

Motto : Blázni stavějí domy, aby chytráci měli kde bydlet.
Anglické přísloví

Lhaní okolo regulovaného nájemného

V posledních 15 letech si regulovaní nájemníci a jejich „ochránci“ vymysleli pro ospravedlnění svého okrádání pronajímatelů spousty pseudoekonomických „zdůvodnění“, proč je placení regulovaného nájemného vlastně v naprostém pořádku.

Tato kompilace je i součástí mé soukromé prognózy, jak budou regulovaní nájemníci argumentovat, budou – li přednášet na téma nájemné. Troufám si odhadnout, že přes možné inovace bude jejich přednáška jen směsicí dále uvedených výmyslů a lží.

Co je to nájemné?

Nájemné i dle našeho OZ je „úplata za dočasné užívání cizí věci s přihlédnutím k její (tržní) ceně“. V souladu s tím se pak pro účely ekonomického vyhodnocování efektivnosti investic do nájemního bydlení používá termín výnos. Výnosnost domu (v %) = roční nájemné/tržní cena domu. Obdobně je tomu samozřejmě u bytu. Tento poměr je běžně sledován obdobně jako burzovní ukazatele. U rezidenčních nemovitostí je zhruba od 5 do 8 % ročně. Samozřejmě může dojít k přehřátí cen bytů na trhu s nemovitostmi, jak jsme tomu nyní svědkem v některých oblastech USA, G.B., Španělska atd., potom výnos klesá a naopak.

Budeme-li výnos z domu dále strukturovat, tak v sobě obvykle zahrnuje položku náklady na údržbu cca 1,5 – 2,5 % z tržní (reprodukční) ceny domu a 1 – 1,5 % odpisy. Podle různých zdrojů pak celkové nákladové nájemné činí dohromady 2,4 – 3,3 % ročně. V současnosti průměrné regulované nájemné pak činí asi 1 – 1,2 % z tržní (reprodukční) ceny domu a je nejnižší v celé EU. Zhruba lze konstatovat, že pronajímatelé nedobrovolně dotují každou korunu z vybraného regulovaného nájemného dvěma korunami z vlastní kapsy.

Po odečtení nákladů od hrubého výnosu dostaneme čistý výnos z domu, tedy z investovaného kapitálu. Toto je vlastní nájemné, pojímané jako úplata za užívání cizí věci. Samozřejmě, že na výnos z kapitálu, dokonce ani na úhradu pouhých nákladů není žádný „nárok“, neboť vše určuje anonymní mechanismus trhu. Nebezpečí ovlivnění trhu monopolními praktikami je nízké. Zejména u soukromých pronajímatelů panuje téměř dokonalá konkurence, neboť soukromé vlastnictví domů je velmi roztržštěné. U soukromých vlastníků regulační pravidla ve světě zpravidla vůbec neexistují a nebo jsou velmi jemná výhradně odvozená ze skutečných tržních relací. Vlády moc dobře vědí, že jakékoliv excesy by vedly k odlivu soukromého kapitálu z oblasti bydlení a to je jim dostatečným mementem.

Výši nájemného je nutno uvažovat i v kontextu právní úpravy nájemních vztahů, možnosti dovolat se psaného práva a všeobecného postoje a účtů, které se těší soukromé vlastnictví ve společnosti. Nejde tedy jen o peníze. Prakticky ve všech těchto ostatních důležitých věcech je postavení českých pronajímatelů také nejhorších v EU.

Definice nájemného dle zastánců regulace.

Takové tisíciletí platné definice nájemného a normální trh s byty se samozřejmě vůbec nelíbí našim regulovaným nájemníkům, neboť je v přímém rozporu s jejich pseudovlastnickým přístupem k věci. Dle jejich citění právo na časově neomezené užívání a dispozici s cizím majetkem proti vůli vlastníka je v pořádku, za předpokladu placení jakéhosi symbolického nájemného. Skutečné náklady na opravy, modernizaci a pořízení „jejich“ majetku pak přísluší hradit skutečnému vlastníkovi, jehož vlastnická práva jsou tak omezena na tzv. holou držbu.

