



Cenové mapy neřeší podstatu problému

Ondřej Kareš, 9. března 2011

Cenové mapy obvyklého nájemného jsou nástrojem, který funguje jako základ pro určení výše nájemného po deregulaci, která začala platit začátkem tohoto roku. I přesto, že mapa nájemného může být užitečný nástroj, stále neřeší podstatu problému.

Regulace první části bytů skončila k 31.12.2010 pro 400,000 z celkových 700,000 regulovaných bytů.. Pro hladký přesun od regulovaného trhu k tržnímu není možné udělat deregulaci přímo, ale je nutné ji zavést v určitých krocích, které celý proces ulehčí jak pro majitele, tak pro nájemníky. Pokud by byla zavedena deregulace skokově, mohlo by se stát, že trh bytů, který je velmi specifický a právě regulací v mnoha místech deformován, by mohl způsobit nerovnováhu na trhu. Přejíždovým krokem, který by toto měl zajistit je právě cenová mapa, kterou zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj.

Bohužel vzhledem k tomu, že v současnosti má tvorbu mapy na starosti jediný soudní znalec je zatím zveřejněno jen 10% z celkové cenové mapy, tj. 64 obcí z celkových 639. Čísla zatím zcela chybí za Plzeňský, Olomoucký, Karlovarský a Zlínský kraj, a v mnoha dalších krajích jsou čísla zveřejněná jen pro velmi omezený počet obcí. Další údaje by měly být doplňovány během roku a později budou dostupná data i pro další kategorie nájemného jako je smluvně sjednané nájemné a nájemné v obecních bytech, ale zatím není jasné, kdy bude mapa hotová. Ministerstvo mluví o konci tohoto roku.

Cenová mapa, kterou pro ministerstvo připravuje Institut regionálních informací v Brně, slouží jako základ pro určení místně obvyklého nájemného. Toto nájemné v mapě není vyjádřeno jediným číslem, ale rozsahem, který má za účel určitou volnost při domlouvání ceny nájmu mezi vlastníkem a nájemcem daného bytu. Konkrétní výše nájmu se bude záležet na dalších několika faktorech, jako jsou lokalita, stáří bytu, technický stav domu, velikost bytu a technologie výstavby. Ovšem cenové mapy neberou v potaz další důležité faktory jako kvalita a vybavení bytu, které na trhu dokážou cenu velmi výrazně ovlivnit.

Již při plánování deregulace nájmu byly očekávány mnohé problémy, a proto bylo stanoveno, že případné spory o stanovení místně obvyklého nájemného bude řešeno soudně. Přestože bylo očekáváno mnoho sporů, zatím sdružení nájemníků eviduje jen asi 39 takovýchto případů. V případě, že už ke sporu dojde, i tak pro soudy nejsou cenové mapy závazné, slouží jen jako pomůcka pro stanovení místně obvyklého nájemného. Soudce může čerpat z jakýchkoliv dalších dostupných materiálů.

Velkou pozornost v současnosti budí fakt, že cenové mapy, které jsou zatím postaveny jen na základě znaleckých posudků, zpracovává pouze jeden soudní znalec. Odborná veřejnost se přiklání spíše k tomu, aby se na tvorbě mapy podílelo také více specialistů v daných krajích a obcích, kteří mají větší přehled o situaci v dané oblasti, což by kromě urychlení celého procesu vytváření cenových map zajistilo také přesnější data.

Cenová mapa nájemného může být užitečný nástroj, ale stále neřeší podstatu problému

Současná diskuze nad deregulací nájemného, respektive nad funkcí a tvorbou cenových map nájemného, která má zamezit vlně soudních žalob, se ale stále nedotýká hlavní příčiny celého problému.

Samotné regulované nájemné, jakýsi pohrobek doby minulé, je již naštěstí jakožto nefunkční a nespravedlivý princip identifikován a postupně odstraňován. Nyní by však měla být zahájena diskuze i nad možností uvolnění klíčového omezení, které vyvolává současné problémy. Hrozba vlny soudních sporů a nutnost tvorby cenových map je totiž pouze důsledkem přetrvávající výrazné regulace **možnosti vypovědět nájemní smlouvu**. Pronajímatel dnes smí, na základě občanského zákoníku, vypovědět nájemní smlouvu bytu pouze na základě přesně a velmi striktně specifikovaných důvodů, a navíc často jen s přivolením soudu.

Přítom vztah nájemce a pronajímatele je ve většině případů vyrovnaný. Pokud se nájemci nelíbí výše nájemného, stav bytu nebo chování pronajímatele, může nájemní smlouvu vypovědět a zajistit si bydlení jinde. Stejnou možnost by ale měl mít i pronajímatel. Zákonem může být výpovědní lhůta z popudu pronajímatele upravena například na dobu nutnou k nalezení nového bydlení, což zajistí nájemci přiměřenou míru jistoty. (Podmínkou by ale musela být aktivní účastí nájemce při hledání nového bydlení.) Na většině míst České republiky není problém sehnat v rozumném dosahu volné bydlení.

Právo na bydlení je jistě důležité. Kdo ale chce mít trvale jisté místo bydlení, musí si byt koupit. Právo na „věčný“ pronájem je zde naprosto zcestné. Bydlení v nájmu má určité výhody oproti vlastnictví nemovitosti, ale člověk musí počítat s možností, že se bude muset někdy stěhovat. Pokud je nájemní vztah správně nastaven, nebude mít vlastník nemovitostí žádný důvod výpověď podávat.

Institut omezené vypověditelnosti nájemného bytu v současné podobě příliš striktně konzervuje status quo a vytváří požadavek na hledání krkolomných variant určování „obvyklého“ nájemného.

Nájemné obvyklé v daném místě a čase je pro tento účel chápáno ve smyslu ceny obvyklé. Ta je zákonem definovaná jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Cenová mapa z podstaty věci není schopna zohlednit všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. V nejlepším případě je schopna určit rozmezí, ve kterém se může pohybovat cena, resp. nájem, u průměrného bytu v dané lokalitě. Zohlednění specifik daného bytu je sice možné zajistit vypracováním znaleckého posudku, ale proč suplovat trh tam, kde by mohl efektivně působit sám? Ochrana bydlení pro sociálně potřebné, jakožto důležitá oblast vyspělé společnosti, pak může být řešena adresně, pro konkrétní domácnosti na základě její momentální finanční situace.

Z výše uvedeného nevyplývá, že **cenová mapa nájemného** je instrument zbytečný. Pokud bude dobře odpovídat reálné tržní situaci, bude velmi užitečný pro celou řadu subjektů. Předpoklad pro jeho vytvoření existuje, vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi je jedním z mála likvidních trhů v České republice, což zajišťuje dostatečný zdroj dat pro takovou databázi. Pokud ale do jeho tvorby nebudou zapojeny instituce, které relevantními daty disponují, jako jsou realitní kanceláře, makléři, realitní servery nebo soudní znalci, hrozí, že z celého projektu zůstane jen další administrativně náročná databáze, bez reálně vypovídající hodnoty.