

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD

Institut ekonomických studií

Bakalářská práce

2011

Anna Malecká

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD

Institut ekonomických studií



Anna Malecká

Deregulace nájemného ve střední  
a východní Evropě

*Bakalářská práce*

Praha 2015

Autor práce: **Anna Malecká**

Vedoucí práce: **PhDr. Mgr. Michal Hlaváček, Ph.D.**

Rok obhajoby: **2015**

# Bibliografický záznam

MALECKÁ, Anna. *Deregulace nájemného ve střední a východní Evropě*. Praha 2015. 57 s. Bakalářská práce (Bc.) Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut ekonomických studií. Vedoucí diplomové práce PhDr. Mgr. Michal Hlaváček, Ph.D.

## Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá tématem deregulace nájemného ve vybraných státech střední a východní Evropy, pozornost je věnována zejména srovnání České republiky a Slovenska. Jsou teoreticky popsány znaky a dopady regulace a také možnosti jejího odstranění formou privatizace nebo deregulace. Práce dále shrnuje specifika vývoje regulace a deregulace v Česku, Slovensku a Polsku od jejího počátku v prvním polovině 20. století až do současnosti. Zaměřuje se na český a slovenský zákon o jednostranném zvyšování nájemného a stížnost polské občanky z Evropskému soudu pro lidská práva. Druhá část je věnována podrobnějšímu srovnání dopadů regulace a deregulace, jako je například podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu a míra vnitřní migrace, v České republice, na Slovensku a v jednotlivých krajích. Porovnávána je též míra a rychlost deregulace v obou státech.

## Abstract

This thesis deals with the theme of rent deregulation in selected countries in Central and Eastern Europe, attention is paid to the comparison between the Czech Republic and Slovakia. There are theoretically described the characteristics and impacts of rent control and its possible elimination

through privatization and deregulation. The thesis summarizes the specifics of regulation and deregulation process in the Czech Republic, Slovakia and Poland since its beginning in the first half of the 20th century to the present. It focuses on the Czech and Slovak law on unilateral rent increases and a Polish citizen's complaint to the European Court of Human Rights. The second part is devoted to a more detailed comparison of the impacts of regulation, such as the proportion of rental housing in the total housing stock and the rate of internal migration, in the Czech Republic, Slovakia and in their regions. The rate and speed of deregulation in both countries is also compared.

## **Klíčová slova**

Regulace nájemného, deregulace, dopady regulace, trh s bydlením, Česká republika, Slovensko, Polsko

## **Keywords**

Rent control, Deregulation, Impacts of rent control, Housing market, Czech republic, Slovakia, Poland

**Rozsah práce:** 62 015 znaku

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou práci napsala samostatně a výhradně s použitím citovaných pramenů.

Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

Praha, 15. května 2015

---

Podpis

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala PhDr. Michalu Hlaváčkovi, Ph.D., za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování mé bakalářské práce.

# Obsah

Úvod	3
<b>1 Regulace</b>	<b>5</b>
1.1 Regulace první a druhé generace . . . . .	6
1.2 Cíle a dopady regulace . . . . .	6
<b>2 Možnosti odstranění regulace</b>	<b>8</b>
2.1 Privatizace . . . . .	8
2.2 Deregulace . . . . .	9
<b>3 Regulace a deregulace v jednotlivých státech</b>	<b>12</b>
3.1 Česká republika . . . . .	12
3.2 Slovensko . . . . .	21
3.3 Polsko . . . . .	24
3.4 Srovnání průběhu deregulace . . . . .	27
<b>4 Dopady regulace a deregulace v České republice a na Slovensku</b>	<b>31</b>
4.1 Míra a rychlost deregulace . . . . .	31
4.2 Počet nájemních bytů . . . . .	37
4.3 Vnitřní migrace . . . . .	43
<b>Závěr</b>	<b>51</b>
<b>Summary</b>	<b>53</b>



Reference	54
Seznam grafů	57
Seznam tabulek	57

# Úvod

Bydlení je základní potřebou každého člověka, je proto téměř nevyhnutelné, aby stát tvořil vlastní bytovou politiku a pomáhal zajistit bydlení i těm sociálně nejslabším. Každý státní zásah na trhu bydlení však může způsobit jeho deformace, jejichž náprava může být následně značně obtížná. Typickým příkladem státního nástroje bytové politiky, jehož následkem bývá deformace trhu s bydlením, je právě regulace nájemného. V České republice má dlouhou historii již od 20. let 20. století a za tu dobu zapříčinila řadu problémů, v čele s poškozením vlastníků nemovitostí, zchátralým bytovým fondem a omezením mobility pracovní síly. Podobně tomu bylo i v sousedních státech Česka – Slovensku a Polsku. I ty mají s regulací dlouhodobou zkušenost a i zde napáchala mnoho škod, které přetrvávají dodnes.

První kapitola této práce je zaměřena na teoretické aspekty regulace nájemného. Jsou popsány typy regulace, její cíle a dopady. Následuje krátká kapitola nastiňující možnosti odstranění regulace, tedy privatizaci a deregulaci.

Třetí kapitola se zabývá podrobnějším popisem vývoje regulace nájemného v České republice, Slovensku a Polsku od jejích počátků v období světových válek, přes pokusy o její zrušení až do současnosti. Jsou popsány jednotlivé právní předpisy, které zaváděly regulaci, hlavně pak ale ty, které měly zařídit deregulaci. Pozornost je věnována také privatizaci, neboť i ta se významnou

měřou podílela na vývoji trhu s bydlením. A za zmínku stojí též zásadní verdikt Evropského soudu pro lidská práva na poli regulovaného nájemního bydlení ve věci stížnosti polské občanky paní Hutten-Czapské.

Poslední kapitola je věnována srovnání dopadů regulace a deregulace v Česku a Slovensku, jakožto států, které v roce 1993 začínaly v podstatě na stejné startovní čáře a komparace jejich přístupu k deregulaci se tak doslova nabízí. Srovnání je potom prováděno i na úrovni českých a slovenských krajů a jsou pozorována specifika některých regionů. Porovnána je zejména míra a rychlost deregulace, neboť oba státy se v procesu odstraňování regulace nájemného vydaly o trochu jinou cestou. Toto porovnání pak odpovídá na otázku, který z těchto postupů byl efektivnější. Dále je rozebrán i rozdíl v množství bytů, jichž se regulace týkala, a které má na svědomí odlišné pojetí privatizace. Jedním z typických jevů doprovázejících regulaci nájemného bývá také omezení mobility pracovní síly, další podkapitola je proto věnována míře vnitřní migrace v České a Slovenské republice a jednotlivých krajích v obou státech.

# 1 Regulace

Zpravidla rozlišujeme čtyři skupiny nástrojů bytové politiky a to regulaci, podporu výzkumu a poskytování informací, posilování konkurence a subvencování. Regulace se nejčastěji týká nájemného a také tato práce je na takovou regulaci zaměřena. Většinou se jedná o regulaci cen, kdy stát stanoví cenový strop nájemního bydlení a určí tak maximální výši nájemného, kterou mohou pronajímatelé po nájemcích požadovat. Regulován však může být ale i systém přidělování bytů nebo stavební normy (Poláková et al., 2006). Vlády zejména evropských států k regulaci cen nájemného přistupovaly už v průběhu první a druhé světové války, kdy byl bytů nedostatek, aby tak ochránili obyvatelstvo před razantním zvyšováním nájemného.

U regulace bychom měli předpokládat, že je účinná, tedy že nastavená maximální cena je nižší než rovnovážná tržní cena. Poté se sníží nabízené množství nájemních bytů a na trhu vzniká nerovnováha způsobená převisem poptávky. Aby stát zabránil poklesu ve výstavbě, obvykle jsou nově postavené byty z regulace vyloučeny. Na trhu tak vznikají dva segmenty: segment s regulovaným nájemným a segment s tržním nájemným (Lux, 2002). V segmentu s regulovaným nájemným je cena stanovena pod rovnovážnou cenou a nájemníci jsou ochráněni, v sektoru s tržním nájemným je naopak cena vyšší a lidé, na které se nedostane bydlení v regulovaném segmentu, jsou značně poškozeni.

## 1.1 Regulace první a druhé generace

Rozlišujeme také dva systémy regulace. Tzv. regulaci první generace a regulaci druhé generace. Regulace první generace může být podle Linda (2001) definována třemi způsoby:

- Nominální zmražení nájemného
- Takový vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného
- Takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného, nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného

Deregulace druhé generace je pak jakákoliv jiná regulace, která nesplňuje definici regulace první generace. V praxi obvykle vlády uvolňují regulaci první generace pomocí regulace druhé generace. Takto se například regulace týká pouze již probíhajících nájemních smluv, zatímco ty nové jsou sjednávány bez omezení.

