

vidla kategorie období výstavby domu), geografická poloha (v praxi jsou obvykle rozlišeny dvě nebo tři kategorie lokality – například průměrná/dobrá).

V případě jednoduchých zrcadel nájemného zákon nepředepisuje žádnou metodu jak vyhodnocovat získané údaje pro účely konstrukce zrcadla nájemného, v praxi se obvykle používají střední hodnoty (průměr, medián) nájemného. V případě kvalifikovaných zrcadel nájemného se používá tzv. tabulková nebo regresní metoda, obě jsou aplikovány na datech získaných prostřednictvím reprezentativního šetření v dané lokalitě. Regresní metoda oceňuje příspěvek každé charakteristiky daného bytu (velikosti, stáří, vybavenosti atd.) k celkovému nájmu. Tabulková metoda je založena na předpokladu, že cenové charakteristiky bytového fondu v dané lokalitě lze dostatečně přesně vyjádřit jeho rozčleněním do specifických podkategorií podle různých kombinací zjišťovaných bytových charakteristik (např. segment bytů ve staré zástavbě s koupelnou o podlahové ploše nepřesahující 40 m² v průměrné lokalitě).

Jednotlivé segmenty bytového fondu pro účely výpočtu místně příslušného nájemného jsou určovány podle kombinace takových kritérií, které nejvíce ovlivňují výši nájemného. Zároveň musí být zajištěno, aby tyto segmenty byly vnitřně relativně homogenní z hlediska výše nájemného a současně se podstatně odlišovaly od jiných segmentů. S cílem zajistit návaznost údajů v takto vytvořených zrcadlech nájemného na měnící se tržní podmínky měla by kvalifikovaná zrcadla nájemného být nejméně každé dva roky aktualizována a po čtyřech letech obnovována (znovu založena). V případě, že kvalifikované zrcadlo nájemného není aktualizováno ve stanovené časové lhůtě, ztrácí charakter kvalifikovaného zrcadla a může být nadále využíváno pouze jako jednoduché zrcadlo nájemného. Zákon připouští dva způsoby aktualizace zrcadel nájemného: prostřednictvím cenového indexu publikovaného statistickým úřadem nebo prostřednictvím výběrového šetření. Aktualizace prostřednictvím cenového indexu je doporučována v těch lokalitách, kde nedošlo k významnějším strukturálním změnám v rámci bytového fondu a cenový vývoj v jeho jednotlivých segmentech byl zhruba podobný.

Pro jakoukoliv změnu nájemného je zapotřebí souhlasu nájemníka a pronajímatele, narozdíl od systému švýcarského, tedy nesmí změnit výši nájemného jednostranně. Zatímco švýcarský systém spočívá na principu práva pronajímatele určit nájemné

a práva nájemníka se proti výši odvolat, německý systém dává větší právo nájemníkovi nesouhlasit se zvýšením nájemného a majiteli pouze právo domoci se zvýšení nájemného soudně (v Německu neexistují smírčí komise). Nájemník je však ze zákona povinen souhlasit se zvýšením nájemného, které je mu zasláno písemně a je náležitě odůvodněno a v limitech stanovených zákonem (pokud by následně soud rozhodl o oprávněnosti zvýšení nájemného, nájemník doplatí dlužnou část za zvýšené nájemné od chvíle pronajímatelem stanoveného zvýšení nájemného). Narozdíl od švýcarského systému nájemník také musí dát svůj souhlas s případnou rekonstrukcí (modernizací) bytu, pokud by se mu náklady modernizace měly projevit ve zvýšení nájemného, a bez tohoto souhlasu pronajímatel nesmí modernizace bytu provést.

Pronajímatel může zvyšovat nájemné v průběhu nájemního vztahu na základě výše zmíněných pravidel (omezený růst a do limitu místně příslušného nájemného) nebo se může s nájemníkem dohodnout na pravidelném růstu nájemného již v okamžiku uzavření nájemní smlouvy – v tomto případě hovoříme o tzv. indexovaném (*Indexmiete*) nebo stupňovaném (*Staffelmiete*) nájemném. Jestliže se obě smluvní strany dohodnou na tzv. indexovaném nájemném, je výše nájemného v průběhu nájemního vztahu upravována prostřednictvím cenového indexu publikovaného statistickým úřadem. Výše nájemného se v takovém případě může měnit maximálně s roční periodicitou, přičemž se nepřihlíží ke změnám nájemného z důvodu modernizace nebo růstu provozních nákladů. V případě stupňovaného nájemného je písemně sjednána jeho výše pro několik následujících let (pro jednotlivá období v různé výši), případně absolutní částky, o které nájemné v budoucích letech poroste. Opět platí pravidlo, že po dobu alespoň jednoho roku se výše nájemného měnit nesmí. V případě stupňovaného nájemného nesmí pronajímatel požadovat zvýšení nájemného z titulu modernizace nebo navýšení na úroveň místně příslušného nájemného.

