

QUO VADIS NÁJEMNÉ Z NEDRUŽSTEVNÍCH BYTŮ

JOSEF SALAČ

Zodpovězení této otázky vůbec není jednoduchou záležitostí. Existuje řada názorů a teorií jak na nájemné z bytů pohlízet. Od paternalistického přístupu státu až po liberální postoj.

Zastánci liberálního pojetí vycházejí z toho, že nájem bytu je normální tržní závazek, který si vyžaduje tržní přístup. Nájemné tak má být čistě tržní. To znamená nechat této oblasti zcela volný tržní přístup. Ten s sebou ovšem též přináší výkyvy.

Problém tak nastává jednak v případech, když si potenciální nájemce vybírá byt, který si chce pronajmout. Nájemné je jedním ze zásadních faktorů zda dojde či nedojde k dohodě s pronajímatelem.

Jednak nastává problém u stávajícího nájemce, který nájem bytu již konzumuje, a to mnohdy dlouhý časový úsek. Tento nájemce se vždy může s pronajímatelem dohodnout. Jinak je zde možnost jednostranného zvyšování nájemného ze strany pronajímatele.

Nejprve je však zapotřebí stručné historické ohlédnutí. Dělení na tzv. „staré“ a „nové“ pronajímatele se na našem území datuje od 27. 1. 1917. Například v době tzv. první republiky měli „staří“ pronajímatelé cenové omezení ohledně výše nájemného na rozdíl od tzv. „nových pronajímatelů“. Tato rezidua přetrvávají dodnes.

Po roce 1989 došlo v této oblasti k posunu přijetím vyhlášky č. 176/1993 Sb., která upravovala výpočet nájemného z bytů – nevztahovala se však na nově kolaudované byty postavené bez účasti veřejných prostředků – zde bylo sjednáváno smluvní nájemné. Jeho výše byla tak v zásadě omezena toliko zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách. Ten sice umožňuje dosahovat zisku, ale nikoli nepřiměřeného. Porušení tohoto cenového předpisu, znamená podle § 40a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dále jen OZ, relativní neplatnost právního úkonu – konkrétně jeho části, která porušuje cenový předpis.

Nejde však jen o ty, kteří zamýšlí uzavřít nájemní smlouvu – ta se skutečně řídí trhem, i když s určitými výjimkami. Např. některé obce v postavení pronajímatelů, vycházející ze zákona č. 102/1992 Sb., pronajímají byty za nižší ceny – např. s ohledem na sociální postavení žadatele. Je to určitá deformace trhu, která je však, dle názoru autora, ospravedlnitelná ze sociálních důvodů (např. pomoc matkám samoživitelkám nezletilých dětí).

Podstatným, vlekoucím se problémem, jsou případy již bydlicích nájemců bytů, jejichž nájemní vztah vznikl často před několika desítkami let (ještě jako osobní užívání bytů, které se zákonem č. 509/1991 Sb. transformovalo na nájem).

Vývoj v této oblasti lze označit za pomalý, nedůsledný a místy chaotický. Po roce 1989 byla tato oblast řešena spíše provizorně. Bylo to možná zapříčiněno i tím, že tehdy největší pronajímatelé bytů – obce se spíše přiklonily k privatizaci svého domovního fondu.

Hostejní ovšem nebyli soukromí (pokud lze tento výraz takto použít) majitelé domů. Ti měli domy často ve velmi špatném technickém stavu a navíc byli denně konfrontováni s rozdílným právním prostředím. Jejich nájemce – např. podnikatel mohl požadovat smluvní ceny, oni však nikoli, a to přesto, že tyto domy byly vystavěny např. ve 30. létech minulého století a rovněž bez účasti veřejných prostředků.

Nájem bytu se držel ve velmi nízké cenové hladině.

