

POLOHA A AKTUALNÍ NÁJEMNÉ

Poloha a nájemné

Jedním z mimořádně vážných nedostatků nájemného bylo to, že při jeho tvorbě se nerespektovala poloha, která je významným faktorem nájemného. Poloha v rámci státu, sídel i každého jednotlivého domu má vliv na jeho diferenciaci. S ambicemi o překonání tohoto stavu přichází nedávno přijatý zákon o jednostranném zvyšování nájemného.

Diferenciace nájemného v rámci státu

Pokus dosáhnout prostorové diferenciaci nájemného v rámci státu diferencovaným zvyšováním nájemného na základě tzv. koeficientu velikosti obce podle počtu obyvatel skončil tím, vznikly nesmyslné relace mezi městy. Zatímco u nás dosahují rozdíly stovky procent, v sousedním Německu to jsou maximálně desítky procent.

V zákoně o jednostranném zvyšování nájemného je tato diferenciaci odvozována od tzv. střední hodnoty kupních cen nemovitostí. V čísle XY tohoto časopisu byla uveřejněna stať analyzující tento záměr. Jak by to dopadlo lze demonstrovat na příkladu Ostravy, pro kterou byla původně stanovena překvapivě nízká míra zvyšování nájemného. Střední hodnota byla totiž stanovena na základě kupních cen ovlivněných nízkou poptávkou v důsledku útlumu hospodářského rozvoje regionu. Lze předpokládat, že výstavba automobilky v Nošovicích pravděpodobně zvýší ceny nemovitostí. To povede k zvýšení střední hodnoty kupních cen. Podle logiky zákona, který uplatňuje tuto hodnotu pro určité územní celky a nikoliv pro každou jednotlivou nemovitost, by mělo dojít k plošnému zvýšení nájemného všech bytů v regionu, pro který byla tato hodnota vypočítána. Požadovat, aby ve všech bytech daného regionu došlo k zvýšení nájemného na základě růstu střední hodnoty kupních cen je doslova absurdní. Nicméně podle zákona tak tomu má být. Je zřejmé, že logika zákona je v naprostém rozporu se skutečností. Přece nelze předpokládat růst cen všech domů s nájemními byty v souladu s vypočtenou střední hodnotou kupních cen a od toho odvozovat růst nájemného bytů všeho druhu. Tržní cenu domu určuje řada dalších faktorů včetně jeho polohy včetně jeho vzdálenosti od místa možného zaměstnání. Zvyšování nájemného je podle růstu střední hodnoty v regionu je nesmysl.

Diferenciace nájemného v rámci sídla

Zákon obsahuje také opatření, která mají zajistit prostorovou diferenciaci nájemného v rámci sídel, konkrétně v případě Prahy a Brna. K zákonu je připojena Příloha č. 2 Územní rozčlenění Prahy a Brna seskupením jejich katastrálních území. Pro Prahu 2 jsou navrhnutá dvě seskupení a to Vyšehrad a Vinohrady, která představují poměrně rozsáhlá území tohoto městského obvodu. Na rozdíl od plošného zdražování v rámci celého obvodu v minulosti se bude nájemné zvyšovat diferencovaně podle stanovených seskupení. Pro všechny byty v jejich rámci bude platit stejný index zvyšování. Jinak řečeno, předpokládá se, že v jejich rámci neexistují rozdíly v poloze domů. Pokud existují neberou se podle zákona v úvahu.

Jak to je ve skutečnosti svědčí kupř. nedávno uveřejněné výsledky mimořádně zajímavého průzkumu, jak je to s hlukem v Praze. Nepřekvapuje zjištění, že existují ulice, kde se kvůli autům a barům skoro nedá bydlet. Podle hygieniků bydlí ve velmi rušných ulicích dvě stě tisíc Pražanů. Tak kupř. je neuvěřitelné, že byt v domě, který hygienici kvůli hluku z ulice považují za neobyvatelný a soud již v roce 1991 rozhodl, že dům je vhodný jen pro nebytové prostory, je považován, podle dávno zastaralé a doposud uplatňované kategorizace, za byt první kategorie. Z hlediska polohy jde o evidentně nekvalitní byty. Někteří realitní makléři uvádějí, že v Legerově ulici se dají pronajmout jen byty, které jsou ve vyšších patrech nebo s okny do vnitrobloku. Potvrzuje se, že výhodnou či nevýhodnou polohu domu a bytu určuje

