

# Zářijový glosář Jiřího Pácala: realitní obec se stará o nicotnosti



Author: Jiří Pácal | Published: 13.10.2010

Nepochopitelná je pak i přezíravost k odfláknutému zákonu o vlastnictví bytů a nebytových prostor. Nezájem o tvorbu zákona nového na pochvalu pro developery rozhodně není. Banky zase nectí, že nepožadují odstranění možnosti dlužníků uzavírat bez jejich účasti nájemní smlouvy k zastaveným nemovitostem, ani zavedení povinnosti spolupracovat v procesu případného nuceného prodeje. No hlavně, že víme, o kolik desetinek procenta se v té příslovečné Horní-Dolní pohnuly ceny bytů.

## Přesné výpočty z nepřesných dat

Září - další měsíc, kdy se realitních trh údajně odrazil ode dna, případně je měsíc před takovým odražením. Trh s byty ve vlastnictví by měl vypadat podobně jako obchodní dům se skvělým zbožím pár minut před otevřením. Před dveřmi davy vyčkávajících, dveře se brzy otevřou a kupující na to vletí. A druhý pohled: dveře se vlastně nikdy nezavřely, lidé spokojeně sedí doma či nakupují jinde, protože v regálech je zboží spíše přebrané. A ani slevové akce nezabírají. Rozhodně to neplatí pro všechny byty či projekty, těch kvalitních je však jako šafránu.

Dozvěděli jsme se hned z několika zdrojů, o kolik desetinek procenta se pohnuly ceny bytů. Velmi přesně spočtená čísla z čísel zcela nepřesných. Žádný soukromý subjekt v Česku dnes není schopen získat relevantní data k realizovaným obchodům, ovšem ceny z inzerce mnoho nepomohou. Byty v ní jsou anonymní, často stejné jednotky v mnoha podobách a variacích. Mluvílo se o tom zajímavým způsobem i na nedávném diskusním setkání Stavebního fóra. Předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Karel Večeře tam připustil možnost sledovat ceny bytů na katastrálních úřadech, zároveň však připomněl, že po takových datech vlastně nikdy nebyla žádná poptávka. A tak musí i naše centrální banka pracovat s daty získanými z letáků a na internetu, místo aby používala seriózním způsobem získané informace o opravdových obchodech. Škoda, že bankám a stavebním spořitelnám raději neubere nějaký ten výkaz a nenahradí jej povinností reportovat o cenách z obchodů, které se přes ně převalí. Hypoteční banky zase ohlásily nárůst v počtech poskytnutých hypoték i zvýšení jejich objemů. Jak je v realitním sektoru zvykem, obratem se dostavila pozitivní hodnocení a optimistické výhledy o probuzeném trhu s byty. Slušné přírůstky však byly hlavně výsledkem nízké základny. Také k nim chyběly další informace, a to hlavně: na co to vlastně byly ty hypotéky poskytnuty? Vždyť se nemuselo jednat o koupi bytů, ale o rodinné domky, případně rekonstrukce či nástavby a vestavby.

V souvislosti s hypotečními bankami se v září opět objevily prognózy o oživení trhu díky nedobrovolným dražbám. Zřejmě se jejich autoři nikdy podobné taškařice neúčastnili. K draženým nemovitostem totiž obvykle nejsou informace, prohlídka probíhá před zamčenými dveřmi či před plotem (a s vlčákem za ním). Stojí-li nemovitost za něco více, je dražba zase v místě, kam se nikdo nezvaný nedostane.

## Zase další novela

Září přineslo překvapivé zjištění mnoha dotčených, že nám pomalu končí regulace nájmu, tedy jen těch náhodně vybraných a dokonce jen někde. Zákon, byť je v platnosti již od roku 2006, „zaskočil“ mnohé, včetně politiků tím, že mu tak nějak chybí odstavec o tom, co bude po ukončení regulace následovat. Přitom jeho odsunutí až do konce roku 2012 nám ještě trochu více zamotá případné přijetí nového občanského zákoníku ohlášené už na rok 2011.

Zatím světlo světa spatřila další novelka, která se snaží dále liberalizovat nájemní vztahy, upravit některé instituty omezující dispoziční oprávnění majitele a omezit příliš širokou ochranu nájemců bytů. Tuto ochranu dosud nejvíce využívají ti problémoví, bezproblémové nájemníky si v dnešní době majitelé předchází. Kolik takových novel ještě bude muset být schváleno, než začne platit zákoník nový?

Mimo jiné je tentokrát navrhováno odstranění podvodných výměn bytů, v § 696 je zase zakotveno právo nájemce i pronajímatele obrátit se na soud, pokud se nedohodnou na nájemném. Skvělý nápad, jen se pro rozhodování soudů o odpovídajícím nájemném pozapomnělo na cenové mapy. Tak si budou soudci nejspíš hrát na realitní agenty. Kolik a v jakých časech toho zvládnou, si lze představit. Situaci navíc komplikuje skutečnost, že každý byt je jedinečný a spravedlnosti přes něco tak obecného, jako jsou mapy (které stejně nejsou), se soudy zcela jistě nedoberou. V návrhu novely je i logické zúžení okruhu osob, které mohou požadovat přechod nájmu, navíc by měl být časově omezen.