## 1.2 Cíle a dopady regulace

Hlavním cílem regulace cen nájemného je zabránit pronajímatelům požadovat po stávajících nájemcích vyšší než tržní nájemné. Je známo, že většina lidí dá přednost bydlení v bytě, kde už nějakou dobu žije, před stěhováním, které navíc provází další náklady (Křeček et al., 2005). Mladá rodina zase bude chtít bydlet v blízkosti rodičů, aby jim pomohli s hlídáním dětí, a pro

postižené osoby nebo seniory není každý byt vhodný. Pronajímatel by mohl těchto informací zneužít a požadovat vyšší než tržní hodnotu nájemného. z tohoto důvodu stát přistupuje k regulaci.

Ve většině případů ale regulace přináší spíše negativní dopady. Předně nebývá zjišťováno, zda v sektoru s regulovaným nájemným bydlí skutečně sociálně slabší, na které je regulace cílena, a tak výhodu nízkých cen nájemného často požívají příjmově silnější domácnosti, zatímco skutečně potřební jsou často nuceni hledat bydlení v sektoru s tržním nájemným, jehož cena je často mnohonásobně vyšší. Vzniká také sociální nespravedlnost mezi domácnostmi, které se ať už legálně nebo nelegálně dostaly k regulovanému bydlení, a domácnostmi, na které se toto bydlení nedostalo a platí předražené tržní nájemné. Zhoršují se tak vztahy mezi nájemci a pronajímateli, kteří nemohou svobodně nakládat se svým majetkem.

Mezi další nepříznivé dopady regulace patří omezení mobility domácností a chátrání bytového fondu, neboť výše regulovaného nájemného často nestačí ani na běžnou údržbu a opravy natož aby vlastníkům umožňovala investovat do rekonstrukce či modernizace. Nedostatečná je výstavba nových bytů, dochází ke zmenšování trhu nájemního bydlení a podmínky nahrávají i vzniku černého trhu. Stát tak přichází o příjmy na daních. Situace také znevýhodňuje nově příchozí na trh s bydlením, zejména mladé začínající rodiny, kteří nemají šanci získat podnájem v regulovaném sektoru a zůstávají déle bydlet v původní domácnosti.

## 2 Možnosti odstranění regulace

Jak snadné bývá regulaci nájemného zavést, tak její odstranění může být naopak často tvrdým oříškem a v minulosti nadělala vrásky nejednomu zákonodárci. Setkává se zpravidla s odporem nájemců v bytech s regulovaným nájemným, kteří se bojí prudkého zvýšení cen, a politické rozhodnutí o zrušení regulace je tak značně nepopulární. Politici usilující o znovuzvolení mnohdy takové rozhodnutí odkládají, což zbytečně regulaci protahuje a prohlubuje její negativní následky.

### 2.1 Privatizace

První a zvláště ve střední a východní Evropě preferovanou možností, jak se zbavit regulace nájemného, je privatizace obecních bytů do rukou samotných nájemníků. V některých státech se převod uskutečnil prakticky zdarma, ve většině zbylých případů byly odkupní ceny velmi nízké, protože nájemníci neměli dost prostředků na koupi bytu za tržní ceny. Až na Polsko a Českou republiku, kde nájemníci obecních bytů nedostali právo na koupi, proběhla v zemích střední a východní Evropy masová privatizace, při které bylo do osobního vlastnictví převedeno až 31 % bytového fondu během pěti let (Křeček et al., 2005).

Ač je privatizace bytů pro obce velmi nevýhodná, dá se říci, že často pro ně může být i úlevou, protože nedokáží finančně zvládat údržbu obrovského množství bytů z nízkých příjmů z regulo-

vaného nájemného.

Přestože se privatizace stala tolik populární, nese s sebou řadu nepříznivých dopadů. V první řadě je to sociální nespravedlnost, jelikož někteří se takto dostanou v podstatě náhodou k vlastnímu bydlení velmi levně, zatímco novým domácnostem nezbývá než pořizovat bydlení za běžné tržní ceny. Často také jsou kvalitnější a atraktivnější byty za komunistických režimů přidělovány straníkům a příslušníkům nomenklatury, takže nejlépe z této situace vychází nakonec ti, kteří si to nejméně zaslouží. Dále dochází k degradaci vlastnických práv (Křeček et al., 2005), neboť laciné nabytí bytu se u nových vlastníků často projevuje nezodpovědným přístupem k tomuto majetku. Vznikají problémy při řízení společenství vlastníků bytů, plynoucí z faktu, že mnohdy se stanou vlastníky i lidé, kteří by si nemohli dovolit koupit bytu za běžné tržní ceny a nemají tak ani dostatek prostředků na vyšší příspěvky do fondů oprav. Ty jsou zvláště po období regulace, kdy příjmy z regulovaného nájemného nebyly dostatečně vysoké, aby vlastníku umožnili do bytů investovat, nutné na rozsáhlou rekonstrukci a modernizaci domů.

## **2.2 Deregulace**

Druhou alternativou odstranění regulace nájemného je deregulace, tedy přechod k tržním cenám a principům. Takový proces je zřejmě spravedlivější než privatizace, i tak však přináší mnohá



negativa a bývá také obtížněji politicky prosaditelný z důvodu značné neoblíbenosti u voličů, kteří mají slovo deregulace spojené s razantním růstem nájemného. Jde také proti zažitému přesvědčení z minulého režimu, kdy bylo nájemní bydlení považováno za v podstatě bydlení „ve vlastním“, což bylo způsobeno prakticky nemožností vypovězení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele a existencí institutu přechodu nájmu. Ideální deregulace v sobě nese jak deregulaci cenovou, tak i právní, doprovázenou zavedením adresných sociálních příspěvků na bydlení a přiměřenou ochranou nájemníků (Škaloud, 2008).

Cenová deregulace může probíhat skokově nebo postupně. Skoková deregulace představuje jednorázovou změnu cen nájemného a rychlé srovnání cen na tržní úroveň. Zásadními výhodami jsou rychlé zastavení negativních projevů regulace, eliminace dalších nákladů spojených s postupnou a tedy dlouhodobou deregulací a také její nevratnost. Nespornou nevýhodou je naopak cenový šok, který těžce ponесou zvláště sociálně slabší, nejistota a z toho plynoucí i těžká politická průchodnost. Politicky snáze prosaditelnou možností je tak varianta postupné deregulace, zpravidla spočívající v určitém přechodu od regulace první generace k regulaci druhé generace a nakonec až k úplné liberalizaci cen. Je potom snesitelnější pro méně majetné a sociálně slabší, avšak prodlužuje přechodné období a s ním spojené další náklady a existuje také riziko, že bude dále postupně prodlužována či dokonce zvrácena.

Cílem právní deregulace by pak mělo být v první řadě zrovno-  
právnění postavení pronajímatelů a nájemců, zejména pak zrušení  
či výrazné omezení institutu přechodu práva bytu a možnost  
snazšího vypovědění nájemní smlouvy.

### **3 Regulace a deregulace v jednotlivých státech**

V této kapitole bude popsána historie regulace a pozdější proces jejího odstraňování ve vybraných státech střední a východní Evropy, a to České republice, Slovensku a Polsku. Nejprve je sledován vývoj v dřívějším Československu, od roku 1993 pak v samostatných republikách Česka a Slovenska. Případ Polska je potom zajímavý hlavně průlomovým rozsudkem Evropského soudu pro lidská práva o stížnosti polské občanky ve věci regulace nájemného. Na konci této sekce bude provedeno krátké shrnutí a porovnání toho, jak si jednotlivé státy s regulací a deregulací poradily.

#### **3.1 Česká republika**

Počátky regulace v Českých zemích nalezneme ještě krátce před vznikem samostatného Československa a to v roce 1917 vládním nařízením 34/1917 Ř.z., které ochránilo nájemníky před jednostranným zvyšováním nájemného a výpovědí z bytu. Toto nařízení se vztahovalo jen na některé obce a města – průmyslová centra, kde se za války soustředila pracovní síla potřebná pro válečnou výrobu a rostla zde poptávka po bytech a s ní i nájemné. Spolu se značným útlumem výstavby nových bytů za války a rostoucí inflací to bylo důvodem, proč na našem území poprvé došlo k regulaci nájemného. Vládní nařízení 21/1918 Ř.z. z počátku roku 1918 pak tuto regulaci rozšířilo na všechny obce. Nařízení se

nevztahovala na nově postavené byty, došlo tedy k rozdělení trhu s nájemním bydlením na dva sektory - regulovaný a neregulovaný.

Začátkem 20. let byla dále legislativně upravována ochrana nájemníků. Výpověď nájemní smlouvy ze strany pronajímatele byla možná jen v určených případech a s přivolením soudu, podobně tomu bylo se zvyšováním nájemného. Roku 1924 pak byla zahájena postupná deregulace,<sup>1</sup> která z ochrany nejprve vyjmula čtyřpokojové a větší byty a byty v obcích do 2 000 obyvatel, pronajaté od května 1924, a nájemníky s majetkem přesahujícím 1 000 000 korun. Od roku 1928 se pak pravidla regulace týkala i příjmu nájemníků, z ochrany byli vyčleněni i ti s ročním příjmem nad 100 000 korun. Tato hranice byla v dalších letech několikrát snižována až do roku 1940, kdy byl hraniční příjem stanoven na 24 000 korun ročně. Zároveň také deregulace dosáhla na byty pětipokojové, pokud se jich nepoužívalo k výkonu povolání, později pak i na zbylé pětipokojové byty. Z ochrany byly podobně postupně vyjímány čtyř-, tří- a dvoupokojové byty. Rozšiřován byl též výčet možných důvodů pro výpověď nájemného.

