

21. 2. 2007

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Téměř každý je sociální případ

Konec nejistoty. Zájemci o bydlení v posledních dvou letech brali kanceláře developerů útokem a prodalo se doslova vše, co se postavilo.

Skóre: 0.71

Název zdroje: Hospodářské noviny

Datum vydání: 21.02.2007

Nadpis: Téměř každý je sociální případ

Strana: 10

Mutace: komerční příloha

Rubrika: Nemovitosti

Autor: Jiří Kučera

Oblast: Celostátní deníky

Zpracováno: 21.02.2007 04:28

Identifikace: DCHN20070221040010 cz

Klíčová slova: Novelu zákona (3x), zákon (2x), právo (2x), soud (2x), soudy, zákonů, zákonné právo, soudní žaloby, zákonu, zákonem

NADTITULEK: ANALÝZA: REALITNÍ TRH A DPH

Konec nejistoty. Zájemci o bydlení v posledních dvou letech brali kanceláře developerů útokem a prodalo se doslova vše, co se postavilo. Důvod byl prostý - hrozba zvýšení DPH z pěti na 19 procent. Rozhodnutí vlády o definici sociálního bydlení vše změnilo: Devadesát sedm procent nově stavěných bytů bude i nadále patřit do nižší sazby daně.

Vláda odsouhlasila návrh definice tzv. sociálního bydlení. Od roku 2008 bude tedy platit nadále snížená 5% DPH pro byty do 120 m² a pro rodinné domy do 350 m². Tato kritéria nyní splňuje zhruba 97 procent všech nově stavěných bytů. Definice sociálního bydlení v podstatě obchází nařízení Evropské unie, která umožňuje nižší sazbu DPH právě pro sociální výstavbu. Definici toho, co je "sociální", nechává Unie na jednotlivých státech. Novelu zákona o DPH hodlá vláda předložit parlamentu v první polovině letošního roku. Zároveň bude jednat s Bruselem, který musí s touto definicí vyjádřit souhlas. Odborníci se shodují v tom, že Brusel na tuto "národní" definici sociálního bydlení kývne. Co to přinese?

Klid na realitním trhu

Tlak, pod kterým byli v loňském roce lidé, již si chtěli pořídit nové bydlení, definitivně končí. Prosadit příslušnou novelu zákona o snížené sazbě DPH na stavební práce spojené s bydlením by v dolní parlamentní komoře neměl být problém.

Nyní platnou pětiprocentní sazbu DPH pro stavby související s bydlením je možné uplatňovat jen do konce roku 2007. Na opravy bydlení platí nižší sazba až do roku 2010.

Na rozhodnutí vlády netrpělivě čekali nejen zájemci o bydlení, ale také hypoteční banky a stavebníci. Kvůli nejasnostem ohledně daně byla po nemovitostech enormní poptávka, dokonce taková, že zvedala i ceny starších bytů. Nyní by se situace mohla přece jenom uklidnit.

"Je to rozumný návrh, který dává možnost reálně udržet podstatnou část bytové výstavby ve snížené sazbě a přitom dostat našim závazkům jako člena EU. Oceňujeme realistický přístup současného ministra financí, protože nedávná snaha o prosazení opravdu široké definice se nám podle prvních neoficiálních reakcí z Bruselu jevila jako příliš furiantská. Pokud se týká naší produkce, navrhované hraniční výměry rodinné domy v naší nabídce ani nedosahují a z bytů se pod mezní výměrou pohybuje okolo 90 %," říká Miluše Netolická, obchodní ředitelka Central Group.

Důležité je také, jak efektivně bude zákon konečně zkoncipován, protože dobrý záměr může být nečekaně znehodnocen technicky nedotaženým nebo zbytečně složitým zněním předpisu. "Věříme, že toto politické zadání vlády bude příslušnými složkami exekutivy připraveno natolik kvalitně, aby co nejdříve odpadla dosavadní nejistota o dalším vývoji v této oblasti. Naši daňoví experti jsou samozřejmě připraveni do odborné diskuse o novém zákonu také přispět," uzavírá Miluše Netolická. Central Group je jedním z nejvýznamnějších developerů na současném trhu. Ročně dokončuje několik tisíc bytů a domů.

