

Nepovedený experiment s mapami nájemného



Author: Dušan Koňářík | Published: 13.09.2011

V zahraničí, například v Německu, fungují cenové mapy, resp. mapy nájemného již řadu let a zkušenosti hovoří vesměs v jejich prospěch. Tyto mapy se však vytvářely důkladně, to jest dlouho, a s přihlédnutím k řadě parametrů, které v hurá akci MMR a českých politiků chybí.

Zatím jen znalecké posudky

Cenové mapy nájemného mají vycházet ze čtyř druhů vstupních dat: posudek znalce, volně sjednaný (tržní) nájem a výše nájmu v obecních a někdejších regulovaných bytech. Webové stránky ministerstva uvádějí, že „v současné době jsou zveřejněny údaje za 134 obcí, což odpovídá 21 % z celkového počtu 639 určených“. To zní optimisticky. Jenže veškeré stávající údaje se zakládají výhradně na názoru znalce! Odlišně hodnocenou obec zkrátka nenajdete. Namísto skutečného stavu věcí se tedy v lepším případě dozvídáme domněnky expertů. Posudky navíc na webu ministerstva nejsou dostupné, a tudíž nelze posoudit metodiku jejich výpočtů. V horším případě se jedná o další pokus stanovit přiměřenou míru zisku, jakési ekonomické nájemné umožňující reprodukci bytového fondu, což samozřejmě nemá s tržním nájemným nic společného. Závislost na znalcích vyplývá z faktu, že reálné údaje stát nemá. Bůhví, proč se k tomuto účelu nevyužilo například nedávného sčítání obyvatel, které tak mohlo alespoň částečně prokázat svoji užitečnost.

Nepřesná a neúplná data

Obrat k lepšímu však nelze očekávat ani tehdy, až dostaneme k dispozici data o dalších kategoriích ministerstvem stanovených. Trh s tzv. „smluvně volným“ nájemným je s výjimkou několika silných hráčů na trhu natolik roztříštěný, že získat reálná data o skutečné výši vybíraného nájemného bude obtížné. Protože právní postavení nájemce bytu je oproti pronajímateli stále nerovné, jsou navíc tyto smlouvy krátkodobé, typicky na dobu jednoho roku, a sjednané nájemné proto trpí značnou volatilitou. Nájemné vybírané obcemi zase často ovlivňují jiné než ekonomické faktory. Navíc samosprávy často považují za prioritu pronajmout za každou cenu, už kvůli pokrytí ceny služeb. Jestliže dnes v republice existuje přibližně 900 000 nájemních bytů a zhruba polovinu z nich vlastní obce, je zjevné, v jak velké míře mohou celkový trh deformovat.

Výsledkem tedy budou draze sesbíraná data, která dají jen velmi hrubý a nepřesný pohled na „spravedlivou“ výši nájemného. Nedokáží také postihnout to zásadní, čím se vyznačuje dohoda mezi

pronajímatelem a nájemcem - individuální podmínky. V jednom a téže domě, ba i na stejném poschodí, mohou existovat byty srovnatelné dle výměry, standardu provedení a jiných faktorů zohledněných mapami. Ale kvůli detailům zásadního významu - například vnitřnímu uspořádání, výhledu, slunečnímu svitu či hlučnosti - se tržní nájemné může diametrálně lišit.

Mapy nic neřeší

S problémy cenových map by se dalo žít, pokud by se jednalo pouze o průzkum pro vnitřní potřeby ministerstva - byť i v takovém případě by šlo o zbytečné vyhazování peněz daňových poplatníků. Co ovšem celý projekt skrytě, ovšem dozajista nejvíce prodražuje, je enormní zatížení českého soudnictví. Vzhledem k nesplnění termínů dokončení cenových map, které byly vázány na termíny stanovené zákonem 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, se na soudy hrnou záplavy žádostí o soudem stanovené nájemné. Protože tam, kde deregulace nebyla prodloužena, se od 1.1.2011 musí nájemce a pronajímatel o výši nájemného domluvit. Pokud ne, rozhodne soud. A tomu jaksi chybí kvalitativní prostředky k rychlému vyřešení sporu. Má-li justice opírat své verdikty o takto amatérský výtvar, pak pouze nahrazujeme nespravedlnost regulovaného nájemného odlišnou, leč opět neférovou praktikou.

Ukazuje se, že cenové mapy, jakkoliv je jejich záměr může jevit jako ušlechtilý, ve skutečnosti nic neřeší. Naopak dále prodlužují nenormální stav, kdy skupina občanů „regulovaných“, bez ohledu na jejich sociální složení, je stále státem preferována a chráněna proti „zvůli“ pronajímatelů. Naopak ti naši spoluobčané, kteří žádný „dekret“ nikdy neměli, nezdělali nebo podvodnou výměnou nezískali, se musí potýkat s otázkou nájemného sami; tyto nájemníky cenové mapy nezajímají a nijak jim pomoci nemohou. Jedině úplné uvolnění trhu s nájemným, kdy v případě nedohody o výši nájmu budou moci obě smluvní strany rozumným způsobem nájemní vztah ukončit, může konečně rozhybat trh s byty tak, aby „spravedlivé“ nájemné určily zákony nabídky a poptávky - a nikoli vůle politiků. Doufejme, že s novým občanským zákoníkem se tato již dvacet let očekávaná vize naplní, ku prospěchu nás všech.

Autor je pracovníkem CIB Group, která se na českém realitním trhu věnuje správě a pronájmu vlastních rezidenčních a administrativních budov.

Diskusní setkání časopisu Stavební fórum na téma „Deregulace a její dopad na realitní trh (cenové mapy a jejich využití)“ se koná ve čtvrtek 20.10.2011 od 11:30 do 13:30 hodin v hotelu Adria, Václavské náměstí 26, Praha 1 (registrace 11:00-11:30 hod.). Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

13.09.2011 09:43, Dušan Koňářik