K 30. 6. 1940 bylo regulováno už jen nájemné v jednopokojových bytech s nájemníky, jejichž příjem dosahoval maximálně 24 000 korun ročně, deregulace však kvůli začátku druhé světové války nebyla nikdy úplně dokončena. Od 20. 6. 1939 bylo

---

<sup>1</sup>Zejména zákonem 85/1924 Sb.

zakázáno zvyšovat ceny nájemného<sup>2</sup> a během války řídil vývoj cen nájemného Nejvyšší úřad cenový.

S nástupem komunistického režimu v roce 1948 byly téměř všechny byty znárodněny a byl nastaven přidělový systém. Zásadní pak byla vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č.60/1964 o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, která rozdělila byty do čtyř kategorií a stanovila sjednocené ceny nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zvlášť pro obytné a vedlejší místnosti a zařízení a vybavení bytu. Vyhláška také zrušila termín „nájem“ a nahradila jej výrazem „osobní užívání“, které bylo uzavíráno na dobu neurčitou a bylo v podstatě dědičné. Po smrti uživatele bytu nebo jeho trvalém opuštění domácnosti přecházelo právo osobního užívání na příslušníky jeho rodiny nebo společné domácnosti.

V této podobě byla právní úprava nájemního bydlení přejata i po změně režimu v roce 1989. Zákonem č.509/1991 pak došlo více méně pouze k transformaci existujících právních vztahů vyplývajících z „osobního užívání bytu“ na právní vztahy vyplývající z nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou (Zajíček et al., 2009). Zachovány byly též ceny nájemného dané původní vyhláškou, které v bytě I. kategorie měsíčně činily směšných 2,20 Kčs za 1 m<sup>2</sup> u obytné místnosti a 1 Kčs u vedlejší místnosti. Roční nájemné základního provozního příslušenství<sup>3</sup> v bytě I. kategorie

---

<sup>2</sup>Nařízení předsedy vlády č.175/1939 Sb. o zákazu zvyšování cen

<sup>3</sup>K základnímu provoznímu zařízení bytu patřily podle vyhlášky č. 60/1964 sporáky, prostory k uskladnění potravin a paliva (spíž a sklep), hygienická zařízení, rozvody plynu,

mohlo dosahovat maximálně 400 Kčs.

Krátce po revoluci byla zahájena restituce bytů znárodněných a zabavených komunistickým režimem. Asi 10 % bytového fondu bylo v letech 1991 až 1993 navraceno původním majitelům, jejich dědicům či přímým příbuzným (Sýkora, 2003). v podstatě nově tak vznikl sektor soukromého nájemního bydlení, prázdné byty mohly být rovnou pronajaty za tržní ceny, avšak byty, ve kterých zůstali nájemníci, nadále podléhaly regulačním cenám.

V roce 1991 byla také většina bytového fondu vlastněného státem převedena do vlastnictví obcí. Zároveň ale nebyly nijak posíleny obecní rozpočty, takže přestože se obce staly správci těchto bytů, nebyly schopny z prostředků vybraných na regulovaném nájemném zajistit základní údržbu. Ve snaze ulevit rozpočtům přistupovaly obce často k privatizaci části nově nabytého bytového fondu. Nebyla však vydána žádná plošně platná doporučení pro obce ohledně toho, jak velkou část bytového fondu mají privatizovat, jak stanovit ceny nebo podle jakého pravidla vybrat nemovitosti k privatizaci. Důsledkem toho probíhala privatizace nekoordinovaně a chaoticky.

Prvním a zároveň posledním krůčkem v úpravě regulace nájemného pro společné Československo byla Vyhláška Federálního ministerstva financí, ministerstva financí České republiky a ministerstva financí Slovenské republiky č. 15/1992 Sb., která k 1. 7. 1992 plošně navýšila nájemné v bytech podléhajících regulaci o 100 %.

---

elektrické energie a vody a odvody odpadních vod.

Po rozdělení federace pak Ministerstvo financí České republiky vyhláškou č. 176/1993 v roce 1994 rozdělilo byty do čtyř kategorií a stanovilo pevnou cenu nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu<sup>4</sup> a vybavení. Tato vyhláška se nevztahovala na byty bytových družstev zřízených po roce 1958, postavených se státní účastí, byty, se kterými hospodaří Diplomatičký servis a byty, jejichž nájemce nemá trvalý pobyt na území České republiky. Regulace se taktéž nevztahovala na byty a domy postavené bez účasti veřejných prostředků, zkolaudované po 30. červnu 1993, a pro byty v rodinných domech, kde se sjednává nájemné s novým nájemcem, kromě případů zákonného přechodu nájmu, výměny bytu nebo bytové náhrady. Pro byty jejichž výstavba, rekonstrukce nebo modernizace byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejímž financování se podílely veřejné prostředky, bylo stanoveno věcně usměrňované základní měsíční nájemné. Jeho výše se podle vyhlášky určila jako násobek pořizovací ceny bytu a měsíčního koeficientu  $k=0,00375$ .

Za významnou se považuje novelizace<sup>5</sup> této vyhlášky z roku 1995, která zavedla postupné zvyšování maximálního nájemného podle vzorce

$$N_{t+1} = N_t \cdot K_i \cdot K_v \cdot K_r$$

---

<sup>4</sup>Stanovená cena měsíčního základního nájemního činila 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> v bytě I. kategorie, 4,50 Kč v bytě II. kategorie, 3,50 Kč v bytě III. kategorie a 2,50 Kč v bytě IV. kategorie.

<sup>5</sup>Vyhláška Ministerstva financí č. 30/1995

Kde

$N_{t+1}$  = nová maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná od 1. července běžného roku

$N_t$  = maximální cena základního měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu platná do 30. června běžného roku

$K_i$  = koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace za celý předcházející kalendářní rok

$K_v$  = koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce

$K_r$  = koeficient rozhodovací

Bylo stanoveno pět hodnot pro koeficient  $K_v$  podle velikosti obce, který obcím umožňoval zvýšit takto nájemné, nebo ho naopak vůbec nevyužít. Nájemné tak rostlo i s velikostí obce. Rozhodovací koeficient vlády byl zařazen pro případ náhlých ekonomických změn, nebyl ale nikdy využit.

Poslední novelou<sup>6</sup> původní vyhlášky, účinnou od března 1992, byl pak vzorec zjednodušen na

$$N_{t+1} = N_t \cdot K_i$$

a podstata koeficientu  $K_i$  byla stanovena jako koeficient růstu nájemného, který vyjadřuje průměrné měsíční tempo růstu úhrného indexu cen stavebních prací v předchozím roce. Tato změna tedy znemožnila obcím zasahovat do růstu nájemného a významně zpomalila tempo deregulace. V roce 2000 byl skupinou senátorů podán podnět k Ústavnímu soudu, který následně rozhodl,

---

<sup>6</sup>Vyhláška Ministerstva financí č. 41/1999



že vyhláška 176/1993 ve znění pozdějších předpisů je v rozporu s ustanoveními Listiny základních práv a svobod, neboť mimo jiné omezuje vlastnická práva vlastníků nemovitostí a zakládá nerovnost mezi nájemci v bytech s regulovaným a neregulovaným nájemným. Ústavní soud vyhlášku zrušil s platností od 1. 1. 2002 a dal tak vládě čas na přípravu nového předpisu o nájemném.

Vláda se rozhodla pro návrh zákona Ministerstva financí, který však neprošel Parlamentem, jelikož měl nájemné víceméně zafixovat na stávající úrovni. Ministerstvo financí dále vydalo cenový výměr 01/2002, který později nahradil výměr 06/2002, když byl opět podán návrh Ústavnímu soudu na zrušení prvního cenového výměru. Oba v podstatě kopírovaly původní zrušenou vyhlášku a nakonec byl i cenový výměr 06/2002 Ústavním soudem zrušen. Jako protiústavní bylo shledáno i vládou nařízené tříměsíční cenové moratorium vyhlášené od 20. 12. 2002. Následně nastalo dlouhé období vládní nečinnosti v oblasti právní úpravy nájemného. Z důvodu neexistence jakékoli právní normy v této oblasti byla jedinou možností zvýšení nájemného podle Občanského zákoníku oboustranná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Rozdíl mezi regulovaným a tržním nájemným se tak v některých oblastech stal propastným. Například pro srovnatelný byt 3+1 o rozloze 70 m<sup>2</sup> v Praze dosahovalo tržní nájemné 15 000 Kč, zatímco regulované nájemné činilo pouze 2 520 Kč (Poláková et al., 2006).