také jejich okolí. Stačí, aby se z tiché ulice stala rušná dopravní tepna nebo aby se ocitli v blízkosti exponované křižovatky. A právě to se stalo s těmito domy a byty. Je zřejmé, že přiřadit ke všem bytům zvoleného seskupení stejný index zvyšování nájemného znamená nerespektovat realitu. Studie o hluku totiž jednoznačně prokázala, že v rámci navrhovaných katastrálních seskupení existují diametrální rozdíly polohy. Jsou i další zjistitelné faktory podobného druhu. Návrh zdražovat v jejich rámci všem stejně je jen karikaturou uplatňování diferenciací nájemného podle polohy. K objektivnímu zjištění vlivu polohy na nájemné je nezbytné, aby byla provedeny další podobné průzkumy. To se týká v první řadě dopravních poměrů, které významně ovlivňují výhodnost či nevýhodnost polohy.

Sotva lze přehlédnout, že polohu v rámci sídla ovlivňují dopravní poměry. V Praze do popředí vystupuje dopravní dostupnost metrem. Jsem přesvědčen, že realitní kanceláře mají zpracovány cenové mapy vyjadřující rozdílnost polohy dané touto skutečností. Jen státní úředníci chtějí určovat nájemné jednotně v jimi určeném seskupení katastrálních území.

Poloha a kvalita bytu

Nájemné v bytech všech kategorií v Praze 2 podraží od ledna 2007 o 22 až 58 procent. Největší zvýšení se týká bytů třetí a čtvrté kategorie, zatímco u první kategorie vzroste nájem maximálně o třetinu. Kde hledat příčinu tohoto rozdílu. Zákon se snaží napravit nedostatek spočívající v tom, že nájemné nerespektovalo polohu. Doposud totiž platila úprava z roku 1964, podle které poloha neměla vliv na nájemné. Nerespektovalo se, že méně kvalitní byty třetí a čtvrté kategorie se mnohdy nacházejí na vysoce atraktivních místech. Snahu respektovat tuto skutečnost při určování nájemného lze v zásadě považovat za oprávněnou. Napravit tento nedostatek se pravděpodobně neobejde bez vyššího zdražení těchto bytů ve srovnání s byty zařazených v současnosti do vyšších kategorií. Důležité však je, aby se zároveň přihlíželo k dalším kritériím kvality bytu. Nižší kvalita bytu by v zásadě mělo, za jinak stejných okolností, odpovídat nižší nájemné. Nelze respektovat polohu a nebrat v úvahu další charakteristiky kvality bytu. A to se však má, podle schváleného zákona, stát skutečností. Jeho podstatným nedostatkem je totiž absence souboru kritérií umožňujících stanovit souhrnnou kvalitu bytu. Není proto vyloučeno, že při necitlivém zvýšení nájemného v důsledku výhodné polohy dojde k zvýšení, které může být v rozporu s dalšími stránkami kvality bytu. Řešení představuje zpracování toho co v Německu označují jako zrcadlo nájmu. Jde o poměrně rozsáhlý soubor údajů a kritérií, které umožňují stanovit souhrnnou kvalitu bytu včetně jeho polohy. Na jeho zpracování se významně podílejí představitelé příslušných místních zájmových organizací včetně radnice a sdružení nájemníků a pronajímatelů. Tak tomu není v naší zemi. Tvorba systému nájemného v naší zemi je stále ještě poznamenána tuhou centralizací a absencí potřebných prvků decentralizace. To se týká také zákona o jednostranném zvyšování nájemného.

Diferenciací nájemného v rámci domu

Samostatným problémem je diferenciací nájemného v rámci domu. K tomu nelze nalézt v zákoně ani slovo, jakoby tento problém neexistoval. Postačuje, aby pro poučení příslušní úředníci nahlédli do prvorepublikových zákonů upravujících tuto diferenciací. Jako náhradní řešení lze doporučit analýzu poptávky bytů kupovaných do osobního vlastnictví. Developeři a realitní kanceláře mají dostatek údajů..

Závěr

Potřeba respektování polohy bytů při stanovení nájemného je mimořádně aktuální. Zákon pro potřebnou diferenciaci nájemného v tomto směru neobsahuje přijatelné návrhy řešení. Opak je pravdou. Návrh zákona v tomto směru prokazuje naprostou nekompetentnost jeho navrhovatelů. Uspokojivé řešení této složité a náročné problematiky nelze očekávat bez přiměřené míry decentralizace a demokratizace.

Praha 30. 8. 2006

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