V extrémní poloze je to dobře vyjádřeno v definici vynalezené MF ČR, že „nájemné je cena služby užívání bytu“. „Službou“ se pak rozumí pouhé bezprostřední náklady spojené s provozem bytu. Jakékoliv regulované nájemné po takovéto manipulaci je dostačující.

Taková průhledná redefinice je samozřejmě před odbornou veřejností dlouhodobě neudržitelná a tak se většina zastánců regulace snaží vymyslet něco trochu více stravitelného. Při tom naráží na tři problémy. A to jak překroutit :

- náklady na údržbu bytů
- výši odpisů
- výnos z kapitálu, včetně ceny pozemku

1) Náklady na údržbu domů.

Definice : Náklady na údržbu domů rozumím veškeré náklady na provoz, údržbu, opravy, peněžní ocenění vlastní práci vlastníka. Dále také modernizace domů vynucené změnami zákonů, norem a obvyklých bytových standardů v průběhu životnosti domů a to bez ohledu na skutečnost, jak jsou tyto náklady klasifikovány daňovými zákony. Za tyto náklady nepovažuji stavební úpravy v domě vedoucí k rozšíření, nebo rekolaudaci prostor v domě a náklady spojené s provozem nebytových prostor.

a) Nejoblíbenější pseudodůkaz je, že u družstevních nájemních bytů již nyní „družstevní nájemné“ stačí na údržbu domů. Problémy s tímto zdánlivě logickým srovnáním jsou však následující :

- družstevní bydlení, přes svou formálně právní nájemní stránku, je samozřejmě vlastnické bydlení. Družstvo přesto, že je právně vlastníkem není de facto ničím jiným, než jakýmsi správcem společných prostor domu. Svým vlastníkům pak družstvo pouze rozúčtovává náklady. Vlastní provoz je pak ve vybydlovacím režimu na úkor majetkové podstaty družstev. Z tohoto důvodu neplatí družstevníci sami sobě ani odpisy, ani náklady na kapitál, který museli vynaložit, aby si družstevní byt pořídili. Kapitál na pořízení si družstevníci opatřují individuálně a tyto náklady na vznik družstva se jaksí do celkové bilance družstva také nezapočítávají. Tíše se předpokládá, že po dožití domu si každý družstevník opět individuálně pořídí kapitál na nové bydlení. To však nastane při průměrné stávající životnosti družstevních bytů až za 50 – 100 let a tak se tím nyní nikdo netrápí.

- náklady na pořízení kapitálu, který teprve družstevníkovi umožní stát se členem družstva nejsou družstevníky uvažovány. Proto jsem již mnohokrát viděl různé tabulky, kdy družstevní bydlení vychází jako levné a nejdražší je bydlení v regulovaném nájmu. Pochopitelně po ocenění kapitálu (cena ušlých příležitostí), který družstevník musí vynaložit na koupi družstevního podílu a tím ho má v bytě umrtvený, je situace diametrálně jiná. Jestliže má družstevní byt cenu 1 mil. Kč je nutno připočítat k platbám na údržbu ještě cenu kapitálu ve výši např. úroků hypotéčního úvěru nyní cca 4 % tj. cca 40 000 Kč ročně (pro 60 m² byt cca 55 Kč/m² měsíčně). Dohromady s odpisy se dostaneme k tomu, že průměrné přímé a nepřímé náklady na 1 m² družstevního bytu se pohybují kolem 100 Kč/m² měsíčně. Pochopitelně je-li byt levnější než 1 mil. Kč je to méně a opačně.