V roce 2006 pak byl konečně schválen zákon č. 107/2006

Sb., který od 1. 1. 2007 umožnil jednostranné zvyšování nájemného o maximální přírůstek podle stanoveného vzorce až do konce roku 2010. o tři roky později byla zákonem č. 150/2009 upravena doba, do kdy bylo možné jednostranně zvyšovat nájemné v některých městech a obcích. Doba zvyšování nájemného byla prodloužena do konce roku 2012 v bytech v Praze a obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel přesahujícím 9999 k 1. 9. 2009, dále v Českých Budějovicích, Plzni, Karlových Varech, Liberci, Hradci Králové, Pardubicích, Jihlavě, Brně, Olomouci a Zlíně. Ve větších městech byl totiž rozdíl mezi regulovaným a cílovým nájemným nejvýraznější a zákon měl deregulaci rozmělnit do delšího časového úseku a tím zmírnit skoky ve zvyšování nájemného.

Maximální přírůstek nájemného byl vypočten podle následujících vzorců:

$$CN = 1/12 \cdot p \cdot ZC$$

Kde

$CN$  = cílová hodnota měsíčního nájemného za  $1 \text{ m}^2$  podlahové plochy bytu

$ZC$  = základní cena za  $1 \text{ m}^2$  podlahové plochy bytu

$p$  = koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu

Základní cenu zveřejňovalo Ministerstvo pro místní rozvoj formou sdělení ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku a koeficient  $p$  byl stanoven podle kvality a umístění bytu.

A podle:

$$MP = \left( \sqrt[k]{CN/AN} - 1 \right) \cdot 100$$

Kde

$MP$  = maximální přírůstek měsíčního nájemného vyjádřený v %

$CN$  = cílová hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>

$AN$  = aktuální hodnota měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m<sup>2</sup>

$k$  = roční koeficient v rámci platnosti části první zákona

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2010, v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31. prosince 2010:

$k=1$  pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007,  $k=2$  pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008,  $k=3$  pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009,  $k=4$  pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010.

Pro období 1. ledna 2007 až 31. prosince 2012 v případech, kdy jednostranné zvyšování nájemného končí 31. prosince 2012:

$k=1$  pro období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007,  $k=2$  pro období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008,  $k=3$  pro období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009,  $k=2$  pro období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010,  $k=3$  pro období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011,  $k=4$  pro období od 1. ledna 2012 do 31. prosince 2012.

Nájemci navíc vždy muselo být doručeno písemné oznámení o zvýšení nájemného nejméně tři měsíce předem.

Zákon už nebyl dále novelizován a tak s koncem roku 2012 skončilo i právo pronajímatelů jednostranně zvyšovat nájemné. Výše nájemného lze dále upravit pouze oboustrannou dohodou, pokud k ní nedojde, mají obě strany právo obrátit se na soud, který může určit jak zvýšení, tak i snížení nájemného.

V současné době je tedy regulace nájemného v České republice definitivně zrušena, v průběhu deregulačního procesu nedocházelo k žádným větším komplikacím. Na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj byla pro každý rok platnosti zákona dostupná kalkulačka pro výpočet jednostranného zvýšení nájemného i s komentářem k zákonu, ve kterém byly vysvětleny všechny potenciaálně nejasné pojmy. Při zavádění zákona se mnozí obávali nárůstu počtu soudních sporů o určení výšky nájemného, ani tyto obavy se však nenaplnily a deregulace tak v Česku proběhla poměrně hladce.

### **3.2 Slovensko**

Slovensko začalo svou vlastní bytovou politiku tvořit až po rozdělení Československa, do roku 1993 byl průběh regulace stejný jako v Česku. První rozdíl lze najít v pojetí privatizace, kdy slovenští nájemníci získali předkupní právo dle zákona 182/1993 Z.z. Pro obecní a družstevní byty byla stanovena maximální cena, za kterou bylo možné byt prodat a která byla výrazně nižší než cena tržní. i restituenti museli respektovat předkupní právo stá-

vajících nájemců, netýkalo se jich ale ustanovení o maximální ceně a tak mohli požadovat tržní cenu. Tato skutečnost způsobila, že se mnoho nájemců v bytech soukromých vlastníků cítilo poškozeno, jelikož na rozdíl od nájemců v obecních bytech neměli možnost odkoupit byt za zvýhodněnou cenu. Vlivem předkupního práva a stanovení maximálních cen byla převážná většina bytů ve vlastnictví obcí a družstev privatizována, zatímco soukromí vlastníci si své byty spíše ponechali. Na tomto místě ještě nutno podotknout, že na rozdíl od Česka bylo na Slovensku v restitucích navráceno původním vlastníkům podstatně menší množství bytů, podle odhadů pouze asi 0,25 % bytového fondu.

Co se týče výše regulovaného nájemného, nebyla od jednorázového zvýšení o 100 % v roce 1992 nijak upravována až do konce roku 1999. V bytě I. kategorie tak činila pouze 4,30 Sk za 1 m<sup>2</sup> měsíčně. V platnosti zůstávala také vyhláška č. 60/1964 Zb. o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu ve znění pozdějších předpisů. Ta byla zrušena až k 1. 1. 2000 Vyhláškou Ministerstva financí č. 375/1999 Zb. v souvislosti s touto vyhláškou bylo vydáno i opatření č. R-11/1999, které taktéž k 1. 1. 2000 navýšilo maximální ceny nájemného o 70 %. Cenové stropy byly stanoveny plošně a takto zvyšovány byly v průběhu let ještě několikrát. V roce 2001 o 45 %, v roce 2003 o 95 %, a naposledy v roce 2004 o 60 %.<sup>7</sup> Pro byty postavené z veřejných prostředků

---

<sup>7</sup>Opatření Ministerstva financí SR č. R-1/2001, Opatrenia Ministerstva financí SR z 28. 1. 2003 č. R-1/2003, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22. decembra 2003 č. V-1/2003

po 1.2.2001 bylo určeno maximální roční nájemné ve výši 5 % z pořizovací ceny bytu.

Struktura všech těchto opatření se však podobala původní vyhlášce z roku 1964. Byty nadále zůstaly rozděleny do čtyř kategorií podle vytápění a základního příslušenství a pro tyto jednotlivé kategorie byla stanovena maximální hodnota nájemného za 1 m<sup>2</sup> v obytných a vedlejších místnostech. Dále se připočítávalo nájemné za provozní zařízení a vybavení bytu. Opatření určovala i pravidla pro snižování ceny nájemného v případě některého chybějícího vybavení nebo např. suterénního bytu. Maximální cena tak byla vždy stanovena výhradně podle podlahové plochy bytu, jeho kvality a zařízení, nijak nereflektovala velikost obce nebo polohu. A ačkoli byly ceny regulovaného nájemného několikrát zvýšeny, tržnímu nájemnému se stále nepřibližovaly. Deregulace nájemného byla vládou několikrát odsouvána už od roku 2006.

Došlo i na vyjádření Ústavního soudu k regulaci nájemného, na rozdíl od české nejvyšší instance se však rozhodl návrhu na protiústavnost regulace nevyhovět a ve svém nálezu uvádí, že „řešení bytových potřeb občanů je v zájmu soukromém, ale i veřejném a v tomto stádiu je bez rizika sociálních otřesů není možné ponechat živelnému působení trhu“ a že „trh s byty má být státem usměrňovaný aspoň do vybudování fungujícího tržního prostředí“.<sup>8</sup>

Až v roce 2011 byl schválen zákon č. 260/2011 Z. z., o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom,

---

<sup>8</sup>Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 26/00 zo 4. apríla 2002

který umožňuje pronajímatelům jednostranné každoroční zvyšování nájemného o 20 % a to nejdříve od 15. 9. 2011 do roku 2015. Oznámení o tomto zvýšení musí být nájemci doručeno do vlastních rukou a ten se může ve stanovené lhůtě obrátit na soud. Pronajímatelé také mohli do 31. 3. 2012 vypovědět nájem bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Pokud se takto vypovězený nájemce nacházel v materiální bytové nouzi,<sup>9</sup> měl nárok na bytovou náhradu ve stejné obci nebo se může dohodnout i na bytě v jiné obci. Bytovou náhradu měla zajistit obec, proto byl v souvislosti s deregulačním zákonem přijat i zákon č. 261/2011 Z. z., o poskytnutí dotací na obstarání náhradních nájomných bytov, který upravuje účel, rozsah a podmínky poskytování dotací na obstarání náhradních nájemních bytů, technické vybavenosti a pozemku pod budovu na bydlení s náhradními byty při poskytování bytové náhrady a charakteristiku náhradního bytu.

