

Nájemní bydlení

EKBY- 9. přednáška

26. dubna 2005

Základní sektory bydlení

- družstevní sektor (19 %)
- nájemní sektor: (30 %)
 - soukromý nájemný sektor- 6 %
 - sektor obecních bytů- 24 %
- vlastnický sektor (51 %)

Charakteristika nájemního bydlení

- JAK SE LÍŠÍ OD VLASTNICKÉHO BYDLENÍ?
- výhodná forma bydlení pro **nájemce**, neboť **nevyžaduje vysokou vstupní investici**
- umožňuje **vyšší mobilitu** obyvatelstva
- výhodné pro lidi, kteří **nemají zájem o vlastnictví bytu a plnění povinnosti** vlastníka
- pro pronajimatele jde v případě **investice do nájemního bydlení** o zvláštní druh podnikání, o investici s **dlouhou dobou návratnosti**

Nájemní politika

- nástroj k prosazení určitých záměrů v nájemním sektoru, reagující na aktuální potřeby a problémy v této oblasti
- důležitá otázka nájemného proto, že:
 - souvisí s přitažlivostí této sféry pro případné **investory**
 - je důležitým faktorem finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti a současně je jeden z hlavních problémů, k nimž se váže **ochrana nájemníků**
- prostředek, jímž stát usiluje o dosažení optimální rovnováhy mezi dostupností kvalitního nájemního bydlení pro domácnosti a ekonomickou efektivností a atraktivností výstavby a provozu tohoto typu bydlení pro investory

Typy nájemného

1. Smluvní nájemné- nájemné vzniká na základě dohody mezi pronajímatelem a zájemcem o ceně
 - tržní
 - specifické
2. Regulované nájemné- takové, jehož výše je omezena jedním ze způsobů, které uvádí zákon č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění
 - maximální základní nájemné
 - věcně usměrňované nájemné

Nájemné- historie

- vyhláška č. 60/1964 Sb. o úhradě za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu- založila regulaci nájemného, která platila až do 31.12.1991
- první, razantní zvýšení nákladů na bydlení v roce 1992
- zásadní změna- vyhláška č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- v 1994 byla vládou schválená koncepce přibližování nájemného k tržní úrovni diferencované v závislosti na místních podmínkách
- vyhláškou č. 30/1995 Sb. stanoveno, že každoročně se bude k 1.7. zvyšovat maximální nájemné za m² plochy
- vyhláška č. 274/1995 Sb.
- vyhláška č. 86/1997 Sb. zvýšila koeficient růstu nájemného v Praze a jiných obcích
- vyhláška č. 41/1999 Sb.- došlo ke zpomalení tempa deregulace nájemného

Vyhláška MF č. 30/1995

- založila dlouhodobé pravidlo pro postupné zvyšování nájemného z bytů k 1.7. podle následujícího vzorce:

$$N_{t+1} = N_t * K_i * K_v * K_r \text{ kde}$$

N_{t+1} = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná od 1. 7. běžného roku,

N_t = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná do 30.6. běžného roku,

K_i = koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok,

K_v = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce,

K_r = rozhodovací koeficient vlády.

Vyhláška č. 41/1999

- zjednodušila výše uvedený vzorec výpočtu nájemného do následující podoby:
- $N_{t+1} = N_t * K_i$
- kde
- N_{t+1} = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná od 1. 7. běžného roku,
- N_t = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu platná do 30.6. běžného roku,
- K_i = koeficient růstu nájemného, který vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrnného indexu cen stavebních prací v předchozím roce

Nález Ústavního soudu

- zrušil vyhlášku č. 176/1993 Sb. k 31.12.2001 protože porušuje:
 - obecný princip rovnosti subjektů
 - obecný princip rovnosti vlastnického práva
 - ustanovení Listiny o omezení vlastnického práva
 - je v rozporu s veřejným zájmem
 - ustanovení o svobodě podnikání
 - nerespektuje ustanovení zákona č. 526/1990 Sb. o cenách
- cenový výměr 01/2002 protiústavní
- Ústavním soudem zrušené nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým bylo stanovené cenové moratorium nájemného

Vývoj čistého průměrného nájemného

Rok	Průměrné regulované nájemné	Předcházející rok =100	Rok 1989 = 100
1991	134	100,0	100,0
1992	268	200,0	200,0
1993	268	100,0	200,0
1994	375	139,9	279,9
1995	460	122,7	343,3
1996	580	126,1	432,8
1997	864	149,0	644,8
1998	1 082	125,2	807,5
1999	1 183	109,3	882,8
2000	1 241	104,9	926,1
2001	1 291	104,0	963,4

Ceny nájemného v roce 2004

Město	Regulované nájemné	Tržní nájemné
Praha	2 520	15 000
Brno	1 865	9 000
Hradec Králové	1 385	9 000
Ostrava	1 685	8 000
Chomutov	1 030	4 000
Bruntál	900	5 000
Mělník	1 200	8 000
Prachatice	1 120	5 000
Třebíč	1 080	3 800
Česká Lípa	883	5 000

-
- nájemné vs. služby spojené s bydlením
 - čisté vs. hrubé nájemné
 - čisté nájemné- odpovídá zhruba reprodukčním nákladům, součástí tržního nájemného je zisk. Připočítává se i nájemné za vybavení bytu.
 - ceny služeb- úhrady za poskytnuté služby

Deregulace nájemného

- současné regulované nájemné-
nedostatečné
- základní předpoklad pro fungující trh s byty
- příčina chátrání budov s nájemními byty
- k uvolnění nájemného dochází od roku
1993
- k úplné deregulaci nájemného mělo dojít od
roku 2003- dle Koncepce bydlení

Organizace v oblasti nájemního bydlení

- Sdružení nájemníků České republiky- SON
- Občanské sdružení majitelů domů v ČR
- Mezinárodní unie nájemníků- IUT
 - International Union of Tenants (www.iut.nu) v Stockholmu, má v Evropě 30 členů
 - základním úkolem je ochrana nájemníků a jejich práv