neexistovala, tak by za ty nemovitosti zaplatil mnohem víc. Prostě za to, že koupil dům s nájemníky s regulovaným nájmem, zaplatil odpovídající, rozuměj nižší cenu." Totéž, pouze jinými slovy přitom platí i pro restituenty. Jeden za základních restitučních předpisů tehdy říkal, že "věc se vydá oprávněné osobě ve stavu, v němž se nalézala ke dni doručení výzvy". Nehledejme v tom spravedlnost, jinak to prostě nešlo. Všichni, restituenti a tím spíš noví kupci nemovitostí, o těchto skutečnostech věděli a museli s nimi dopředu počítat.** Samozřejmě jiná věc byla náprava deformovaných cen. Každému bylo na začátku devadesátých let jasné, že majitel nemovitosti nemůže udržet dům v chodu, když dostává za byt 150 korun. Ale to už přece dávno neplatí. Kdo z těch majitelů, kteří dnes nejvíc křičí, reálně doplácí na své nájemníky? Reálně znamená, že každý měsíc vytáhne za štrozoku bankovku jinde ušetřenou a obrazně řečeno mu ji položí na stůl. Jinak je jasné, že na to doplácí skrytě. Sedmdesátiletá babička s regulovaným nájmem je jiné kafe než mladý manažer. Ale na faktu, že náprava cen už proběhla, a že nové smlouvy žádné regulaci dávno nepodléhají, to nic nemění. A jsme znovu u toho. Jak tedy určíme tržní cenu bytu, který podléhá či donedávna podléhal regulaci nájmu? Je to cena zohledněná danou skutečností, nebo ne? Majitelé nemovitostí budou celkem pochopitelně říkat, že ne. Mají pravdu. Proč by měl mít byt bez regulovaného nájmu nižší tržní hodnotu jen proto, že kdysi v regulovaném režimu byl. To, že takový byt kupovali s odpovídající slevou, může být při této argumentaci vedlejší. Svou pravdu ale mají i nájemníci.

Smlouvy nelze rušit

Trochu se také zapomíná ještě na jinou věc: všichni nájemníci v bytech s regulovaným nájmem mají platné smlouvy, které také uzavírali za určitých podmínek. **"To je jedna ze základních věcí práva - dohodnuté smlouvy, jež nebyly uzavřeny ani proti zákonům, ani se lstivými úmysly, je nutno za všech okolností zachovávat," vysvětluje Miroslav Duda a pokračuje: "Jak k tomu přijdou lidé, kteří měli původní nájemné vyplývající z kategorizace bytů, při které si mnoho z nich za vlastní těžce vydělané peníze byt zvelebilo pod slibem, že jim nikdy nebude zvýšeno nájemné na vyšší kategorii?" Nájemci přeci nemohou za to, že se v průběhu jejich platného smluvního vztahu změnil majitel, a neměli by na to doplácet.**

Spravedlivý a silný stát

Existuje řada světlých výjimek, kdy se rozumný majitel domluví se stejně rozumným nájemcem a společně uzavřou novou odpovídající smlouvu bez ohledu na nějaké předpisy státu. Ty ostatní, nehledě na to, na které straně barikády jsou, musí rozsoudit stát. **A právě tady stát - nebo chcete-li vláda a zákonodárci - minimálně od přelomu tisíciletí fatálně zaspali. V okamžiku, kdy konečně došlo k nápravě deformovaných cen, stála státní moc před jasným úkolem. Nastavit pravidla, která by byla schopná vysvětlit a hlavně obhájit před nájemci i pronajímateli. Nestalo se vůbec nic.** Na jedné straně tak zůstali