### 3.3 Polsko

Taktéž Polsko má dlouhodobou zkušenost s regulací nájemného. Její začátky jsou podobně jako v Československu spojené se světovou válkou, v případě Polska až s tou druhou, kdy vyvstala nutnost řešit nedostatek bytů ve válkou zničených městech. Dvě nařízení vlády z roku 1945 a 1948<sup>10</sup> nejprve zavedly státní bytovou správu, která se týkala rovněž nemovitostí v soukromém

---

<sup>9</sup>Vymezena podle § 5 ods. 2 zákona č. 260/2011 Z. z.,

<sup>10</sup>Dekret z 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu a Dekret o najmie lokali

vlastnictví, a pak i státní pravomoc byty přidělovat a regulaci nájemného. Zákon z roku 1974<sup>11</sup> ustanovil režim „zvláštního práva“, který se však příliš nelišil od toho předchozího, tedy byty byly nadále přidělovány bez souhlasu vlastníků. Polská bytová politika byla od konce 40. let až do začátku 90. let, stejně jako politický režim, veskrze podobná té československé.

Ke zrušení režimu zvláštního práva došlo v roce 1994, nově bylo povoleno sjednávání nových nájemních smluv s volnou výší nájemného, stávající nájemní vztahy však zůstaly zachovány a podléhaly regulaci. Ta zahrnovala přechod nájmu na nejbližší příbuzné a maximální cenu nájemného ve výši 3 % z rekonstrukční ceny bytu. Této hranice ale nájemné obvykle nedosahovalo, obce jej stanovovaly asi na 1,3 % této hodnoty, což dostačovalo na pokrytí asi jen 60 % nákladů na běžnou údržbu bytů. Doba nájmu byla stanovena na neurčito a bylo v podstatě nemožné ji ze strany pronajímatele vypovědět. Regulace se pak vztahovala na byty státní, obecní a v soukromém vlastnictví restituentů a měla být zachována do roku 2004.

Podobně jako v Česku i v Polsku proběhl převod bytů ve vlastnictví státu do vlastnictví obcí, taktéž nebyla ale vydána žádná plošná doporučení, jak postupovat s privatizací, a ta tak často probíhala velmi nekoordinovaně. Nájemníci nedostali předkupní právo a tak bylo, na rozdíl od Slovenska, do soukromého vlastnictví převedeno jen nevelké procento obecních bytů.

---

<sup>11</sup>Szczególny tryb najmu



V roce 2000 prohlásil Ústavní soud regulaci nájemného za protiústavní, ve svém nálezu ze dne 12. 1. 2000 to odůvodnil zejména omezením vlastnických práv pronajímatelů, kterým nebyla dána žádná možnost ovlivnit výši nájemného. Do července roku 2001 měla být regulace zrušena. Parlament pak v červnu roku 2001 přijal nový zákon, jež umožňoval pronajímatelům zvýšit jednou za půl roku nájemné, ale jen s ohledem na hodnotu rekonstrukce bytu a index spotřebitelských cen. Nově také pronajímatelé mohli vypovědět nájemní smlouvu, pokud hodlali byt sami užívat, bez nutnosti shánět nájemci náhradní ubytování s výpovědní lhůtou tři roky. I tento zákon však byl Ústavním soudem zrušen a to v říjnu 2002. v roce 2004 byl schválen nový zákon, podle kterého mohli pronajímatelé zvýšit nájemné i na hodnotu vyšší než 3 % rekonstrukční ceny bytu, ale jen o maximálně 10 % běžného ročního nájemného. Také tento zákon zrušil svým nálezem ze dne 19. 4. 2004 Ústavní soud.

Zásadním průlomem pro regulaci nájemného nejen v Polsku se stal rozsudek velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ze dne 19. 6. 2006 ve věci Hutten-Czapská proti Polsku<sup>12</sup>. Paní Hutten-Czapská, Francouzka polského původu, zdělila v roce 1990 po rodičích dům v Gdyni, který ač nebyl nikdy vyvlastněn, byl v průběhu let okupován nejprve armádou nacistickou, později sovětskou. Dům zdělila i s původními nájemníky a postupně bezvysledně prošla všemi stupni civilního řízení ve snaze

---

<sup>12</sup>Stížnost č. 35014/97

dosáhnout vyklizení bytů, aby v domě mohla ustavit sídlo své nadace. Svou stížnost vznesla až k Evropskému soudu pro lidská práva. Ten rozhodl, že regulace nepřiměřeně omezuje vlastnická práva stěžovatelky a nařídil její odškodnění ve výši 30 000 € za morální újmu a 22 500 € za náklady spojené s řízením. Vyzval také Polsko k nápravě a deregulaci nájemného.

### **3.4 Srovnání průběhu deregulace**

Pro srovnání byly záměrně vybrány státy s podobnou geografickou polohou a historickým vývojem a můžeme pozorovat, že též jejich postup v regulaci nájemného a pozdější deregulaci se příliš nelišil. Některé rozdíly lze přesto nalézt. Počátek regulace trhu s nájemními byty byl jak v Československu tak i Polsku následkem nedostatku bytů způsobeným válkou, v Československu to však byla již první světová válka, v Polsku až druhá světová. V českých a slovenských zemích je tak historie regulace o dvě dekády delší a zahrnuje i prvorepublikovou zkušenost s postupnou deregulací. Krátce po konci druhé světové války pak v obou státech nastoupily k vládě komunistické strany, které na většinu druhé poloviny 20. století zavedly totalitní režim. V něm byla uplatňována politika absolutní státní kontroly, potlačení soukromého vlastnictví a vyvlastňování bytů. Od 90. let se tak nově nastoupivší demokratické vlády potýkaly s řešením následků těchto zásahů. A zde můžeme najít další odlišnosti.

Ve všech srovnávaných státech proběhlo navrácení zestátněného majetku původním vlastníkům a převod nemovitostí ve vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Obce pak část nově nabytých bytů privatizovaly. Pojetí privatizace už se ale v jednotlivých státech lišilo. Na Slovensku se vyznačovalo nabídnutím předkupních práv k bytům stávajícím nájemníkům za velmi výhodné ceny, privatizace zde tedy probíhala v největším rozsahu. Čeští a polští nájemci podobnou možnost nedostali a do soukromého vlastnictví bylo převedeno nižší procento bytů.

Po pádu komunistického režimu byla v Česku, Slovensku i Polsku zachována regulace nájemného pro stávající nájemní vztahy v obecních bytech a bytech vlastněných restituenty. Měla působit jako ochrana chudších nájemníků proti rychlému zvyšování nájemného ze strany pronajímatele. Pro všechny zmíněné státy také platí, že jejich vlády poměrně dlouho otálely, než přistoupily k alespoň postupné deregulaci. V Česku bylo mezi roky 1995 a 2002 zvyšováno regulované nájemné pomocí vzorce zohledňujícího inflaci a velikost obce (mezi roky 1999 a 2002 pouze inflaci), později bylo až do roku 2006 dokonce zmrazeno. Slovensko zvolilo cestu několika jednorázových plošných zvýšení maximálních cen a v Polsku byla vláda dlouhou dobu ve věci deregulace úplně nečinná, od roku 2000 bylo možné zvýšit nájemné s ohledem na hodnotu rekonstrukce.

Ke slovu se dostaly i Ústavní soudy, v Česku a Polsku rozhodly obdobně a nařídily zrušení regulace nájemného, jakožto protiús-

tavní. Slovenský Ústavní soud se naopak rozhodl stížnosti na protiústavnost nevyhovět. Ani tyto nálezy ale nedonutily vlády k rozhodné akci. Až rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ve sporu Hutten-Czapská proti Polsku, pak dodal impuls české a slovenské vládě k zahájení náležité deregulace, z obavy před podobnými stížnostmi ze stran českých a slovenských pronajímatelů. I přesto ale Slovensko deregulační zákon několik let odsunovalo a až v roce 2011 přišlo s možností jednostranného zvyšování nájemného ze strany pronajímatele o 20 %. V Česku už byla tou dobou na většině území deregulace dokonána prostřednictvím zákona, jenž umožňoval jednostranné zvýšení nájemného o maximální přírůstek až na cílové nájemné. Na rozdíl od slovenského zákona byly přírůstky vypočítávány z poměrně složitého vzorce, který zohledňoval velikost obce a polohu bytu v ní. Slovensko naproti tomu zahrnuje do zákona institut bytové náhrady, který v Česku zůstal opomenut.

