

## **K regulaci nájemného**

Regulace nájemného je předmětem neustálé kritiky neoliberálně laděných ekonomů a publicistů. Tomu je tak nejen proto, že v naší zemi stále ještě existují rezidua víry v neviditelnou ruku trhu, ale také proto, že doposud neexistuje uspokojivé vysvětlení příčin její existence. Zkrátka regulace nájemného je černou mýrou transformace komplexu bydlení na tržní principy. Jejeho odstranění prý lze dosáhnout deregulací, která prý je zároveň rozhodujícím předpokladem obnovy trhu bydlení. A tak se již od roku 1992 do současnosti dereguluje a dereguluje až to dospělo tak daleko, že nikdo neví kdy a jak skončit. Nejdříve bylo zákonem stanoveno, že skončí v roce 2010, pak přišla poslanecká iniciativa a konec deregulace se posunul do roku 2012. Teprve tehdy nastane onen toužebný stav spočívající v zániku regulace a stanovení nájemného bude výsledkem dohody nájemníka a pronajímatele. Tím vznikne stav, který neexistuje ani v jediné evropské zemi.

V této souvislosti nelze pominout článek ekonoma Václava Klusoně „Deregulace nájemného v tržní ekonomice“.v Listech č. 4/2009. Autor prohlašuje, že jde o analýzu zkoumající příčiny neúspěchů dosavadní deregulace nájemného. To je mimořádně potřebný a zároveň velmi náročný úkol.

### **Co je regulace**

Hned na samotném počátku považuji za nutné pozitivně ocenit jeho konstatování, že regulace není zločinem. Ocenění zasluhuje proto, že v českých poměrech, ať děláme co děláme, stále se nedaří uspokojivě přesvědčit některé subjekty, že regulace nájemného není trestem božím, který pro naši zemi vymodlila česká levice s cílem znemožnit soukromé podnikání na trhu bydlení a likvidovat majitele nájemních domů.. To na rozdíl od tvrzení trojice neoliberálních ekonomů ve složení M. Zajíček, MA , Ing. M.Ševčík, CSc a Ing. K. Zeman, CSc, z Katedry ekonomie a Katedry hospodářské a sociální politiky Národohospodářské fakulty VŠE, že regulace je politicky motivovanou nespravedlností. Tak to alespoň tvrdí ve spisku , který vydalo nakladatelství VŠE Oeconomia. Takové tvrzení nepřekvapuje vzhledem k tomu, že tato fakulta je pověstná svoji nesnášenlivostí k jakémukoliv jinému názoru a zastáváním krajních stanovisek. Nevadí, že před rokem 1989 měly poněkud jinou barvu než mají v současnosti.

### **K existenci regulace**

Poněkud jinak je tomu s hodnocením příčin existence regulace. Podle Ing. Klusoně prý k ní dochází *v případech mimořádných událostí, jako jsou přírodní katastrofy či války, kdy ceny prudce rostou a tím hrozí, že základní životní potřeby lidí nebudou moci být uspokojeny.* Jde o poměrně odvážné tvrzení vzhledem k tomu, že válka v Evropě skončila před šedesáti lety, a přesto většina evropských států dále nájemné reguluje. Dokonce i Švýcarsko, které již několik staletí nepoznalo válku. Přírodní katastrofu prudce zvyšující ceny a ohrožující základní životní potřeby lidí již také dlouho nepamatujeme. Uváděné události zřejmě nejsou příčinou.

Další důvod existence regulace v naší zemi Ing. Klusoně spatřuje v nutnosti kompenzovat růst cen jiných životních potřeb, ke kterému došlo v prvním pololetí 1991. V důsledku toho prý bylo nutno při stagnaci mezd zachovat cenovou regulaci v rozsahu přibližně deseti procent. Nelze vyloučit, že uvedenou situaci krátkodobého charakteru bylo možno řešit řadou jiných makroekonomických opatření. Regulace nájemného jako nástroj řešení tohoto problému krátkodobého charakteru se jeví jako nejméně účinná a proto z nejméně pravděpodobných.

## **Regulace jako omezování práv**

V souvislosti se stížností pronajimatelů ke Štrasburskému soudu, JUDr. Příkryl, bývalý náměstek ministra pro místní rozvoj existenci regulace zdůvodňoval, veřejným zájmem. „Omezení práv vlastníků, tedy regulace, je principiálně přípustná, pokud se prokáže dostatečný veřejný zájem. Soud by musel tedy znovu zkoumat souhrn údajů, které pojem ‚veřejný zájem‘ odůvodňují, tentokrát v kontextu s poměry v ČR.“

Není nutno dokazovat, že uvedenou formulací vzniká prostor pro nekonečné spory o tom co je to dostatečný veřejný zájem a jakým souhrnem údajů lze jej prokázat.

