

Na okraj diskusí o bydlení

V diskuzích o bydlení se velmi často setkáváme s argumenty, s kterými lze v nejobecnější rovině v zásadě souhlasit. K těm kupř. patří tvrzení, že není správné, aby soukromí vlastníci domů dávali výhodné sociální činže svým nájemníkům. To má dělat stát nebo obec. Není dobře, jestliže bydlící v bytech s regulovaným nájemným požívají nezaslouženou výhodu spočívající v nízkém nájemném. Uvádí se, že tuto skupinu tvoří statisíce domácností. K nim také patří konstatování obsažené v nálezu Ústavního soudu, který zřejmě vychází z podrobného propočtu zasluhující zveřejnění, že nájemné neumožňuje krýt veškeré náklady spojené s poskytováním bydlení a že v důsledku jeho stagnace dokonce dochází k poklesu jeho reálné hodnoty.

Přestože uvedené argumenty se vyznačují vysokou mírou obecnosti, řada autorů je interpretuje jakoby platily pro všechny byty, pro každý byt. V tomto pojetí slouží k podávání stížností k Štrasburskému soudu, k požadavkům na další zdražování nájemného, k označování nájemníků jako privilegované skupiny, k tvrzení o protiústavnosti regulace atd. atp. Lze uvedené obecné závěry vztáhnout na všechny byty, na soustavu nájemného jako celek ?

Byty se v první řadě liší svými naturálně věcnými resp. technickými parametry jako je velikost obytné a užitkové podlahové plochy, počet pokojů, vnitřní uspořádání, vybavení atd. Významné je, že se v jisté závislosti na době výstavby a řadě dalších faktorů, odlišují rozdílným stupněm fyzického a morálního opotřebení.

Rozdílnost bytů také vyplývá z jejich polohy, která je rozhodujícím faktorem stanovení nájemného. V této souvislosti nutno připomenout, že se zde uplatňuje tzv. dostředný princip stanovení cen všech druhů nemovitostí. Na jednom místě povrchu zemského může stát jen jediný dům. Vlastnictví tohoto místa je v důsledku toho přirozeným monopolem. Proto je poloha zdrojem polohové renty.

Výhodnou či nevýhodnou polohu domu a bytu určuje také jejich okolí. Dům se ocitne v jiné poloze aniž se pohne z místa. Stačí, aby se v jeho blízkosti otevřela stanice metra, aby se z tiché ulice stala rušná dopravní tepna nebo aby se ocitl v blízkosti exponované křižovatky. Pominout nelze ani životní prostředí. Kouřící nebo jinak životní prostředí poškozující provoz pod okny také zhoršuje kvalitu jeho umístění. Přehlédnout nelze ani polohu bytu nad povrchem zemským. Byt v prvním patře je jinak ceněn než byt ve vyšším podlaží popř. v přízemí. K tomu přistupují faktory subjektivní povahy, které také určují všechny jeho ekonomické parametry včetně nájemného. Stačí, aby v domě bydlel problematický nájemník, a vše je jinak.

Trh bydlení se rozpadá na množinu místních lokálních trhů. Technicky identický byt má rozdílné nájemné na dvou rozdílných místních trzích. Všechny stručně uvedené faktory opravňují k tvrzení, že byty jako součást bytových domů jsou nekonečně diferencovanými výrobky. V tržní ekonomice tomu odpovídá diferenciací nájemného.

Respektování tržních faktorů stanovení nájemného, jeho tržní přiměřenost znamená, že nájemné se vždy musí vztahovat k zcela konkrétnímu bytu určitých užitných vlastností, v určité poloze a na daném místním trhu. Neexistuje průměrný byt stejně jako průměrné nájemné, podobně jako nelze sčítat hrušky s jablky. Tyto veličiny lze vypočítat, ale mají jen orientační vypovídací schopnost k určení výše nájemného konkrétního bytu.

A jak je to s nájemným ? K nájemnému splňující základní kriteria tržní ekonomiky, má naše současná soustava nájemného daleko. Bez nadsázky lze stanovit, že tvoří množinu ničím neopodstatněných veličin. Aplikace tzv. koeficientů velikosti měst vytvořila zcela chybné relace nájemného v rámci státu a mezi jednotlivými městy, stejně jako nerespektování kvality bytů resp. její určování na základě dávno přežilé tzv. kategorizace. Ačkoliv je poloha významným faktorem určení nájemného, do dnešních dnů neexistuje uspokojivá diferenciaci nájemného v rámci jednotlivých sídel nemluvě o diferenciaci v rámci domů. Cožpak lze za této situace dokázat, že všichni soukromí vlastníci domů dávají výhodné sociální činže, cožpak lze dokázat, že všech 750 tisíc nájemníků požívá nezaslouženou výhodu, stejně jako tvrzení Ústavního soudu, že nájemné neumožňuje krýt veškeré náklady atd. Nelze vyloučit, že v některých případech tomu tak skutečně je. Lze však stanovit, že tomu tak je v určitém konkrétním případě ? Naprostý nedostatek kritérii určení tržně přiměřeného nájemného a deformovaný systém nájemného uvedená tvrzení staví zcela mimo ekonomickou realitu. Jsou to jen a jen banální obecná tvrzení, které v současnosti nelze bez podrobné analýzy každého konkrétního případu reálně prokázat. Jako východiska případných úprav nájemného nezbytně povedou k dalším nepřehledným a nezdůvodněným deformacím systému nájemného.