Průlomový rozsudek Evropského soudu pro lidská práva také podnítil řadu dalších stížností ze strany českých i slovenských pronajímatelů, kteří žádají po státu náhradu škod způsobených dlouholetou regulací nájemného. Některé takové stížnosti byly rovnou zamítnuty z formálního důvodu, tedy že stěžovatelé nevyčerpali všechny možnosti dosáhnout spravedlnosti u české justice, další jsou ale stále projednávány. Začátkem roku 2014 například soud ve věci stížnosti Bittó a další proti Slovensku rozhodl,

že regulací nájemného byla omezena práva slovenských vlastníků nemovitostí a že slovenští majitelé neměli k dispozici žádný vnitrostátní účinný opravný prostředek. Soud by nyní měl určit výši odškodnění (Polata, 2015). ESLP naopak prohlásil za nepřijatelnou stížnost slovenských nájemníků bytů v domech restituentů (Straka a další proti SR) na diskriminaci ze strany slovenského státu. Ta měla spočívat v tom, že na rozdíl od nájemců obecních bytů jim nebylo umožněno odkoupit byty za zvýhodněné ceny. ESLP zdůraznil, že právo užívat konkrétní byt nezakládá právo tento byt vlastnit. Projednávána je také žaloba dalších českých stěžovatelů. O průběhu této a podobných žalob pravidelně informuje na svých webových stránkách Občanské sdružení majitelů domů bytů a dalších nemovitostí v ČR.

Faktem nicméně je, že ESLP často potřebuje k zaujetí stanoviska i několik let, žaloby se tak protahují. Smutnou ilustrací je i případ samotné paní Hutten-Czapské, která svou stížnost k tehdejší Komisi pro lidská práva podávala již v roce 1994, v roce 1998 byla postoupena Evropskému soudu pro lidská práva, rozsudku se dočkala až roku 2005, krátce po uzavření dohody s polským státem v roce 2008 však bohužel zemřela.

## 4 Dopady regulace a deregulace v České republice a na Slovensku

Tato část práce se snaží postihnout některá specifika průběhu a dopadů regulace a deregulace nájemného v České a Slovenské republice, případně v jednotlivých krajích těchto států. Pozornost je věnována zejména míře regulace a rychlosti jejího odstranění, neboť tak poskytuje možnost zhodnocení dvou různých postupů v cestě k deregulaci, jimiž se vydaly vlády obou sousedních států.

### 4.1 Míra a rychlost deregulace

Jako první a dalo by se říci i stěžejní faktor pro porovnání průběhu deregulace v Česku a na Slovensku je její míra a rychlost, neboli jak rychle se ceny regulovaných nájmů přibližovaly těm tržním. Pro takové porovnání se nejlépe hodí index regulace, vyjadřující kolikrát vyšší jsou tržní ceny oproti regulovaným. Spočítá se jednoduše jako podíl cen tržních a regulovaných nájmů. Čím je výsledné číslo vyšší, tím více jsou regulované ceny podhodnocené. Blíží-li se naopak jedné, blíží se sobě i ceny nájemného v obou segmentech trhu.

K vyjádření indexu regulace je tak potřeba znát jak regulované tak tržní ceny a to bývá v praxi často problém. Trh s bydlením je specifický svou heterogenitou, ceny jsou determinovány mnoha faktory, kromě celkové plochy bytu i počtem místností, stářím bytu a samozřejmě jeho polohou. Je proto poměrně obtížné

ceny bytů porovnávat. Dalším problémem je pak nedostupnost spolehlivých údajů o cenách bydlení, zejména pak nájmu. V Česku zpracovává statistiku cen nemovitostí statistický úřad podle databáze Ministerstva financí, na Slovensku Národná banka Slovenska, která vychází z údajů Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska. Ceny nájemného pak nejsou veřejně dostupné vůbec. Jejich sběrem se zabývají soukromé společnosti, v českém případě Institut regionálních informací ve slovenské stejně jako v případě cen nemovitostí NARKS. Pro tuto práci se podařilo získat pouze data IRI o českých cenách tržního a regulovaného nájemného za byt o ploše 68 m<sup>2</sup> běžné polohy (ne v úzkém centru, nebo naopak na periferii města) pro jednotlivá krajská města za roky 2003 až 2012. Údaje o slovenských nájmech se získat nepodařilo. Regulované nájemné tak bylo vypočítáno z maximálních cen pro byt I. kategorie podle jednotlivých opatření Ministerstva financí SR upravujících regulované nájemné. Pro účel alespoň orientačního srovnání byly vypočítány přibližné ceny tržního nájemného z prodejních cen nemovitostí pomocí price-to-rent ratio.<sup>13</sup> Ani hodnoty tohoto ukazatele ale pro Slovenský trh s nemovitostmi nelze dohledat, byly proto použity hodnoty z České republiky, ve víře, že jeho vývoj byl v sousedních státech alespoň podobný. Takto odhadnuté ceny slovenského tržního nájemného

---

<sup>13</sup>Price-to-rent ratio je podíl ceny a ročního nájmu bytu a zjednodušeně říká, za kolik let je z ceny nájemného možné naakumulovat částku postačující ke koupi bytu. Při hodnotách ratio pod 12,5 jsou nemovitosti podhodnocené a vyplatí se koupit vlastní bydlení spíše, než být v pronájmu. Přesáhnou-li naopak hodnoty 20, je výhodnější být nájemníkem.

byly následně jednou sníženy a podruhé zvýšeny o 20 % a vyděleny cenou regulovaného nájemného. Tím byly získány dvě hodnoty indexu regulace, jakási horní a dolní mez, mezi kterými by se skutečná hodnota měla s největší pravděpodobností nacházet. Odhad je to vskutku nepřesný, pro orientační porovnání by však měl dostačovat, neboť z níže umístěného grafu je vidět, že index regulace v České republice byl po celou dobu nižší než odhadnutá dolní hranice slovenského indexu. Deregulace tedy v České republice probíhala po celou svou dobu ve větší míře a rychleji.

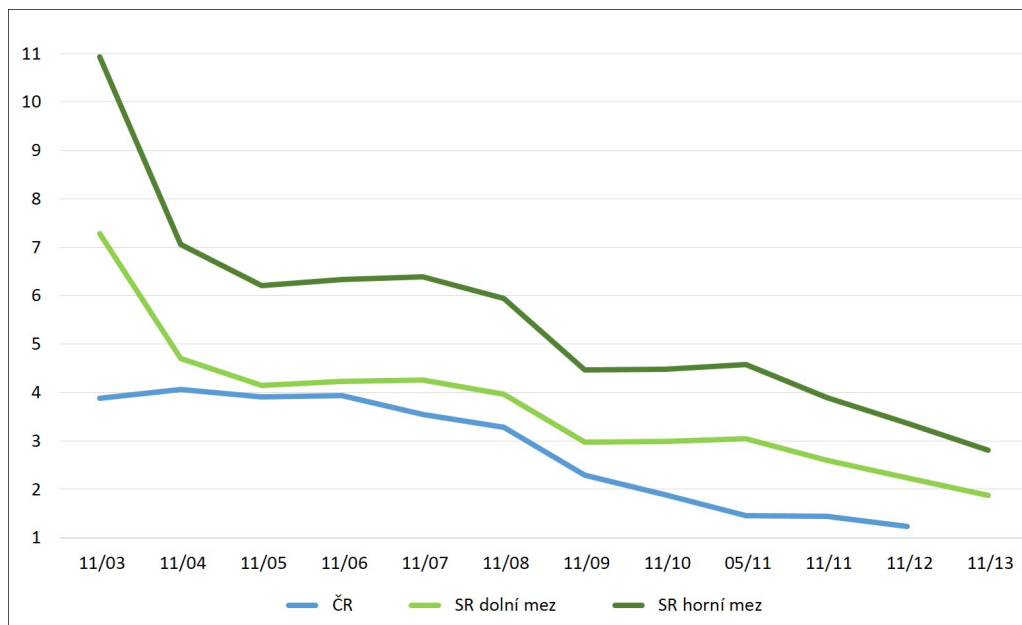
Je tedy zřejmé, že ač slovenské vlády několikrát skokově navýšily regulované nájemné, v jednom případě skoro na dvojnásobek, začaly s deregulací pozdě. Více než sedm let totiž zůstávaly ceny slovenských regulovaných nájmu na stejné úrovni,<sup>14</sup> zatímco první roky hospodářského vývoje samostatného Slovenska byly charakteristické zvláště vysokou inflací a ceny tržních nájmu tak výrazně rostly. Rozdíl mezi cenami regulovaného a tržního nájemného se tedy za tu dobu stal skutečně propastným. V Česku zatím proběhlo zvýšení regulovaných cen o zhruba 40 % už v roce 1993, od roku 1995 pak mohlo být nájemné zvyšováno o maximální přírůstek daný zákonem, jež zohledňoval inflaci a velikost obce, později index cen stavebních prací. Ač ani tento postup nebyl zdaleka ideální, pomohl alespoň zajistit, aby se ceny tržních a regulovaných nájmu od sebe nevzdálily tolik, jako na Slovensku.

---

<sup>14</sup>Od zdvojnásobení v roce 1992 až do zvýšení o 70 % roku 2000 činilo nájemné za 1 m<sup>2</sup> v bytě I. kategorie 4,30 Sk.



