

Vážený pane Koňáříku,

Váš článek o mapě nájemného, uveřejněný v novinách Mladá fronta DNES, dne 20. června 2011, bohužel obsahuje kromě různých spekulací i zjevné nepravdy a polopravdy, což si lze vyložit především tím, že jste se zřejmě vůbec neobtěžoval např. zvednout telefonní sluchátko a zavolat na Ministerstvo pro místní rozvoj nebo do společnosti Institut regionálních informací, která je zpracovatelem mapy nájemného. Už sám nadpis článku „Cenové mapy nejsou povedené“ je zavádějící, neboť se jedná o jednu „mapu nájemného“, nikoliv o nějakou sadu „cenových map“. Hned v úvodu napadáte tvrzení, že jde o „projekt, který nemá v historii České republiky obdoby“. Předpokládám, že tudíž víte o nějakém dokonalejším projektu, který by si dal za úkol zmapovat velmi podrobně problematiku tržního nájemného v ČR především s důrazem na získávání údajů o skutečně sjednaném nájemném. Asi víte, že žádná obecná databáze údajů o smluvním nájemném neexistuje (na rozdíl od katastrů nemovitostí evidovaných kupních smlouvách) a že je tudíž nutné při jejich získávání jednat s konkrétními účastníky smluvních vztahů, tj. nájemcem a pronajímatelem. Obviňujete mapu z nedotaženosti či nepovedenosti, aniž byste vyčkal dokončení jejího zpracování. Lze samozřejmě namítat, že mapa měla být zpracována s větším předstihem. K tomu se jako zpracovatelé, kteří pouze vyhráli výběrové řízení na její zpracování, vyjadřovat nebudeme. Nicméně je nutné si uvědomit, že současná vláda deregulací nájemného nespustila a že dřívější vedení MMR žádný návod, který bude použit po skončení deregulace pro určení místně obvyklého nájemného, nevytvořilo. Proto i pozdě spuštěná mapa je lepší než mapa žádná.

Dále je vidět, že jste nepochopil základní princip zpracování mapy nájemného. Mapa nevychází, jak uvádíte, ze čtyř druhů vstupních dat: „posudek znalce, volně sjednaný nájem a výše nájmu v obcích a někdejších regulovaných bytech“. Mapa tyto čtyři hodnoty (pokud jsou za danou obec k dispozici) pouze zveřejňuje, nemíchá je dohromady právě z důvodu jejich vzájemné neslučitelnosti. Tvrzení o počtu obcí, za které jsou údaje zveřejněny, je bohužel nepravdivé a je vidět, že jste se na mapu dávno nepodíval. V současné době jsou zveřejněny údaje již za 200 obcí, což je 31% z celkového počtu určených obcí. Od 1.7. přibude dalších cca 64 obcí a stejný počet bude přibývat každý měsíc až do konce roku 2011. Stejně nepravdivé je pak tvrzení: „Jenže veškeré stávající údaje se zakládají výhradně na názoru znalce! Odlišně hodnocenou obec zkrátka nenajdete.“ Můžeme Vás ujistit, že najdete. V současné době jsou údaje o skutečně sjednaném nájemném zveřejněny za tato města: Orlová, Třinec, Prachatice, Litvínov, Česká Lípa, Havířov, Hlučín a Karviná a další se připravují. Během jara bylo totiž nutné navázat vztahy s poskytovateli dat – především s majiteli domů a obcemi, kterých je 639, nastavit pravidla pro poskytování dat, data převzít, zpracovat, vyhodnotit a začít zveřejňovat. To si zatím vyžádalo a i nadále vyžaduje nemalé úsilí až do konce letošního roku, neboť údaje kontinuálně přibývají a mapu je nutné průběžně doplňovat a aktualizovat.

Posudek soudního znalce pak slouží jako pomocný údaj, než budou získány údaje o uzavřených smlouvách, nebo pokud pro danou obec nebudou údaje získány vůbec. V současné době neexistuje obecně platná metodika zpracování znaleckého posudku o výši místně obvyklého nájemného a každý znalec má možnost použít metodiku svoji. Z logiky věci pak vyplývá, že není důležité, jaká metodika byla použita, ale zda podle ní pracoval soudní znalec. Můžeme Vás však ujistit, že se nejedná o „pokus stanovit přiměřenou míru zisku, jakési ekonomické nájemné“, ale o skutečný odhad tržního nájemného. Dále vidíme, že byste raději žil bez mapy nájemného, i když se v ní objevuje řada pravdivých a objektivních údajů. Při případném soudním sporu bude mít soud k dispozici posudky předložené oběma stranami a míra přihlížení k mapě nájemného bude nesporně záviset na snaze spravedlivě soudit a ne na snaze si situaci zjednodušit pouze odkazem na nějaký dokument. Navíc se při soudních sporech bude jednat o konkrétní byt v konkrétních podmínkách a při přesném stanovení mapa nájemného stejně nepomůže. Hlavní role mapy nájemného spočívá ale v tom, že si obě strany sporu uvědomí úroveň nájemného v dané lokalitě a podle toho upraví své případné přemrštěné požadavky, což může především předejít zbytečným soudním sporům. Vzhledem k tomu, že jste project managerem společnosti, která se zabývá pronájmem nemovitostí, je nám jasné, že byste chtěl v mapě najít co nejvyšší úroveň nájemného. To vám ovšem zajistit nemůžeme, neboť se snažíme o co největší objektivitu už právě proto, že nechceme, aby šlo o zbytečné vyhazování peněz občanů. Kdyby mapa nájemného zabránila deseti soudním sporům o výši nájemného, pak se vzhledem k celospolečensky vloženým nákladům vyplatila, Váš názor, že jde o plýtvání penězi je tudíž neopodstatněný.

Jakým způsobem bude konkrétní soud přihlížet při konkrétním sporu k mapě nájemného, teprve uvidíme. Soud má samozřejmě možnost vyžádat si nezávislý posudek od vybraného znalce a podle něj případně rozhodovat. V žádném případě není justice nijak vázaná na „amaterský výtvar“, jak mapu nájemného z nepochopitelných důvodů nazýváte. A představu, že by nezávislý soud nahradil kvůli mapě nájemného „nespravedlnost regulovaného nájemného odlišnou leč opět neférovou praktikou“, snad ani, pane Koňáříku, nemůžete myslet vážně.

S pozdravem

Milada Kadlecová a Michal Hadlač,

Institut regionálních informací, s.r.o.

Znalecký ústav v oboru ekonomika, oceňování majetku pro věci nemovité

stanovení výše nájemného z bytů a úhrady za služby spojené s užíváním bytů