

Trh bydlení a ochrana hospodářské soutěže

Trh je velice křehká květinka. Nezbytnou podmínkou jeho fungování je zabezpečení ochrany hospodářské soutěže proti jejímu omezování, zkruslování nebo vylučování. Trh nejefektivněji funguje existuje-li rovnoprávné postavení výrobce a spotřebitele, nabídky a poptávky.

Ochraně trhu slouží soubor antimonopolních opatření včetně zákonů na ochranu spotřebitele. Tam kde dochází k narušování hospodářské soutěže končí smluvní volnost a práva vlastníků. To zabezpečuje nejen ochranu poptávajících, ale i ochranu nabízejících před nekalou konkurencí. Dodržování stanovených pravidel určuje jednání všech soutěžitelů, výrobců i poskytovatelů služeb.

Podstatná odlišnost trhu bydlení ve srovnání kupř. s trhem rohlíků spočívá v postavení nabídky a jejím vztahu k poptávce. Byt je nemovitost a nezbytným předpokladem jeho existence je stavební pozemek. Ten je nereprodukovatelným zdrojem. Jeho vlastnictví je přirozeným monopolem. Jak zajistit ochranu hospodářské soutěže na tomto relativně složitém a mimořádně diversifikovaném trhu s nekonečně diferencovaným výrobkem zůstává bohužel mimo pozornost českých medií.

Poměrně snadné je to v případě firmy vyrábějící homogenní výrobky určené pro universálního zákazníka. K tomu máme Úřad na ochranu hospodářské soutěže. Na trhu bydlení však působí rozsáhlá množina "firem" se službou určenou pro individuální poptávku. Uvedené vede k tomu, že pronajimatel má silnější pozici než nájemník. Pouze v případě rovnovážného stavu nabídky a poptávky a dodržení pravidel ochrany hospodářské soutěže, může být jejich vztah založen na svobodné smlouvě. Pravidla omezující zneužití monopolního postavení a nerovnováhy pronajimatelem, jsou pravidla zabezpečující ochranu trhu.

Komplex bydlení má vzhledem ke svému multiplikačnímu efektu mimořádný význam pro růst a dodržení makroekonomické rovnováhy národního hospodářství. Jde o přijatelnou míru růstu, inflace, nezaměstnanosti, výši mezd a důchodů, sociální politiku, prostorovou rovnováhu, stav veřejných financí atd. Na základě jejich analýzy a dohody všech příslušných státních orgánů a nestátních organizací se stanoví, zpravidla prostřednictvím zákona, nejen přijatelná úroveň, ale také regulativy úprav nájemného, určujících za jakých tržních podmínek a v jaké míře lze k nim přistoupit. Tím se zabezpečuje kontrola vlivu nájemného na makroekonomickou rovnováhu národního hospodářství.

Ochrana hospodářské soutěže na trhu bydlení má zcela mimořádný význam také vzhledem k jeho sociálním důsledkům. To konstatoval již dříve náš Ústavní soud a v poslední době Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku. V jeho rozsudku čteme: " zejména v takové oblasti, jako je bydlení, které moderní společnost považuje za prvotní sociální potřebu a které v sociálních a hospodářských politikách smluvních států hraje důležitou roli, mohou často vyžadovat určitou formu regulace ze strany státu."

Regulace nájemného jako nástroj ochrany hospodářské soutěže však vyplývá především z ekonomické podstaty trhu bydlení. V určité podobě bude trvat, pokud bude existovat tržní ekonomika. Její zrušení by bylo protitržním a sociálně škodlivým opatřením. Obrana regulace nájemného neznamená obranu jejího současného stavu v naší zemi. K němu jsem se veřejně již mnohokrát velmi kriticky vyjádřil.