



Stanou se cenové mapy zbytečnou databází ?

Cenové mapy jsou jednou z pomůcek při určování výše obvyklého nájemného. Vzhledem k tomu, že reálných údajů není dostatek, převážně zde převládají údaje ze znaleckých posudků. Cenové mapy obvyklého nájemného jsou nástrojem, který funguje jako základ pro určení výše nájemného po deregulaci, která začala platit začátkem tohoto roku. I přesto, že mapa nájemného může být užitečný nástroj, stále neřeší podstatu problému.

Bohužel vzhledem k tomu, že v současnosti má tvorbu mapy na starosti jediný soudní znalec je zatím zveřejněno jen 10% z celkové cenové mapy, tj. 64 obcí. Institut regionálních informací předpokládá, že koncem letošního roku bude mapa obsahovat posudky všech 639 určených obcí. Při tvorbě cenových map nechtějí být závislí jen na znaleckých posudcích a reálnou tvorbu ceny chtějí opírat o údaje z reálných smluv, či na základě výzev individuálních majitelů, nájemníků a dalších subjektů, které zprostředkovávají nájemný vztah. Avšak otázkou je, zda data od nájemníků či pronajímatelů jsou nějak ověřována a zda výpověď nájemníků či pronajímatelů opravdu pravdivá? Kromě toho majitele nemovitostí nemůžete donutit k poskytnutí těchto informací. Takže bohužel chtě, nechtě opět jsme nejvíce závislí na znaleckých posudcích.

Ovšem cenové mapy neberou v potaz další důležité faktory jako kvalita a vybavení bytu, které na trhu dokážou cenu velmi výrazně ovlivnit.

Již při plánování deregulace nájmu byly očekávány mnohé problémy, a proto bylo stanoveno, že případné spory o stanovení místně obvyklého nájemného bude řešeno soudně. Přestože bylo očekáváno mnoho sporů, zatím sdružení nájemníků eviduje jen asi 39 takovýchto případů. V případě, že už ke sporu dojde, i tak pro soudy nejsou cenové mapy závazné, slouží jen jako pomůcka pro stanovení místně obvyklého nájemného. Soudce může čerpat z jakýchkoliv dalších dostupných materiálů.

Odborná veřejnost se přiklání spíše k tomu, aby se na tvorbě mapy podílelo také více specialistů v daných krajích a obcích, kteří mají větší přehled o situaci v dané oblasti, než jeden soudní znalec jak je tomu doposud. To by kromě urychlení celého procesu vytváření cenových map zajistilo také přesnější data.

Cenová mapa z podstaty věci není schopna zohlednit všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. V nejlepším případě je schopna určit rozmezí, ve kterém se může pohybovat cena, resp. nájem, u průměrného bytu v dané lokalitě. Zohlednění specifik daného bytu je sice možné zajistit vypracováním znaleckého posudku, ale proč suplovat trh tam, kde by mohl efektivně působit sám? Ochrana bydlení pro sociálně potřebné, jakožto důležitá oblast vyspělé společnosti, pak může být řešena adresně, pro konkrétní domácnosti na základě její momentální finanční situace.

Z výše uvedeného nevyplývá, že cenová mapa nájemného je instrument zbytečný. Pokud bude dobře odpovídat reálné tržní situaci, bude velmi užitečný pro celou řadu subjektů. Předpoklad pro jeho vytvoření existuje, vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi je jedním z mála likvidních trhů v České republice, což zajišťuje dostatečný zdroj dat pro takovou databázi. Pokud ale do jeho tvorby nebudou zapojeny instituce, které relevantními daty disponují, jako jsou realitní kanceláře, makléři, realitní servery nebo soudní znalci, hrozí, že z celého projektu zůstane jen další administrativně náročná databáze, bez reálně vypovídající hodnoty.

Regulace první části bytů skončila k 31.12.2010 pro 400,000 z celkových 700,000 regulovaných bytů. Pro hladký přesun od regulovaného trhu k tržnímu není možné udělat deregulaci přímo, ale je nutné ji zavést v určitých krocích, které celý proces ulehčí jak pro majitele, tak pro nájemníky. Pokud by byla zavedena deregulace skokově, mohlo by se stát, že trh bytů, který je velmi specifický a právě regulací v mnoha místech deformován, by mohl způsobit nerovnováhu na trhu. Přechodovým krokem, který by toto měl zajistit je právě cenová mapa, kterou zveřejňuje Ministerstvo pro místní rozvoj.

Petr Šíma

Soudní znalec a partner poradenské společnosti NSG Morison

www.nsgmorison.cz