- družstevní byty (až na několik desítek tisíc bytů) jsou mladší 50 let a většinou jsou postaveny „levnou“ panelovou technologií. Panelové domy jsou pochopitelně i daleko levnější na údržbu. Přesto vykazují stavební zanedbanost odhadovanou na 200 – 300 000 Kč na byt bez započtení nákladů na přizpůsobení normám EU. Přitom vlastní kapitál družstev, nebo chcete-li rezervní fondy, jsou zanedbatelné v řádu 10 000 Kč na byt. K tomuto neradostnému stavu se pracovaly družstva tak, že družstevní vlastníci více méně v dané lokalitě kopírují výši regulovaného nájemného.

- samozřejmě družstva mají oproti soukromým domům daňové výhody, dodnes dostávají „vyrovnání majetkové újmy“, dostávají dotace na údržbu, náklady na údržbu vlastních bytů si hradí často sami, hojně je dosud rozšířena svépomoc atd.

b) Do nákladů na údržbu nelze započítávat náklady na nákladnější opravy, rekonstrukce a modernizaci domu. S touto absurditou přišlo MF ČR ve snaze obhájit své tvrzení, že v „současné době již regulované nájemné plně hradí náklady na provoz domu a přináší pronajímatelům zisk“. Je zajímavé, že obdobné tvrzení se v materiálech MF ČR objevilo poprvé již v roce 1993, při zdůvodňování vyhlášky 176/93 Sb. To vede k závěru, že pro MF ČR stačí regulované nájemné v jakékoliv výši, neboť i nyní regulované nájemné podle lokality a kategorie dosahuje částek od cca 7 do 37 Kč/m² měsíčně.

c) Nedávno se začalo nesměle připouštět, pod vlivem studie prof. Bradáče, že nákladové nájemné je 49 Kč/m² podlahové plochy měsíčně. „Zapomnělo“ se na to, že tuto částku spočítal prof. Bradáč pro panelový dům o průměrném stáří 35 let, podlahové ploše bytů 1500 m², v cenové hladině roku 2002 a bez uvažování nákladů na přizpůsobení domů normám EU. Pochopitelně náklady na provoz menších domů, postavených cihlovou technologií a v průměru postavených před 70 – 80 lety a jsou (bez požadavků památkářů) nyní asi 70 – 80 Kč/m² podlahové plochy měsíčně.

2) Výše odpisů

Definice : Odpisy mají vlastníkově pronajímaných bytů zajistit, aby po uplynutí životnosti domu, měl dostatek prostředků a jeho zbourání a obnovu. Proto se musí vycházet z dnešních cen stavebních prací a z dnešní reprodukční ceny domu.

Problémem s ekonomickými odpisy je, že při uvažované zbytkové životnosti domů kolem 70 let a při průměrné ceně podlahové plochy bytu 20 000 Kč/m² činí částku 260 Kč/m² ročně. (prof. Bradáč pro již zmíněný panelák uvažuje s částkou 195 Kč/m² ročně). Ta je však prakticky rovna průměrnému regulovanému nájemnému. Tím by padla teze MF ČR, že regulované nájemné stačí pokrýt náklady, odpisy a umožňuje tvorbu zisku. Proto bylo nutno výši odpisů nějak zkreslit. Děje se tak několika metodami.

a) Metodu popření toho, že odpisy existují zvolilo MF ČR tvrzením v důvodové zprávě zákona o nájemném že „pronajímané domy jsou již dávno odepsané“. Ve skutečnosti nikdy odpisované nebyly, neboť režim před rokem 1989 s něčím takovým vůbec nepočítal a případné shromažďování částek před I či II. světovou válkou zničila inflace.

b) Redefinice toho co jsou odpisy.

MF ČR se pokusilo tvrdit, že regulované nájemné v sobě zahrnuje i odpisy ve výši pořizovacích cen. Tyto jsou ve výši cca 100 – 3000 Kč/m². Odpisy z 1m² pak činí několik korun ročně a regulované nájemné je pak pokryje.

c) Bylo možno zaznamenat i pokusy ztotožnit jejich hodnotu s jakousi odhadní historickou cenou. Dodnes je tento přístup součástí daňových předpisů při odpisování majetku.