Graf 1: Index regulace v České a Slovenské republice



Zdroj: Data IRI, NBS, vlastní výpočty

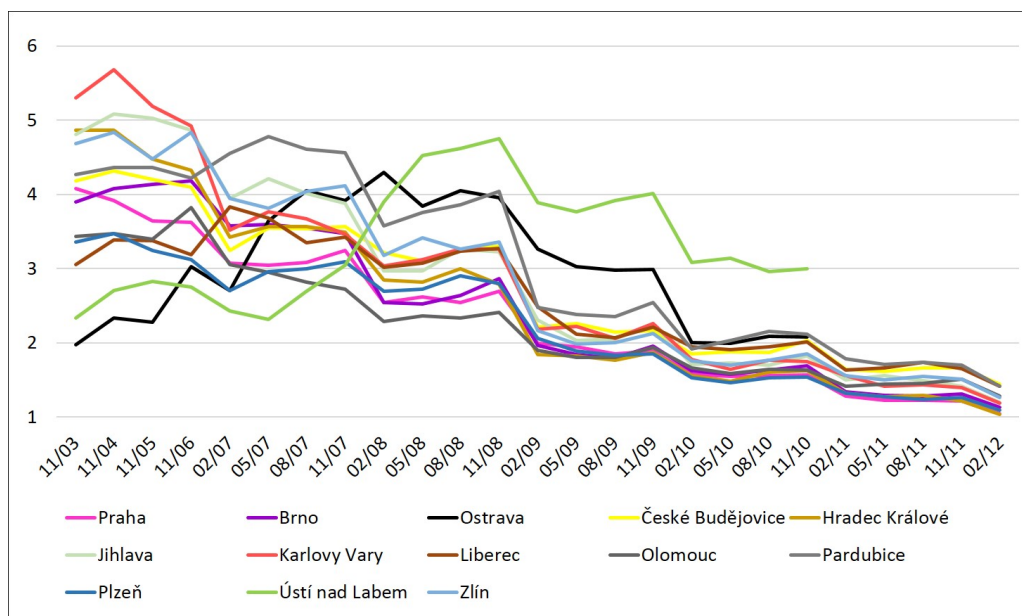
Na grafu č. 1 si lze všimnout zrychlení deregulace v České republice po roce 2006, kdy byl zaveden zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Zároveň je vidět, že český index regulace se již s koncem roku 2012 (a zároveň i s koncem regulace) významně přiblížil jedné, deregulační zákon tedy efektivně srovnal původně propastný rozdíl mezi tržními a regulovanými nájmy. Podobně na Slovensku je možné pozorovat snižování indexu od roku 2011, kdy i zde nabyl účinnosti zákon o jednostranném zvyšování nájemného. Počáteční prudký pokles indexu je způsoben skokovým navýšením původně až směšně nízkých regulovaných cen<sup>15</sup> o celých 95 % v roce 2003 a o dalších 60 % o rok později, od té doby ale až do roku 2011 zůstávaly na stejné úrovni. Příčinou poklesu indexu v letech 2008 a 2009 je tak spíše snížení

<sup>15</sup>Cena za 1 m<sup>2</sup> v bytě I. kategorie činila v roce 2002 pouhých 10,85 Sk.

cen tržního nájemného během hospodářské krize. V roce 2013 se pak index nacházela nad hodnotou 1,8, je tedy vidět, že na Slovensku není deregulace ještě zcela dokončena, ostatně podle zákona 260/2011 se tak má stát až s koncem roku 2015. Na definitivní výsledky deregulace na Slovensku je tedy nutno ještě počkat.

Zajímavé srovnání nabízí také porovnání indexu regulace v rámci jednotlivých krajů. V Česku totiž skoro všechny deregulační zákony a vyhlášky zohledňovaly velikost obce a polohu, ve které se byt nacházel, ceny regulovaného nájemného se tak lišily pro různé regiony. V grafu č. 2 na straně 36, zobrazujícím index regulace jednotlivě pro krajská města na území České republiky lze vidět, že průběh těchto indexů se různí, žádné město však naprosto výrazně nevybočuje, ač by se tak třeba u Prahy možná očekávalo. Odlišují se akorát Ostrava a Ústí nad Labem, kde hodnoty indexu začínaly na poměrně nízkých hodnotách, v letech 2007, 2008 a 2009 rostly a vlivem dřívějšího skončení deregulace nedoklesaly tak nízko, jako v jiných městech. Toto bylo způsobeno zejména znatelně menšími přírůstky cen regulovaných nájmu. Zatímco v ostatních městech se například v roce 2007 regulované nájemné zvýšilo přibližně o 20 %, v Ostravě a Ústí nad Labem to bylo pouze asi o 5 %.

Graf 2: Index regulace v krajských městech České republiky



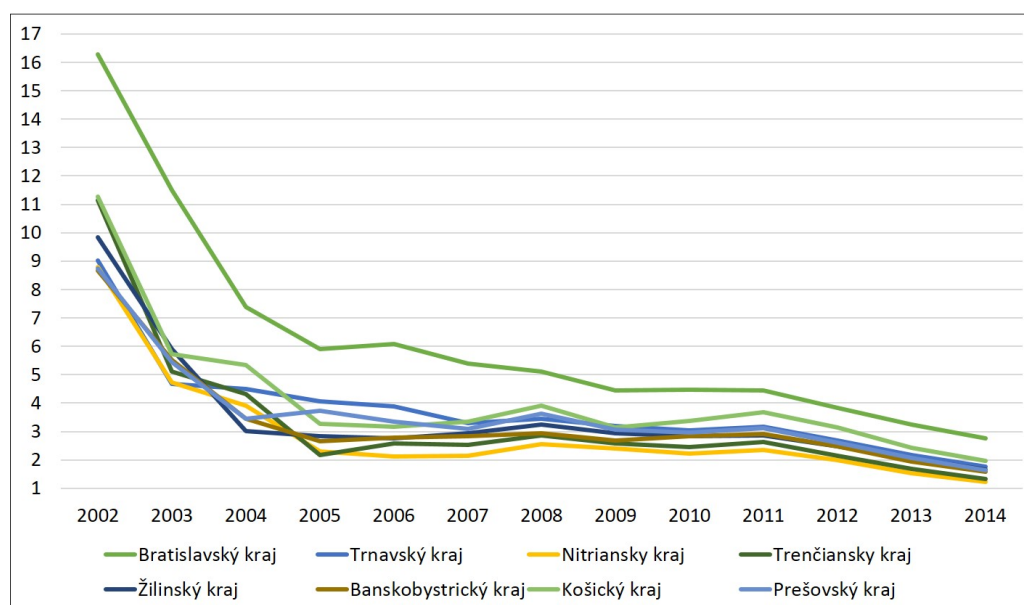
Zdroj: Data IRI, vlastní výpočty

Pro Slovensko byly opět vypočítány orientační ceny tržního nájemného z cen nemovitostí pro jednotlivé kraje. Opět je to odhad značně nepřesný, nyní i proto, že price-to-rent ratio se pro různé kraje jistě liší,<sup>16</sup> ale i tentokrát postačí pro postihnout hlavního rozdílu mezi deregulací v Česku a na Slovensku. V grafu č. 3 na straně 37 se na první pohled od ostatních krajů značně odlišují hodnoty indexu regulace pro Bratislavský kraj. Je to způsobeno tím, že na Slovensku regulované nájemné určovala cenová opatření naprosto plošně a nijak se neohlížela na specifika různých regionů a měst. V tomto případě se tedy nelze divit nápadně vysokým hodnotám indexu v Bratislavě, je obvyklé, že ceny nájemného v hlavním a výrazně větším městě bývají taktéž

<sup>16</sup>Jako pokus o postihnoutí rozdílů mezi Bratislavským a zbylými kraji, bylo pro hlavní město použito pražské price-to-rent ratio, pro ostatní kraje pak průměrné ratio v českých krajích bez Prahy.

výrazně vyšší a regulované ceny tomuto nikterak neodpovídaly. Poměrně vysoká míra regulace také v Bratislavském kraji přetrvávala i v roce 2014. Ve zbylých krajích žádný další nijak významně nevyčnívá, ceny nemovitostí se pohybovaly v podobné hladině.

Graf 3: Index regulace ve krajích Slovenské republiky



Zdroj: Data NBS, vlastní výpočty

## 4.2 Počet nájemních bytů

Ke srovnání deregulace nájemného je nutno přidat ale ještě jednu důležitou informaci, a to počet bytů, kterých se týkala. Vlivem rozdílného pojetí privatizace, se různí i počet nájemních bytů v obou porovnávaných státech. Důsledkem masové slovenské privatizace je, že dnes až 90 % domácností vlastní nemovitost, ve které bydlí (Zavadil, 2013). Poměr vlastnického bydlení je v zemích, kde proběhla transformace po pádu komunistického režimu, obecně vyšší a Slovensko tedy není výjimkou. V České

republiky nájemníci nedostali předkupní práva, a tak zde nebylo do soukromého vlastnictví převedeno takové procento bytů, jako na Slovensku. Naopak v restitucích byla původním vlastníkům navracena mnohem větší část bytového fondu. Výsledkem toho je pak samozřejmě odlišný počet bytů podléhajících regulaci.