V naší zemi je nutno brát do úvahy další významný faktor. Restitučními zákony bylo obnoveno soukromé vlastnictví bytových domů. Většina těchto domů byla postavena před 2. světovou válkou tzv. cihlovou technologií. Po roce 1948 se žádný dům ze soukromých prostředků nepostavil. Státní i družstevní bytová výstavba se postupně realizovala panelovou technologií podstatně se lišící od klasické cihlové technologie. Tyto dva naprosto odlišné druhy bytové výstavby mají zcela odlišné požadavky na provozní náklady včetně nákladů na údržbu, opravy a reprodukční náklady.

Společným rysem mnoha starších bytových staveb, cihlových i panelových, je špatný technický stav a morální zastaralost. Potřeba oprav bytových domů postavených před 2. světovou válkou, připočteme-li k tomu zanedbanost, odpovídá poměrně vysoké míře jejich fyzického a morálního opotřebení. V řadě případů by bylo vhodné zvážit zda nebude efektivnější jejich zbourání místo nákladných modernizací.

Ani v případě panelových domů nelze podléhat iluzím. Kvalitě panelové výstavby nebyla věnována dostatečná pozornost. Jejich regenerace nebude lacinou záležitostí. Některé odhady uvádějí, že to bude vyžadovat až 400 miliard korun českých. V každém případě je zřejmé, že náklady na provoz a reprodukci těchto dvou druhů bytových domů, budou značně rozdílné. Rozdílná bude i míra úhrady veškerých nákladů stávajícím nájemným. Bez respektování těchto rozdílů je tvrzení o tom, že nájemné neumožňuje krýt veškeré náklady, jak se tvrdí v Nálezu Ústavního soudu, naprosto nepodložené a zavádějící.

Podstatné je, že uvedené dva druhy bytové výstavby se liší druhem vlastnictví. Většina domů postavených cihlovou technologií se stala předmětem soukromého vlastnictví. Naproti tomu tzv. „paneláky“ se nejprve staly předmětem obecního vlastnictví. Jejich rozprodej obcemi, mylně označovaný jako privatizace, z nich však činí předmět osobního vlastnictví. Platby vlastníků do společných fondů jsou převážně odvozeny od provozních nákladů včetně nákladů údržby a oprav. Stanovení jejich výše je plně v kompetenci příslušných orgánů malých bytových družstev resp. společenství vlastníků.

Reprodukce domů v soukromém, ale i zbývajících nájemných domů v obecním vlastnictví, je určena centrálně stanoveným nájemným. Bylo již uvedeno, že jde o veličinu, náhodně přiřazenou k danému bytu s nulovou vypovídací hodnotou o jeho provozních i ekonomicky

zdůvodněných reprodukčních nákladech. To je důsledkem převážně dlouhodobě uplatňovaného plošného zdražování zděděného z administrativně direktivního modelu řízení spojené s neschopností zavést do systému nájemného objektivní kritéria jeho tvorby.

Náročné požadavky vyplývající z aplikace nájemného ve vztahu k uvedené objektivně existující diferenciaci bytů bohužel nespĺňuje nedávno schválený zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Stále ještě je poznamenán praxí centralistického přístupu k stanovení nájemného bezmála v každé obci státu ovšem bez respektování vlivu polohy v rámci sídla a domu. Podstatným nedostatkem je také absence kritérií kvality bytu.

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného podepsal prezident Václav Klaus. Ten v minulosti poměrně razantně zasahoval do úprav nájemného. Zajímavý komentář k podpisu učinil v Hospodářských novinách dne 18. 4. tr. jeho poradce Michal Petřík. „ Je jen přirozené, že každá sněmovna přijímá takové zákony, které odpovídají jejímu rozložení politických sil. Nikdo (a samozřejmě ani prezident republiky) nás nemůže donekonečna zachraňovat před námi samotnými, před naší svobodnou volbou a před jejími následky. Je jen škoda, že takto zásadní zákon je pohrobkem: Začne platit až půl roku poté, co mandát Poslanecké sněmovny, která jej přijala, definitivně vyprší.“

Příčiny současného neuspokojivého stavu v komplexu bydlení spatřuji v neschopnosti příslušných orgánů vnést do tvorby soustavy nájemného ekonomická kritéria včetně prvků decentralizace a demokratizace. V absenci těchto principů také spočívá příčina proč jsou jakékoliv obecné soudy o systému nájemného zavádějící a neakceptovatelné.

31. 5. 2006

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