3) výnos z kapitálu

Definice : Hrubým výnosem z kapitálu rozumíme poměr mezi celkovým ročním příjmem z domu a tržní cenou domu včetně ceny pozemku. Čistým výnosem poměr mezi celkovým ročním příjmem z domu - náklady - ekonomické odpisy a tržní cenou domu.

a) Nejoblíbenější metodou je prosté ignorování faktu, že kapitál ve formě bytu ocenitelný pouze jeho tržní cenou vůbec existuje. Tento přístup je však přece jenom ve světle reality, kdy prostě tento kapitál nepochybně existuje, poněkud zastaralý.

b) Mnozí sice uznávají, že kapitál nutný na postavení domu sice ať již jakýkoliv existuje, ale zapominají, že součástí výnosu z kapitálu musí být i výnos z pronájmu alikvotní části pozemku.

c) Aby odvrátilo pozornost od normálního výnosu z kapitálu přišlo po roce 2000 MF ČR s tím, že domy vytvářejí zisk. Zisk se pak nepočítá z kapitálu, ale jako rozdíl mezi přijatým nájemným a výdaji na drobné opravy, provoz a údržbu domu. Ekonomické odpisy, náklady na modernizace a nákladnější opravy a samozřejmě kapitálové náklady se do výdajů nepočítají. Takto počítáno i hluboce ztrátový dům může vykazovat mnoha set procentní zisk. To je základem hlučné argumentace, že již v současné době domy přinášejí pronajímatelům zisk. Samozřejmě se tak vyhnou prostému konstatování, že v průměru dosahují domy s regulovaným nájemným hrubého výnosu cca 1 – 1,3 % ročně, což v porovnání s mezinárodně obvyklými 5 – 8 % vypadá tristně.

d) MF ČR se prakticky permanentně pokouší ocenit kapitál pomocí deformovaných cen. Možností je několik :

- historické (pořizovací) ceny. Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu posledních sto let došlo k navýšení cen stavebních prací i cen domů a bytů asi 150 – 200 krát je použití jakýchkoliv historických cen domů vždy úspěšné.

- jiný název pro historickou cenu je odpisová cena, což má z jejich pohledu tu výhodu, že z ceny domu vypadává cena pozemku

- odhadní ceny naposled 540/2002 Sb. a násl., které u dřívějších verzí vyhlášky byly i více než desetkrát nižší, než reálné. Nyní je situace složitější. Ve většině lokalit jsou tyto vyhláškové ceny nižší asi na úrovni 50 - 70 % tržních cen a v mnoha atraktivních malých městech až na úrovni 25 %. Prakticky nikde nejsou tyto ceny vyšší. Z těchto deformovaných cen má vycházet i nejnovější zákon o nájemném z dílny MMR.

Samozřejmě, že MF si je těchto deformací vědomo, jak dokládá způsob určení zdaňovacího základu u daně z převodu nemovitostí. Za základ se vezme buď prodejní, nebo odhadní podle toho, která je vyšší.

Závěrem bych zmínil některé další výmysly bojovníků za regulaci, metody zkreslování ekonomiky domů a znevažování soukromého vlastnictví. Úplný výčet všech těch výmyslů je však skoro nemožný a tak jsem z paměti vybral jen ty nejtypičtější.

- vše se odvíjí od výmyslu, že bydlení je něco jiného než zbytek ekonomiky. Na základě toho je pro mnohé sebepomatenější smyšlenka, kterou by se její autor jistě zdráhal vyslovit pro ostatní oblasti ekonomiky, v bydlení možná.