Hodnocení vybraných systémů regulace nájemného druhé generace

Ze srovnání obou relativně významně se lišících druhogeneračních systémů regulace nájemného je patrné, že ustavení systému v České republice musí předcházet relativně široká veřejná debata, jaký by měl být smysl takové regulace. Má-li být smyslem spíše omezit výnos z investice jednotlivým pronajímatelům, avšak zároveň do jisté míry zaručit bez ohledu na tržní vztahy jistou míru výnosu všem pronajímatelům, pak

by byl švýcarský systém zřejmě vhodnější (takový systém je také vnímán jako méně rizikový pro institucionální investory jakými jsou penzijní či investiční fondy, vlastníci velkou část švýcarských nájemních bytů, avšak marginální část německých nájemních bytů). Má-li však být smyslem, aby výše nájemného u probíhajících nájemních smluv věrněji odrážela tržní nabídku a poptávku po daném bydlení v dané lokalitě a tak dávala jasnější tržní signály o případných deficitech, zatímco výnos pronajímatele není do žádné míry limitován ani garantován, pak by volba mohla padnout spíše na systém německý. Oba bohužel předpokládají nemalé dodatečné administrativní náklady: v systému švýcarském se jedná zejména o náklady soudních jednání při hodnocení nejrůznějších nákladových kalkulací, v systému německém pak zejména o náklady reprezentativních šetření nájemného a vytváření obecních zrcadel nájemného. Jak však upozorňují informovaní zástupci obou zemí, oba systémy jsou relativně stabilní a dokázaly při relativně slušné ochraně nájemníků udržet významné soukromé investice v oblasti nájemního bydlení.

I přes svou relativně dlouhodobou stabilitu jsou to právě nedávné roky či současnost, kdy oba systémy prošly či prochází ne zcela nepodstatnými změnami. Zatímco německý systém za situace dlouhodobé ekonomické hospodářské stagnace, rostoucí nezaměstnanosti a zejména obecného snižování cen bydlení doznal na začátku nového tisíciletí změny zpřísňující regulační mechanismus více chránící nájemníky před prudkým růstem nájemného, ekonomické paradoxy švýcarského systému (snižování nájemného za situace rostoucí poptávky) vedly k diskusi o zrušení vazby růstu nájemného k výši referenční úrokové míry hypotečních úvěrů. Je přirozené, že jako ve všech lidských situacích ani zde není možné najít zcela optimální řešení, jež by bylo navěky neměnné.

Systém regulace nájemného druhé generace má však oproti zcela liberálnímu systému nemalé výhody: ochrana nájemníků před požadováním vyššího než tržního nájemného (takové „zneužití“ pronajímateli je z důvodu specifčnosti bydlení a charakteru bydlení jako uspokojení základní lidské potřeby mít trvalý domov velmi pravděpodobné), udržení soukromých investic v oblasti nájemního bydlení poskytujícího přístřeší i sociálně či příjmově slabším domácnostem a tak mnohem menší veřejné výdaje než při vytváření rozsáhlého veřejnými rozpočty dotovaného sektoru sociálního nájemního bydlení a zejména pak ustavení skutečně dlouhodobé funkční alternativy

k vlastnickému bydlení, jež dokáže nabídnout nájemníkům takovou ochranu, že soukromé nájemní bydlení není na cestě životem považováno pouze za přechodné předstádium konečně koupě vlastního bytu či domu. Z hlediska úhrnných společenských nákladů pak za dnešní situace rychlého pohybu investic a kapitálu je nájemní bydlení umožňující flexibilní reakci na aktuální situaci na trhu práce jistě levnější než bydlení vlastnické, jelikož vlastníci se mobilitě zpravidla brání.

Veřejná podpora finanční dostupnosti nájemního bydlení

Poslední otázkou, na kterou bychom chtěli dát, jakkoliv neúplnou, odpověď, však je, zda-li vedle systému regulace nájemného druhé generace je nutné ještě zavést dodatečné nástroje bytové politiky zajišťující dostatečnou finanční dostupnost bydlení pro ty domácnosti, které by si za tržních podmínek nebyly schopny zajistit odpovídající bydlení vlastními silami, tj. je-li zapotřebí záchranné sociální sítě financované z veřejných zdrojů. V loňské studii *Standardy bydlení 2002/03* jsme relativně rozsáhle popsali vývoj a aktuální stav finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení v ČR. Z něj bylo zřejmé, že i za stávající regulace nájemného hluboko pod její tržní úroveň (v jistých regionech) mnohé domácnosti, zejména starších lidí, se i přes různá očištění výdajů na bydlení, která jsme tehdy provedli, dostaly do situace, kdy jsou jejich výdaje na bydlení neúměrné. Regulace nájemného druhé generace není ještě sociálním opatřením, chráněné nájemné se od tržních (nově uzavřených) nájmů v delším období neliší a ochrana je stejná pro všechny skupiny domácností bez ohledu na příjem či sociální potřebnost.

Jelikož bydlení je vedle ekonomického statku (navíc velmi specifického) též uspokojením základní lidské potřeby, je jen těžké si představit v moderní vyspělé společnosti, že by stát sociálně potřebným domácnostem nenapomohl buď prostřednictvím podpory nabídky (například, podpora výstavby či provozu tzv. sociálních bytů) či podpory poptávky (například, příspěvek na nájemné/bydlení) a ohrozil tak sociální stabilitu a soudržnost celé společnosti. Bydlení ve slumech v nevyhovujících zdravotních podmínkách či velké množství lidí bez jakéhokoliv přístřeší (bezdomovectví) jsou jistě fenomény, které by dlouhodobé stabilitě demokratické společnosti příliš nenapomohly. Bydlení je navíc zbožím s mnohými externalitami, což znamená, že spotřeba bydlení jednoho člověka výrazným způsobem ovlivňuje spotřebu bydlení