

DEREGULACE

# Růst nájmu na dlouhé lokte

Majitelé domů hrozí novými žalobami. Čunek chce prodloužit termín deregulace do roku 2012.

**D**alší miliardy korun navíc budou po Česku požadovat majitelé domů, jestliže se proces deregulace nájemného opět prodlouží, jak chce ministr pro místní rozvoj Jiří Čunek. Tvrdí to Občanské sdružení majitelů domů (OSMD), které je roky se táhnoucím problémem rozhořčeno.

K přibližně pěti tisícům žalob, které již u Evropského soudu pro lidská práva leží, by totiž přibýly další – s požadavky navýšenými o další ztráty, které si majitelé kvůli průtahům vyčísli.

V říjnu, před krajskými a senátními volbami, Čunek oznámil, že chce prosadit novelu, která dobu plánovaného zvyšování nájemného protáhne. Místo roku 2010 bude konečným datem rok 2012.

»Myslím si, že to byl ze strany pana ministra Čunka do jisté míry pokus o předvolební politickou akci,« říká Libor Dellin, místopředseda OSMD.



**Majitelé musí poskytovat odpovídající bydlení, ale nájemníci nejsou povinni za to odvádět odpovídající částku.**

Libor Dellin,  
Občanské sdružení majitelů domů

Podle jeho slov ani prakticky není možné, aby novela prošla legislativním procesem tak rychle, aby mohla začít platit. »Musela by být vlastně schválena do dubna 2009, za normálních okolností ale tato mašinerie trvá alespoň jeden rok,« dodává.

## Příliš rychlý růst

A proč se vlastně má deregulace opět protahovat? Podle ministerstva je důvodem to, že tempo růstu kupních cen bytů v jednotlivých lokalitách je mnohem rychlejší, než se předpokládalo. Příčinou je rychlejší ekonomický růst a s ním spojené zvýšení poptávky po bytech.

Částka, za kterou se byty v jednotlivých regionech prodávají, hraje roli při stanovení, o kolik se bude nájemné zvyšovat. Například

v Praze by podle ministerstva mohlo v roce 2009 narůst o 46 procent. Původně se přitom očekávalo, že by to každoročně mohlo být jen 20 procent.

»Vzhledem k tomu, že předpokládaný nárůst limitu regulovaného nájemného v roce 2010 by mohl znamenat pro některé domácnosti v nájemních bytech skutečně příliš vysoké zatížení rodinných rozpočtů, připravuji nová opatření k tomu, aby se i tyto domácnosti mohly s narovnáním nájemného přijatelným způsobem vyrovnat,« říká ministr Čunek.

Podle jeho resortu by se do skutečně obtížné situace mohly dostat domácnosti zejména v Praze a dalších velkých městech.

Dramatický nárůst cen se naopak neočekává v Ústí nad Labem, Olomouci a v obcích ve Středočeském kraji. Ty jsou také v novele připravené Čunkem vedené jako výjimky a deregulace tam má být dokončena už v plánovaném roce 2010.

## Opravdu deregulace?

Sdružení majitelů domů má k deregulaci výhrad více. V první řadě ji odmítá za »deregulaci« vůbec považovat.

»Takzvané cílové nájemné v roce 2010 by podle podkladů Ministerstva pro místní rozvoj v Česku činilo pouhých 50 až 80 procent místního normálního, tedy svobodně uzavíraného smluvního nájemného. Někde nedosáhne třeba ani třetiny místně obvyklého tržního nájmu, jen výjimečně může dojít k vyrovnání úrovní,« vysvětluje Dellin.

Podle něho je problém patrný zejména ve velkých městech. Za pravdu mu dávají některé městské úřady, které Ekonom oslovil.

»Výše cílového nájemného bude v Českých Budějovicích činit cca 52,60 až 58,50 koruny za metr čtvereční na měsíc. Cena tržní se v Českých Budějovicích v současnosti pohybuje od 80 do 160 korun za metr čtvereční na měsíc,« řekl například Ladislav Volf, ředitel společnosti Správa domů, která se o bytový fond Českých Budějovic stará.

Ani po dvou letech zvyšování nájemného mnohdy vybrané peníze nepokryjí náklady na základní opravy. »Předpokládáme, že



Paneláky patří mezi vůbec nejčastější místa, rozdily mezi tržními a regulovanými nájmami jsou

příjem z nájmu bude na běžnou údržbu stačit až v roce 2010,« říká Jana Pondělíčková z Magistrátu města Havířov.

OSMD upozorňuje, že je to v rozporu s osm let starým nálezem Ústavního soudu, podle něhož nesmí být nájemné pod úrovní potřebných nákladů.

»Majitelé jsou povinni poskytovat nájemníkům odpovídající bydlení, ale nájemníci nejsou povinni za to odvádět majitelům



kde se regulované nájemny uplatňují. Největší v Praze.

Foto: Isifa

odpovídající částku. V tom je zakopaný pes,« shrnuje Dellin.

»Konečná úroveň deregulovaného nájemného, která bude někde asi i na konci roku 2010 nižší než její skutečná tržní hodnota, situaci na trhu nájemního bydlení zřejmě příliš nerozhýbe,« říká Tomáš Brabenec z firmy Appraisal services – Znalecký ústav.

