

## ZÁVĚR

V závěru této práce bych se stručně pokusil zhodnotit postup zákonodárců v ČR v oblasti regulace nájemného po roce 1989 až do současnosti a zároveň se zmíním dle mého názoru o nejvhodnější právní úpravě nájemného v ČR.

Po pádu komunistického režimu a s ním spojeného socialismu, se otevřely dveře pro rozvoj tržního hospodářství, které je typické pro všechny demokratické vyspělé státy. Započala éra státní privatizace a restituce majetku znárodněného za minulého režimu. Většina navrácených nájemních domů zpět původním majitelům však byla ve velmi špatném technickém stavu a vyžadovaly proto nákladné opravy. Byty však užívali původní nájemci a výše nájmu se řídila podle stále platné vyhlášky č. 60/1964 Sb. Přestože novela ObčZ z roku 1991 vrátila zpět do našeho právního řádu nájemní smlouvu a odstranila tak socialistické „právo osobního užívání“, majitelé domů netrpělivě čekali na zrušení regulačního předpisu a uvolnění nájmu, neboť stávající výnos zdaleka nepostačoval ani na běžnou údržbu domu, natož na rozsáhlejší rekonstrukce. Na místo toho MF vydalo vyhlášku č.176/1993 Sb., která nadála upravovala maximální cenu nájemného, jenž byla mnohonásobně nižší než nájmy u nově sjednávaných nájemních smluv. Je zřejmé, že hlavním důvodem byla obava tehdejší vlády z neblahých následků, které by mohlo náhlé uvolnění nájmu přinést statisícům domácností v nájemních bytech. Nutno také dodat, že se tehdejší nově vzniklé politické strany, které tvořily vládní koalici, obávaly nelibosti nájemců jakožto velkého množství potencionálních voličů. Proto nebyla zejména politická vůle toto „nepopulární“ téma řešit. Majitelům domů tak nezbylo nic jiného, než se bránit proti omezování vlastnického práva soudní cestou. Když konečně až Ústavní soud v roce 2000 tuto vyhlášku zrušil s účinností ke dni 31.12.2001 jako protiústavní a ponechal tak čas na přijetí zákonné právní úpravy, politické strany se na podobě takového zákona opět nedohodly a MF tak pouze vydalo v roce 2002 ony dva nechvalně proslulé cenové výměry č.1 a 6., ještě téhož roku opět zrušené Ústavním soudem. Když Ústavní soud zrušil s účinností k 20.3.2003 i narychlo přijaté vládní cenové moratorium (nař. č. 567/2002 Sb.), bylo zřejmé, že požadovaný zákon musí být neprodleně přijat. Paradoxně však pro majitelé nastalo nejhorší období, neboť neexistoval žádný právní předpis o výši nájemného, čímž se nájmy *de facto* na celé tři roky „zmrazily“, přestože Ústavní soud tuto svévolnou nečinnost vlády a parlamentu ve svých nálezech kritizoval.

V průběhu času se však ukázalo, že v zejména důsledku masivní privatizace obecních bytových fondů, volného trhu s byty a snadnější přístup k hypotečním úvěrům, se podíl původních nájemců výrazně snížil a s tím i konsens s regulací v ČR, neboť většinu souhlasících tvoří právě nájemci využívající regulované nájemné. Možná právě tento fakt motivoval jistou snahu českých zákonodárců o postupnou (ale velmi pomalou) deregulaci výše nájemného. Tak byl přijat návrh zákona MMR č. 107/2006 Sb. s účinností od 31.3.2006. Není bez zajímavosti, že zákon vypracovalo MMR po vedením sociálního demokrata Radko Martíňka, přičemž zvyšování nájmů nastalo až v novém složení vlády. Podle tohoto zákona měla deregulace skončit k 31.12.2010. Poslední novela však opět oddálila cílový termín u 30 větších měst – viz kapitola 6.3.

Pokud bych se měl pokusit výše uvedenou situaci shrnout a zhodnotit, musím bohužel konstatovat, že dlouholetý problém (de)regulace nájemného není stále vyřešen. Pronajímatelům bytů v těch městech a obcích, na které se novela nevztahuje, možnost jednostranně zvýšit nájem skončí k 31.12.2010 a zbývajícím k 31.12.2012. Výše „regulovaného“ nájemného však bude stále tvořit pouze 40% - 70% (dle lokality)<sup>192</sup> současného „tržního“ nájemného, což bude nadále poškozovat pronajímatele. Dále je např. absurdně stanoven limit počtu obyvatel ve Středočeském kraji, když stačí narození jediného dítěte k tomu aby počet přestoupil 2000, a jen proto se zdejší nájemné zvyšuje na téměř dvojnásobek. Další rozpory najdeme např. u pražských městských částí v nastavení „cílového“ nájemného, když např. devět z nich jej má naprosto shodné.

Jako k přijatelnějšímu řešení bych se spíše přikláněl k úplnému uvolnění nájmů, přičemž by byla zavedena „sociální“ dávka pro příjmově slabé skupiny obyvatel, kteří by měly nárok na příspěvek od státu na nájemné v přiměřených bytech. Tím by se dostalo podpory od státu jen skutečně potřebným nájemcům, namísto současného stavu, kdy majitelé domů a bytů v podstatě dotují bydlení nejen sociálně slabým, ale i velké části majetným, kteří na regulaci parazitují<sup>193</sup>.

---

<sup>192</sup> odhad učiněný OSMD (Občanským sdružením majitelů domů)

<sup>193</sup> příkladem může být advokát a poslanec JUDr. Stanislav Křeček, který bydlí v bytě s regulovaným nájemem na Praze 1 a symbolicky je i předsedou Sdružení nájemníku v ČR

Nesmíme zapomenout ani na to, že prodlužováním regulace se stát vystavuje riziku o to vyšších kompenzací ztrát, způsobených majitelům na základě hrozícího rozhodnutí ESDLP ve Štrasburku v důsledku dříve podané žaloby tisíců majitelů domů na ČR.

---