Zavládla spokojenost

Asi nejspokojenější jsou čeští developeři. Pro ně to znamená, že nebudou muset kvůli DPH téměř vůbec zdražovat. U tří procent největších bytů, kde se bude DPH zvyšovat, navíc téměř nehrozí, že by se kvůli vyšší dani prodávaly hůř.

"U těch největších a zároveň nejdražších bytů není DPH příliš důležitým kritériem pro to, zda si ho daný člověk koupí," říká mluvčí Skansky Ondřej Šuch.

Připravili se

Některé developerské firmy se už pomalu smiřovaly s tím, že se bude vyšší DPH platit už z bytů, které mají 90 metrů čtverečních. Právě tuto hranici totiž stanovila loni v únoru pro sociální bydlení Paroubkova vláda.

Pro developerské firmy i jejich zákazníky by to znamenalo, že budou muset zdražit zhruba 20 procent nových bytů. "Báli jsme se, že pokud by se DPH zvyšovala u všech bytů nad 90 metrů, byl by to velký propad trhu," tvrdí obchodní ředitelka firmy Central Group Miluše Netolická. Široká definice sociálního bydlení také bude znamenat, že developerské firmy přestanou zákazníky strašit, že od příštího roku byty kvůli vyšší DPH podraží. "Hrozby zvýšené DPH využívaly skoro všechny firmy," upozorňuje Jiří Pácal z Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Ceny se uklidní

Bytů je nedostatek, kvete s nimi černý obchod, a proto se stát i vláda snaží složitým systémem zákonů a nařízení o regulovaném nájemném zachránit nájemníky před chaosem a zvůli vlastníků. Tento blud pevně zakořenil ve státní bytové politice a za své jej jako dogma přijímají i občané. Výsledky posledního celostátního sčítání staví státní bytovou politiku na hlavu. Bytů není nedostatek, ale nadbytek. Za posledních deset let přibýlo v České republice v absolutních číslech tři sta tisíc bytů, přičemž počet obyvatel stagnoval. Na tisíc občanů dnes připadá 425 bytů, což je číslo, za které by se nemusely stydět ani ostatní státy Evropské unie.

Jestliže k tomu přidáme 150 tisíc chat a chalup, které lze celoročně obývat, a dalších až 200 tisíc bytů v rodinných domech, které byly dříve pronajímány, dojdeme k šokujícím číslům. Na tisícovku obyvatel připadá přes 450 bytů, což je podle našich informací světový rekord.

Jak je možné, že se podařilo v době nadbytku a hojnosti vyvolat bytovou krizi? Jednoduchá odpověď: špatně nastavené priority ve státní bytové politice. Její tvůrci prozatím nevzali na vědomí, že jen pětina bytů je ve vlastnictví státu a obcí. Většinu totiž vlastní soukromé osoby.

Místo vymýšlení zákonů a jejich novel o tom, jak dotovat výstavbu nových nájemních bytů, by měl stát uvolnit nájemní právo, zprůchodnit soudy a zjednodušit exekuce u neplatičů. Prozatím stále platí, že trvá i pět let, než se soud dobere rozhodnutí, že lze neplatiče vystěhovat. Na trh s byty musí vstoupit tolik obávaný zákon nabídky a poptávky, jehož základním kamenem je i deregulace nájemného.

Celostátní sčítání přišlo státní pokladnu na více než dvě miliardy korun a z tohoto pohledu nešlo o vyhozené prostředky. Pokud se jeho výsledky promítnou do změny státní bytové politiky, pak by mohlo přestat miliardové plýtvání na dotace drahých nájemních bytů.

Deficitní hospodaření veřejných rozpočtů, prohlubované libivou bytovou politikou, začíná ohrožovat makroekonomickou stabilitu státu. Není potřeba dávat dotace na výstavbu nových bytů, ale je třeba umožnit na tržních principech využívání toho, co je k dispozici.