majitelé nemovitostí, kteří jsou přes všechny popsané argumenty jednoznačně omezováni při nakládání se svým majetkem. Na straně druhé vystrašení nájemníci v obavách, kdy je někdo přijde vystěhovat nebo nasadí trojnásobný nájem. ***Svou nečinností napáchal stát jen těžko napravitelné škody. Při neexistujících pravidlech se ustálila praxe, kdy v těch nejkřiklavějších případech majitel domu vymýšlí všechno možné, aby se nájemců buď zbavil, nebo jim alespoň ztížil život. A nájemce si zase mne ruče, když se mu podaří jakkoli na majitele vyvrát. V každém případě se tu zakořenila vzájemná nedůvěra mezi nájemcem a pronajímatelem, která u nás téměř diskvalifikovala nájemní bydlení jako součást trhu, normálně fungující ve všech vyspělých zemích.*** Nová vláda tento zásadní problém jednoduše vyřešit nemůže. V ovzduší vzájemné nedůvěry už nemá šanci nastavit pravidla, která by akceptovaly obě strany. ***Může pouze udělat lepší nebo horší záplatu, kterou v tom lepším případě někdo hned nerozcupuje na kousky u soudu.*** Pokus o jakési řešení by měl rozhodně stát na dvou pilířích. Majitelé domů, kteří prokazatelně doplácí na své nájemce, mají nárok na odškodnění. Takových ovšem bude naprosté minimum. Možná nikdo. ***Znovu si připomeňme: náprava deformovaných cen proběhla a to, o čem někteří majitelé bytů mluví, je pouze výše jejich hypotetického, byť těžko zpochybnitelného zisku. Ale znovu si připomeňme i skutečnost, že jejich budoucí menší zisk byl zohledněn při nákupu nemovitosti s regulovanými nájmů. Na druhé straně mají a musejí mít nárok na státní dotaci ti, kteří nejsou schopni platit současné napravené a později i deregulované ceny nájemného. To je role silného státu. Možná se dá podpořit i takzvaný bod zlomu. Miroslav Duda říká, že "tím by bylo datum, ke kterému bude zrušeno cenové ujednání smluv uzavřených v dobách, kdy nájemné bylo regulováno." Samozřejmě by musely být splněny další podmínky - v první řadě naprosto jasná pravidla pro ocenění tržní hodnoty bytu. Nelze připustit, abychom zase viděli mafii majitelů, odhadců a rozhodovacích orgánů jako v tolika jiných odvětvích. A to nejdůležitější na konec. Je třeba velmi citlivě zvážit onen bod zlomu. Onu časovou hranici, kdy přestane platit regulace nájmů. Představa, že stát zajistí v dohledné době dostatek náhradních bytů, je z oblasti sci-fi. Stejně jako představa, že otevře náruč miliard a bude platit majitelům nájmů podle jejich představ. Zatím jsme slyšeli, že bod zlomu by mohl přijít za nějakých šest let. "Mně se jeví jako spravedlivý horizont deseti či patnácti let. A také odůvodněný. Ta nejstarší generace získá jistotu důstojného dožití ve "svých" bytech a ti mladší si budou muset poradit," uvádí Duda. Zní to celkem rozumně. Nehledejme v tom spravedlnost, nikam bychom se zase nedostali.***

## **Kámen úrazu 23.5.2005 Profit**

glosy

Poslední vlna privatizace obecních bytů je plná nervozity. Radnice, které prodávají, se snaží ceny spíše zvyšovat, nájemci by zase rádi nakoupili co nejlevněji. Argumenty obou stran jsou přitom dílem pravdivé, dílem účelové. Ve vzrušených diskuzích se zapomíná na jedno -jádro pudla v tomto případě je problém deregulace nájmu.

Dvojí ceny jednoho produktu chování všech aktérů bytového trhu křiví, nezřídka až do iracionální roviny. Například zastánci „levného“ bydlení zapomínají na to, že děti budou za byty platit o to více, o čem rodiče ušetří. Nový **ministr pro místní rozvoj** je plný energie a věci se dnes alespoň trochu daly do pohybu. ***Světýlko naděje je ovšem značně nejisté - jeho šéf, tedy současný premiér Paroubek, toho na tomto poli v dobách svého působení na MMR mnoho nedokázal.*** Na lepší časy se však blýská z Evropy, která snad k deregulacím české politiky dotlačí.