Výše zmiňovaná vyhláška č. 176/1993 Sb. byla ústavním soudem zrušena. Ústavní soud poskytl poměrně dlouhou lhůtu – až do 31. 12. 2001, aby zákonodárce přijal nové legislativní řešení. To se však nepodařilo dosáhnout. Nastala vzrušená debata a objevil se právní názor, že nájemní smlouvy, které toliko odkazují na výpočet nájemného podle uvedené zrušené vyhlášky, již nelze považovat za platné a je nutná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud se nedohodnou, znamená to, že jedna z obligatorních složek nájmu absentuje, znamená to, že neexistuje nájemní vztah. Tento problém by dopadl na stovky tisíc domácností. To ospravedlňuje, že byl vydán cenový výměr č. 1/2002. Nicméně to neodůvodňuje poněkud zarážející přístup výkonné moci. Doslova několik dní před zasedáním ústavního soudu došlo ke zrušení tohoto cenového výměru a jeho nahrazením výměrem č. 6/2002 Sb. Ústavní soud nový výměr rovněž zrušil. O určité bezradnosti svědčí i následné cenové 3měsíční moratorium – vládní nařízení č. 567/2002 Sb. (bylo rovněž zrušeno ústavním soudem).

Poté došlo na 4 roky k patové situaci. Výše nájemného se samozřejmě mohla změnit dohodou smluvních stran. Těchto případů však bylo zanedbatelné množství.

Někteří pronajímatelé využili již citovaného zákona o cenách a zažalovali v jednotlivých případech své nájemce a požadovali od civilního soudu stanovení nájemného u konkrétního bytu ve výši umožňující přiměřený zisk. Přitom poukazovali, že nejen že nedosahují zisku, ale jsou ve ztrátě (např. stavební údržba domů prudce finančně vzrostla zejména enormním nárůstem cen stavebních prací).

Soudy nižších stupňů rozhodovaly různě. Nicméně jak Nejvyšší soud ČR tak i Ústavní soud ČR konstatovaly, že soudům nižších stupňů nic nebrání takto postupovat. Dovedu si však prakticky představit těžkou situaci, kdy by na soudy dorazily stovky tisíc žalob (a nápad by nešel řešit jako např. u Evropského soudu pro lidská práva (dále jen ES) rozhodnutím pilotního případu).

Situace se postupně dramatizovala přibývajícemi žalobami pronajímatelů právě u ES.

Právě u ES se situace v oblasti nájemného velmi zajímavě vyvíjela. Mám na mysli případ Maria Hutten-Czapska versus Polsko. Tato stěžovatelka zažalovala Polsko již v prosinci 1994. Po více než 10 letech (únor 2005) rozhodl Malý senát ES. Stížnosti vyhověl a konstatoval, že došlo k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. ES konstatoval, že regulace cen

nájemného v obecním zájmu je s přihlédnutím k situaci v Polské republice legitimní. Správné legislativní řešení však musí zachovat požadovanou míru vyváženosti mezi prosazováním obecného zájmu na straně jedné a ochranou subjektivního práva vlastníka pokojně užívat svůj majetek. Princip vyváženosti tak byl zdůrazněn ES. Polsko se sice odvolalo k Velkému senátu ES. Ten však v červnu 2006 rozhodnutí potvrdil. Není bez zajímavosti, že potvrzené rozhodnutí ES stanovilo půlroční lhůtu, aby se Polsko dohodlo se stěžovatelkou na odškodnění, jinak i ES toto rozhodne. Dosud se tak nestalo.

Domnívám se, že právě rozhodnutí v tomto případě, bylo klíčovým momentem k přijetí zákona č. 107/2006 Sb., který umožnil od 1. 1. 2007 jednostranně zvyšovat nájemné (podle koeficientu vyhlášeném Ministerstvem pro místní rozvoj). Po 4 letech se tak patová situace opět pohnula. Za zmínku stojí způsob legislativního řešení. Prvá část citovaného zákona (umožňující jednostranné zvyšování), pozbývá platnosti 31. 12. 2010. Tehdy by nájemné mělo činit 5 % tržní ceny bytu.

Je tak předpoklad, že od 1. 1. 2011 bude celá oblast nájemného z bytů výlučně v rukou trhu.

Jak vysoké nájemné v budoucnu bude?

To je velmi složité a závisí to na mnoha faktorech. Vlivem nízkých úrokových sazeb a značné kupní síle dochází k masivnímu nárůstu v oblasti vlastnického bydlení – hypotéky zaznamenaly za minulý rok nárůst 40 %. Perspektivnější je investovat do vlastnického bydlení. Nicméně nájemní bydlení bude existovat i nadále, protože velká skupina obyvatelstva nemá dostatek finančních prostředků na splácení hypoték. Do budoucna lze tak spíše předpokládat snižování výše nájemného. To může narušit specializovaná výstavba levných malometrážních bytů, které budou navíc částečně dotovány např. z fondů EU.