Brabenec upozornil též na to, že mnoho nájemníků si drží byty s regulovaným ná-

jemem, které jsou ve vlastnictví obcí. Očekávají jejich výhodnou privatizaci, což je nemotivuje ke stěhování. Takový postup, který stát a města trpí, ale přímo odporuje jednomu z cílů deregulace: zvýšit mobilitu na trhu s nájemním bydlením.

Majitelé domů ale věří, že se situace obrátí. Příslibem se jim stal výrok Evropského soudu pro lidská práva, který rozhodl o odškodnění jejich polské kolegyně.

Soud uznal, že regulované nájemné, které jí nájemníci platili, nestačí ani na údržbu a už vůbec jí neposkytuje zisk. Jako náhradu jí polský stát musí vyplatit v přepočtu téměř dva miliony korun. Zástupci OSMD jsou přesvědčeni, že rozhodnutí se stane precedentem i pro případ téměř pěti tisíc žalob českých majitelů domů.

### Vysoké tržní nájemné

Obzvláště těžká je situace v Praze. Nejsložitější je pro ty, kdo se chtějí osamostatnit nebo si založit rodinu.

To je třeba příklad devětadvacetiletého Tomáše, který pochází z malé vesnice ve středních Čechách. Rozhodl se v Praze usadit po absolvování vysoké školy.

Na hypotéku však nebylo v té chvíli ani pomyslení: »Nedosáhl jsem na ni. Mé příjmy nedosahují takové výše, abych ji dostal.«

Rozhodl se tedy pro bydlení v nájemním bytě. Přes internet narazil na majitele domu, který hledal nájemce do podkrovního bytu v Nuslích. Byt měl jeden pokoj a rozlohu 39 metrů čtverečních. Pronajímatel za něj chtěl sedm tisíc korun.

»Bylo nás tehdy snad patnáct nebo 20 zájemců. Majitel si vybral mne. Měl jsem štěstí,« říká Tomáš. Za sedm tisíc měsíčně bydlí už tři roky. Na internetu se zatím výše nájmů v bytech stejných rozměrů v podobné lokalitě pohybují v rozmezí od osmi a půl tisíce do dvanácti tisíc korun.

Regulované nájemné za takový byt přitom po první fázi uvolnění cen dosahuje jen přibližně 2800 korun a v roce 2010, který byl původně stanoven jako konečný rok deregulace, by mělo dosáhnout 4800 korun.

Štěstí, že může bydlet v bytě s regulovaným nájemem, má v České republice každý šestý člověk. Bytů s regulovaným nájemným je totiž přibližně 750 tisíc.

Tržní nájemná cena těch regulovaných ovlivňuje. Vysokou poptávku po bydlení je tlačí nahoru.

Do nepopulárního opatření, jakým je deregulace nájemného, se politici neradi pouštějí – to není žádná novinka. Současný prezident Václav Klaus před lety řekl, že důvodem, proč jeho vlády tolik otálely, byly sociální aspekty. Uvědomoval si, jaké důsledky by přineslo lidem sociálně slabším.



### Jak se zvýší nájemné

Město	rok 2008	rok 2009
Praha (Lhotka)	4800 Kč	6681,60 Kč
Hradec Králové	3200 Kč	4524,80 Kč
Brno (Medlánky)	2750 Kč	4513,60 Kč
Kladno	2800 Kč	4340 Kč
Olomouc	3200 Kč	4259,20 Kč
Zlín	2800 Kč	4001,60 Kč
Karlovy Vary	2800 Kč	3934,40 Kč
Pardubice	3200 Kč	3875,20 Kč
Jihlava	2480 Kč	3472 Kč
České Budějovice	2500 Kč	3420 Kč
Ústí nad Labem	1600 Kč	1801,60 Kč

Pozn.: Platí pro byt o rozloze 80 metrů čtverečních

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

EKONOM

Tvrdil tehdy, že názorný příklad má před očima ve vlastní rodině. Jeho matka, která bydlela na pražských Vinohradech, by ze svého důchodu jen těžko zaplatila tržní činži.

Argumenty – nečekané od politika, jehož jméno je v Česku téměř synonymem volného trhu – jsou živé stále, přestože roku 2007 se deregulace nájmů nastartovala. Nyní je oprášílo Ministerstvo pro místní rozvoj, když se rozhodlo předložit novelu zákona, kterým by se růst nájmů zpomalil.

### Sociální podpora státu

V souvislosti s uvolňováním cen, které ministerstvo nazývá deregulací a OSMD jen zvyšováním regulovaného nájemného, tak znovu vyanul problém sociálně slabších lidí. Ti se zvyšování dosud státem regulovaných nájmů mohou vskutku obávat.

Ministerstvo pro místní rozvoj tvrdí, že v současnosti pracuje na tom, aby se situace změnila. »Na podporu sociálního bydlení jsou připravovány dvě formy podpory, investiční a provozní,« řekl Ekonom Jan Wagner, šéf sekce politiky bydlení.

Cílem investiční podpory má být motivace investorů k výstavbě nových nájemních bytů určených pro lidi, kteří jsou na trhu z důvodu nižších příjmů hendikepováni.

Provozní dotace by podle Wagnera měla poskytnout peníze dorovnávací pronajímatelům nájemné na úroveň v místě obvyklou v případě, že dá bydlení k dispozici pro ubytování sociálně potřebných.

Pavla Kreuzigerová

**750** tisíc bytů

má v Česku regulovaný nájem.