Pokud stát věnuje na dotacích do výstavby milion korun, čímž prohloubí svou zadluženost, pak k obsluze tohoto dluhu potřebuje ročně sedmdesát tisíc korun, tj. šest tisíc korun měsíčně. Přitom za milion se byt postaví těžko, kdežto pronájem stávajícího menšího bytu vyjde na šest tisíc korun snad jedině v Praze. Všude jinde v republice si je možno takový byt pronajmout za 2500 až 4000 korun. Přitom vlády po dlouhé roky neměly chuť píchnout do vosího hnízda. Hromadící se soudní žaloby v Bruselu podané nespokojenými majiteli bytů se počítají na tisíce. Kdyby ale došlo ke zrušení regulace nájemného, které již dnes pokrývá běžné opravy, a mnohdy dokonce i vytváří zisk, pak by růst příjmů ze 700 tisíc obecních a státních bytů pokryl i zvýšené náklady na financování sociálního bydlení. Stát by se proto v rámci bytové politiky měl zaměřit pouze na řešení sociálního bydlení, na daňové úlevy těm, kdo byty a domy opravují a modernizují, na podporu hypoték a stavebního spoření.

Evropa má své sociální bydlení

Téměř ve všech evropských zemích najdeme sektor bydlení nazývaný "sociální bydlení". Je to v podstatě nájemní bydlení, kde regulovanou výší nájmu stát nebo obec umožňuje důstojné bydlení sociálně slabým rodinám.

V současnosti existuje v zemích EU zhruba 19 milionů takzvaných sociálních bytů. Kritéria pro jejich přidělování jsou upravována na národní nebo regionální úrovni. V zemích, jako jsou Lucembursko, SRN, Belgie, Francie a Itálie, je preferován centralistický systém. To znamená, že je zde zákonem stanovena maximální výše celkového příjmu rodiny, která může žádat o přidělení sociálního bytu. V Dánsku, Velké Británii a Irsku mají hlavní slovo obce. Zodpovídají za to, aby sociální byty dostali skutečně jen ti nejpotřebnější, a jejich rozhodování kontroluje nezávislá komise složená ze zástupců radnice a nadací. Při přidělování bytů preferují dlouhodobě nezaměstnané nebo svobodné matky. Výjimečné postavení na trhu se sociálními byty v rámci EU má Nizozemsko. Od roku 1990 platí, že sociálně potřebná je ta rodina, jejíž celkový příjem je nižší než celostátní průměr. Byty jsou přidělovány na základě dohody mezi obcí a bytovými asociacemi.

Pokud žadatel splní základní kritéria, je zařazen na listinu čekatelů. Poté následuje bodovací systém, v němž se hodnotí kvalita bydlení žadatele, zdravotní závadnost, velikost bytu v poměru k počtu členů domácnosti, nechtěné soužití rozvedených manželů nebo rodičů s dospělými dětmi atd.

Kritériem přiměřenosti není pouze velikost bytu, ale především poměr příjmu žadatele k aktuální výši nájmu v určitém sociálním bytě. Je to proto, aby domácnosti s nižšími příjmy získaly byt s nižší cenou nájemného a naopak. Byty dostávají žadatelé podle počtu bodů sociální potřeby.

Další možností, jak bydlet, je tzv. rezervace sociálních bytů, kterými disponují buď obce nebo podniky. Ty mají zákonné právo rezervovat určitý počet nově postavených nebo uvolněných bytů pro své obyvatele nebo zaměstnance. V Dánsku je například zákonem stanovena kvóta pro obce 25 % bytů, ve Francii 30 %, a ve Velké Británii dokonce 50 %.

Ve Spolkové republice Německo mají zaveden kuponový systém. V praxi to vypadá tak, že žadatel, který splní základní kritéria, dostane kupon s oprávněním získat sociální nájemní byt s přesným vymezením, co se týká velikosti, vybavení i nájmu.

Ve většině zemí se sociální přiměřenost sleduje i v průběhu nájemního poměru. Pokud domácnost přesáhne zákonem nebo vyhláškou stanovenou úroveň příjmů, nájemní smlouva se zruší a nájemník je povinen se přestěhovat do bytu s neregulovaným nájemným. *