Prakticky se to pak projevuje např. v popírání možnosti aplikace zákona nabídky a poptávky na výši nájemného větou „ pronajímatel stanoví nájemné v libovolné výši“. Pouhý pohled na mapu tržních nájmu u nás však každému ukáže, že tomu tak není a leckde se pronajímatelé musí smířit s nájemným hluboko pod náklady, protože jim místní tržní poměry prostě vyšší tržní nájemné nedovolí. Je zajímavé, že tuto pomatenost neaplikují na prodejní ceny bytů a rodinných domků.

- nejčastější lží je, že nájemné se reguluje ve všech starých zemích EU a vůbec na celém světě. Není to pravda, zhruba v polovině zemí EU se nájemné v soukromém sektoru nereguluje vůbec a ve zbytku tržně konformním způsobem, který by v naší realitě také znamenal úplnou deregulaci nájemného. S regulací nájemného našeho typu to samozřejmě nemá nic společného s výjimkou užití slova regulace.

- aby směšná výše regulovaného nájemného tak netloukla do očí zabaluje se do nákladů na bydlení. Do důsledků tuto kamufláž dovedl jeden poslanec KSČM, který na tripartitě navrhl, aby se do nákladů na bydlení započítaly i náklady na potraviny. Na ironickou poznámku, že by se do nákladů na bydlení měly zahrnout i léky a hlavně placení daní mi dodnes dluží odpověď.

- legendární je neustálé omílání důchodců. Deregulovat nelze, neboť důchodci mají nízké důchody a již nyní vydávají 60 a více % důchodu na bydlení. Přitom nájemné v přiměřeném bytě o velikosti 30m² nyní dosahuje výše cca 500 - 1000 Kč měsíčně podle lokality. Jedná se tedy o záměrné lhaní. Samozřejmě, že povinnost postarat o to, aby v individuálních případech staří lidé měli rozumný životní standard má v první řadě jejich rodina a poté stát. Nikoliv soukromý pronajímatel leckdy ve vyšším věku, než regulovaný důchodce.

Proto se již 15 let regulovaní nájemníci vždy snažili zablokovat jakékoliv návrhy vedoucí k zavedení tržně konformního příspěvku na nájemné. Přestože výše tohoto příspěvku byla mnohokrát spočítána na 6 – 10 mld. Kč do omrzení tvrdí, že tato částka je nezaplacená. Přitom již mnohokrát jim bylo prokázáno, že veřejné rozpočty budou deregulací nájemného posíleny v řádu 15 – 25 mld. Kč i po zaplacení této dávky. Nejde tedy o důchodce, ale o jejich privilegia.

- nájemné musí být zaplatitelné je další z oblíbených „argumentů“. To je však naprosto samozřejmé. Výše disponibilních příjmů zájemců o bydlení je neopomenutelným tržním faktorem spoluvytvářejícím výši nájemného v dané lokalitě.

- zisk má pronajímatel realizovat až při prodeji domu. Proto stačí platit nákladové nájemné. (samozřejmě tak jak ho vidí regulovaní nájemníci). Je to stejně absurdní představa, jako kdyby u akcií byly zakázány dividendy. Samozřejmě domy, které by měly nulový čistý výnos, by měly i nulovou schopnost splácet úvěr spojený s jejich pořízením a tedy i velmi nízkou pokud vůbec nějakou tržní cenu. Kdo by si pořídil dům, kde by směl vybrat pouze na jeho běžný provoz a ve svém volném čase zdarma pracovat na přidělené nájemníky ?

- celosvětově oblíbená metoda je „zapomínání“ na přímé a nepřímé dotace. Do ceny pořízení domu, oprav a modernizace či běžného provozu se prostě něco nezapočítá. Typické je „zapomínání“ na cenu pozemku, infrastruktury, daňové zvýhodnění družstev a obcí oproti soukromému sektoru, úrokové dotace, nižšího DPH u tzv. sociálních bytů, diskriminaci při poskytování dotací podle druhu vlastnictví, či technologie výstavby atd. Samozřejmě, že hlavní zapomínání je na kapitálový výnos, neboť se jaksí za samozřejmé považuje, že obvyklé nájemné je neziskové, jako je tomu typicky u družstev a částečně možné i u obcí.