Jsem přesvědčen, že k odpovědi na uvedené otázky významným způsobem přispívají názory Josepha Stiglitze, nositele Nobelovy ceny za rok 2000. *"Hospodářská soutěž je základem dynamické tržní ekonomiky." a proto "Každá vláda má právo - vlastně povinnost - zajistit, aby v její zemi fungovala hospodářská soutěž."*

Vzniká otázka, je deklarované omezení práv vlastníků „principiálně přípustné, pokud se prokáže dostatečný veřejný zájem“, kompatibilní součástí opatření zabezpečujících efektivní fungování hospodářské soutěže. Jsem přesvědčen, že soubor těchto opatření nemůže a v žádném případě nesmí být v rozporu s právy vlastníků. Nicméně zajištění fungování hospodářské soutěže má před nimi přednost a smluvní volnost končí tam, kde dochází k jejímu narušení. To zabezpečuje nejen ochranu poptávajících, ale i ochranu nabízejících před nekalou konkurencí a porušením dobrých mravů na trhu. Regulace nemůže spočívat v omezení práv vlastníků ale musí respektovat jejich práva. V případě trhu bydlení jde o zabezpečení nezadatelných práv obou stran směny tzn. nabídky i poptávky, vlastníků i nájemníků, včetně omezení jednání znamenající zneužití silnějšího postavení nabídky. Zdůvodnění existence regulace JUDr. Příkrylem je vodou na mlýn všem protivníkům regulace, pronajimatelé jistě je s uspokojením přijali. Nic lepšího se nemohou přát. Významným způsobem přispělo k nezdůvodněnému tvrzení, že regulace nájemného je diskriminačním opatřením státu. Není sice zločinem jak tvrdí Ing. Klusoň, ani politicky motivovanou nespravedlností, jak tvrdí ekonomové VŠE, ale spočívá, podle JUDr. Příkryla, v omezení práv vlastníků ve veřejném zájmu, a to je špatně.

Domnívám se, že zdůvodnění existence regulace nájemného exogenními faktory jako jsou války, přírodní katastrofy, veřejný zájem atp. jsou zástupnými důvody, které nevedou k uspokojivému výsledku. Jejich zdrojem je neznalost podstaty tržní ekonomiky a trhu bydlení zvláště.

### **Tržně konformní deregulace**

Ing. Klusoň odmítá dosavadní způsob deregulace, který oprávněně označuje jako administrativní a doporučuje tržně konformní způsob, který *„je daleko složitější a obtížnější úkol, a který prý „vyžaduje si totiž určité institucionální zabezpečení.“* S uvedeným tvrzením lze zásadně souhlasit.

Bohužel v čem spočívá složitost a obtížnost tržně konformního způsobu deregulace nájemného stejně tak jak je tomu a v čem spočívá její institucionální zabezpečení autor nespecifikuje a ani náznakem neuvádí. Tak je tomu i se slibem, že **analýza nabízí možnou cestu** prospěšnou všem, který neguje a čtenáře doslova šokuje tvrzením: *„Zdá se však, že dnes je již cesta k tržně-konformnímu způsobu deregulace nájemného pevně zatarasena.“* To znamená autor doporučuje cosi co nemá, podle jeho názoru, šanci na realizaci.

Jsem přesvědčen, že zdůvodnění existence regulace stejně jako tržně konformního způsobu deregulace spočívá v důkladné znalosti podstaty trhu bydlení, jeho specifik a odlišností ve srovnání s trhy movitých komodit. Trh bydlení je totiž specifickým

trhem s mnoha odlišnostmi od trhů movitých předmětů. Na tomto místě jen velmi stručně. Jeho předmětem jsou nemovité komodity sociálně kulturního charakteru a jeho základem je vlastnictví neobnovitelného přírodního zdroje. Jeho rozdílná poloha je zdrojem polohové diferenciální renty. Bez potřebné ochrany je mimořádně náchylný k deformacím, k zneužití monopolního postavení majitelů, silnějšího postavení nabídky. Jeho zvláštnost spočívá také v tom, že není národním trhem ale množinou prostorově diversifikovaných místních trhů.

K požadavku zrušení regulace nájemného může dojít jen ten, kdo nezná podstatu trhu bydlení, u koho převládla ideologie nad rozumem, kdo ignoruje ekonomickou podstatu a odlišnost bytu jako předmětu trhu a zároveň zcela pomíjí, že bydlení se v moderních vyspělých společnostech s tržní ekonomikou stává ústřední otázkou sociální a hospodářské politiky. Sociální souvislosti vyústily k tomu, že je deklarováno jako základní lidská potřeba a podmínka sociální stability společnosti. To dvojnásob platí pro transitivní země. Nutno také zdůraznit, že regulace nájemného není protitržním, ale výrazně protitržním opatřením.

Nerespektování těchto a dalších specifických rysů a představa, že trhu bydlení je stejný jako trh rohlíků nebo jakéhokoliv jiného movitého výrobky je doslova tragický omyl neoliberalismu dále prohlubující jeho negativní ekonomické a sociální důsledky pro národní hospodářství jako celku a každého jednotlivce. Bohužel v analyzované stati nenacházíme ani náznak takového pojetí požadované tržně konformní regulace nájemného. . Samotná analýza a charakteristika trhu bydlení však vychází za rámec této stati.

Nelze pominout, že návrat k evropské bytové politice, který je nezbytný k tomu, aby uspokojování potřeby bydlení, která zároveň patří k základním právům člověka, získalo evropský rozměr a naše země nebyla osamělým skanzenem neoliberalismu, nebude snadné. Mnohá opatření pramenící z neoliberální ideologie lze přiřadit k nevratným resp. velmi obtížně vratným. K těm patří na prvním místě tzv. privatizace tzn. likvidace bytového fondu ve vlastnictví obcí. Jeho likvidací byla likvidována přirozená základna tzv. sociálního bydlení, které bolestně postrádáme. Také pro česká města včetně Prahy by však mělo platit to čím se chlubí Vídeň, která je provozovatelem nájemního bytového fondu a sice, že se zde bydlí krásně a sociálně.

Praha 10. února 2010

Jaromír Císař, ekonom, byl ministrem  
pro místní rozvoj v letech 1998 - 2000