Není od věci také připomenout, že deregulace i návrhy novely „občana“ okamžitě kritizují tzv. zastánci práv nájemníků. Škoda, že jen některých, a nikoli těch, co to nejvíce potřebují. Myslím, že větší pomoc s bydlením potřebují mladé rodiny s malými dětmi než náhodně vybraní staří pardálové s odrostlým potomstvem a stabilními příjmy. Složitá je jistě i situace domácností důchodců, ti to bez pomoci státu prostřednictvím obcí těžko sami zvládnou. Nicméně na rozdíl od matek samoživitelek se však nikdo důchodcem nestane „přes noc“. Nechat se „zaskočít“ příchodem důchodu, signalizuje, že něco není v pořádku.

Počátkem září jsme se také dozvěděli, že pražský magistrát chce prodat dalších 1500 bytů nájemníkům. Fenomén této privatizace, která objemem zhruba desetinásobně převyšuje developerskou výstavbu, cloumá již mnoho let našim bytovým trhem. Tak jako regulace nájmu činí tato privatizace úzkou skupinu domácností v obci šťastnější zbytkem. Na úkor toho, co obec má zajišťovat a na co jí i z tohoto důvodu chybí peníze. Tragikomicky pak působí vyjádření typu „získané peníze z prodeje bytů využijeme k výstavbě nových bytů pro sociálně slabé“. Lze si představit názornější Kocourkov? Levně prodat a draho postavit!

Září přineslo i informace o dalších poklesech cen bytů v Irsku (meziročně o 35 %), tygrovi s prudkými růsty v uplynulých letech. A nejde jen o Kelty, obdobný průběh lze vysledovat i leckde jinde. Co na takový vývoj říkají realitní odborníci, kteří nás neustále přesvědčovali, že bydlet se musí a ceny bytů mohou jít pouze směrem vzhůru?

## Obchodů méně, obchodníků více

Podle médií nám v září narostly počty realitních kanceláří. Dnes, kdy trh s realitami je na bodě mrazu a počty těch, co mají mít s obchody existenční problémy, přibývá? Možným vysvětlením mohou být blížící se volby :-). Určitě však platí, že více nemusí být lépe. Kvalita mnoha realitkám dlouhodobě chybí, dnes s nemovitostmi obchoduje kdekdo a jak chce. Loajalita ke klientovi není, není ani k ostatním kancelářím a dokonce ani v rámci té kmenové. Bez výjimky velikosti. Již dvakrátě nám realitníci nabídli naši vlastní

nemovitost, když jsme se ozvali, spravedlivě nám vynadali :-).

Velký developer předpokládá - podle Lidových novin - životnost svých domů na minimálně 60 let. Díky za upřímnost, opovrhované panely máme od 70. let minulého století a příštích 30 let určitě nepadnou. Straší se investicemi do panelových domů, budou ty do těch dnes stavěných za několik let o tolik menší? Odpoví nejlépe ti, kteří v nich skutečně bydlí.

Veselo závěrem, opět máme na prodej úžasně nemovitosti, aniž by si toho vlastníci povšimli. Prodej hradu Karlštejn se vynořuje z hlubin věků. Realitka nabízí zámek v Moravském Krumlově a karlovarský klenot Pupp. Pupp sice přišel o část klientů a Krumlov nejspíše o Epopej, ale přeci jen se supi na kořist vrhají poněkud s předstihem. Doufám, že žádný neopatrný zájemce už nepodepsal rezervační smlouvu s rezervačním poplatkem. Právní i finanční paskvil, tak rozšířený nejen při prodeji zámků a hotelů.

Zdeněk Svěrák dne 28. září, tedy na svátek sv. Václava informoval o dokončení přístavby Centra Paraple. Stavba vsutku bohulibá, zhotovená z peněz hodných lidí, byla zhotovena stavební a developerskou firmou Trigema. Ta stavěla systémem nezvyklým, možno dle dražeb nazvatelným „holandským“. V průběhu stavby při zachování plného rozsahu a kvality stavby cenu prací postupně snižovala až o miliony korun. Je vidět, že to v této oblasti není až tak zlé.

Realitnímu rynku bych popřál více obchodů, transakce jsou základ, indexy cen nechme stranou. Fér hrajícím hráčům dobré proplutí bezvětřím, těm ostatním pak zakotvení v přístavu na co nejdelší dobu.

*Autor je ředitelem společnosti Central Europe Holding, a.s.*

---

13.10.2010 09:13, Jiří Pácal