- někteří regulovaní nájemníci v rámci své převrácené logiky, že normální je regulované a nenormální je tržní nájemné považují jakékoliv jiné, než regulované nájemné za div ne kriminální čin. V souvislosti s tím používají termíny lichva, monopolní ceny, kartelové dohody soukromých vlastníků, odvozeně bytové mafie soukromníků a podobné nadávky. Samozřejmě tomu schází jakýkoliv reálný důkaz.

Tržní nájemné u nás nepřesahuje v zahraničí obvyklých 5 – 8 % z tržní ceny bytu. Za celá ta léta jsem se setkal s jediným případem který, lichvou zavání. V některých severočeských městech skoupili zchátralé domy převážně Rómové a dále je pronajímají také převážně Rómům. Nájemné v těchto „ghetech“ je podstatně vyšší, než okolní tržní nájemné za stejně kvalitní byty. Toho je možno dosáhnout pouze tím, že specifické postavení Rómů ve společnosti je zneužito k jejich oddělení od normálního trhu s byty.

Obdobně je nedoložitelné, že by vlastníci se mohli nějak domlouvat na nějaké ceně. Pravda je přesně opačná. Soukromí vlastníci díky rozptýlenému vlastnictví domů, kdy typické je vlastnictví jednoho domu naopak spolu na trhu ostře soutěží. Absurdity typu, že každé vlastnictví pozemku a domu vytváří přirozený monopol snad nestojí za to komentovat. Podobně by každé vlastnictví čehokoli vytvářelo monopol, což je samozřejmě nesmysl.

- Oblíbená metoda je také udělat z oběti viníka. Vlastníci nemovitostí si podle této logiky za regulaci mohou sami, neboť odmítali návrhy zákonů MF ČR. Ty si však kladly za cíl zmrazit reálné nájemné a dále omezit práva vlastníků. V širším slova smyslu jsou vlastníci moc radikální a nechápou naši sociálně ekonomickou realitu. Ad absurdum se objevilo i jejich

osočování z nedostatku vlastenectví. To, že regulování nájemníci již léta organizovaně brání přechodu na normální trh s byty se pochopitelně nezmiňuje. Dodnes nebyl předložen vládou jediný návrh zákona o nájemném, který by v rozumném časovém horizontu vedl k přechodu na normální poměry.

V souvislosti s rozsudkem Štrasburského soudu ohledně porušování vlastnických práv v Polsku vypukla mezi zastánci regulace lehká nervozita. V případě, že by česká strana obdobnou žalobu prohrála a následně byla odsouzena k vysokým kompenzacím je jasné, že vznikne na veřejnosti otázka kdo za to může. Odpověď je jasná všichni, kteří užíváním shora zmíněných metod léta obelhávali veřejnost a způsobili tak obrovské škody celému národnímu hospodářství a soukromým vlastníkům. Ty jsou spočítány v řádu 1 % HDP ročně a v podstatě srovnatelné se škodami vzniklými tunelováním bank.

Jmenovitě jde o příslušné politiky ČSSD, KSČM, jiných politických stran, některé pracovníky MF, MPSV, MMR, SON a různé osamělé bojovníky typu Rosola. Jejich jediným heslem po mnoho let bylo a je: „změny mohou být, pokud zůstane vše při starém“. Samozřejmým ideologickým základem těchto lidí je neskrývaná nenávisť k soukromému vlastnictví. Výsledkem je naprosté nepochopení toho jak funguje moderní společnost a jakým způsobem se vyspělé státy dopracovaly svého bohatství a relativní zaostávání ČR za světem.

V Praze dne 15. 5. 2005

Robert Axamit