V následující tabulce je na datech Eurostatu zobrazen měnící se poměr nájemního bydlení za tržní i sníženou cenu (nebo úplně bezplatně). Hlavně v České republice je zřetelná klesající tendence u celkového počtu nájemních bytů a bytů se sníženou cenou nájemného, roste naopak poměr bytů s tržním nájemným. Největší skok je vidět mezi roky 2010 a 2011, kdy skončila regulace na většině území, a mezi roky 2012 a 2013, kdy byla završena úplně. Na Slovensku dlouhodobě klesá počet nájemních bytů za tržní i snížené ceny rovnoměrně.

Tabulka 1: Nájemní bydlení v České a Slovenské republice

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Česko nájemní bydlení</b>									
celkem	26,5	25,9	25,5	24,2	23,4	21,3	19,9	19,6	19,9
tržní	4,9	4,7	4,8	5,0	5,4	5,0	13,0	13,2	16,0
snížené	21,6	21,1	20,7	19,2	17,9	16,2	6,9	6,4	3,9
<b>Slovensko nájemní bydlení</b>									
celkem	17,9	11,1	10,9	10,7	10,5	10,0	9,8	9,6	9,5
tržní	12,5	9,5	9,2	9,1	8,8	8,4	8,0	7,8	7,6
snížené	5,4	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,8	2,0

Zdroj: Data Eurostat, vyjádřeno v % z celkového počtu bytů

Z dat ze sčítání lidí, domů a bytů, které proběhlo v Česku i na Slovensku v letech 2001 a 2011 vyplývají přesnější čísla. V České republice bylo v roce 2001 1 092 950 nájemních bytů z celkového počtu 3 827 678, tedy 28,5 %. O počtu bytů s regulovaným nájemným přesná čísla neexistují, bylo to nejspíš kolem 20 % z celkového bytového fondu, odhadem se tedy regulace mohla týkat zhruba 750 000 bytů či více. O 10 let později bylo bytů v nájmu 920 405 z celkových 4 104 635, což je 22 %. Podle údajů Eurostatu bylo v roce 2011 6,9 % bytů pronajímáno za snížené ceny, což činí přibližně 280 000 bytů. Slovensko má se svou skoro poloviční populací oproti Česku samozřejmě i nižší počet bytů. V roce 2001 jich bylo 1 665 536, z toho 135 225 nájemních (asi 8 %). V roce 2011 pak celkový počet vzrostl na 1 776 698, počet nájemních naopak klesl na 78 690, tedy asi 4,5 %.<sup>17</sup> Bylo-li regulovaných 1,7 %, jak vyplývá z údajů Eurostatu, činí toto asi 30 000 bytů. Regulace se tedy na Slovensku týkala výrazně menšího množství bytů než v České republice. To může být důvodem, proč zde byl deregulační zákon schválen až o 5 let později než v sousedním státě, nízké zisky totiž „pálily“ mnohem menší množství pronajímatelů než v Česku.

Zajímavou skutečnost odhalí i pohled na absolutní počty a procentuální zastoupení nájemních bytů v jednotlivých krajích České a Slovenské republiky v letech 2001 a 2011, jak je zobrazuje tabulka č. 2 a grafy č. 4 a 5. Předně si lze znovu všimnout pok-

---

<sup>17</sup>Procentuální poměry se liší od dat Eurostatu, ten totiž nejspíš do počtu nájemních bytů zahrnul i byty družstevní.

Tabulka 2: Nájemní byty v krajích České a Slovenské republiky

	2001		2011	
<b>ČR celkem</b>	1 092 950	28,6%	920 405	22,4%
Hlavní město Praha	234 599	47,2%	184 186	34,0%
Středočeský kraj	78 684	19,0%	71 088	14,7%
Jihočeský kraj	58 441	25,3%	50 628	20,4%
Plzeňský kraj	55 732	26,7%	46 160	20,4%
Karlovarský kraj	43 398	37,4%	29 431	24,6%
Ústecký kraj	119 393	37,1%	82 273	24,9%
Liberecký kraj	46 070	28,5%	41 712	24,3%
Královéhradecký kraj	46 943	23,0%	40 623	18,9%
Pardubický kraj	35 524	19,4%	35 193	17,9%
Kraj Vysočina	27 563	15,3%	26 964	14,3%
Jihomoravský kraj	101 767	25,1%	96 139	21,7%
Olomoucký kraj	50 115	21,7%	44 529	18,3%
Zlínský kraj	25 163	12,3%	32 023	14,8%
Moravskoslezský kraj	169 558	36,1%	139 456	29,0%
<b>SR celkem</b>	135 225	8,1%	78 690	4,4%
Bratislavský kraj	19 042	8,7%	8 760	3,3%
Trnavský kraj	11 312	6,7%	8 802	4,8%
Trenčiansky kraj	14 948	7,8%	10 191	5,1%
Nitriansky kraj	19 979	8,6%	10 695	4,5%
Žilinský kraj	14 068	7,0%	9 094	4,2%
Banskobystrický kraj	21 515	9,9%	11 087	5,0%
Prešovský kraj	17 402	8,4%	9 534	4,3%
Košický kraj	16 959	7,5%	10 527	4,5%

Zdroj: Data ČSÚ a ŠÚ SR, vlastní výpočty

lesu počtu nájemních bytů v průběhu dekády, a to jak v absolutních číslech, tak i v procentuálním zastoupením ve vztahu k celkovému počtu bytů. Tento pokles je ve slovenských krajích znatelnější. Zatímco ale v Česku se množství nájemních bytů i jeho vývoj v jednotlivých krajích různí, zejména pak co se absolutních čísel týče, na Slovensku jsou počty bytů v různých krajích velmi podobné. Z českých krajů vyčnívá nejvíce Praha, kde je počet bytů více než dvojnásobný než ve většině ostatních

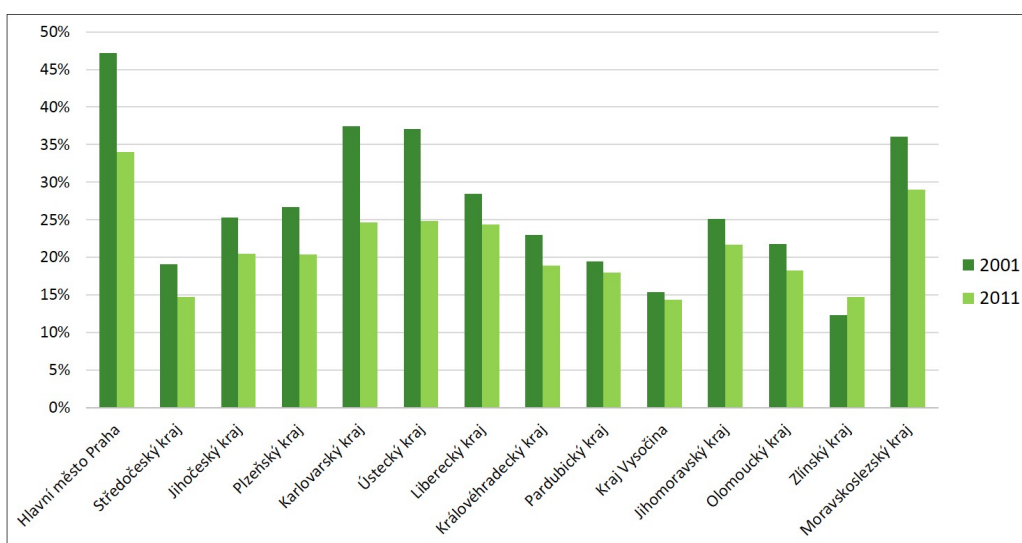
krajů, i procentuálně jsou zde nájemními byty zastoupeny nejvíce. Tato skutečnost není zrovna neočekávaná, nemovitosti jsou v hlavním městě výrazně dražší než ve zbytku republiky, je zde vysoká migrace, mnoho lidí se sem stěhuje dočasně za studiem či prací a zůstává tedy v podnájmu, neboť se jim nevyplatí investovat do vlastního bydlení. Překvapivé je, že ač to samé platí i pro slovenské hlavní město Bratislavu, počet nájemních bytů zde nejenže ostatní kraje nepřevyšuje, ale v roce 2011 byl dokonce ze všech nejnižší. Bratislava má proti Praze zhruba jen třetinovou populaci, město je mnohem menší a nebude se sem tedy stahovat takové množství lidí jako do Prahy. Přesto je toto zjištění nečekané. Jedním z vysvětlení mohou být nízké ceny, za které bylo možné pořídit byt v době privatizace, a to i právě v hlavním městě. Většina tehdejších nájemníků nejspíš možnosti výhodné koupě neodolala.

Nízké zastoupení nájemního bydlení po celém Slovensku může být zapříčiněno také jakýmsi vžitým přesvědčením, že přirozené bydlení je jedině ve vlastním a bydlet v nájmu je záležitost sociálně slabších. Nákup nemovitosti je pro většinu lidí životní investice, která zvyšuje jejich sociální status a vlastní byt také může zajišťovat pocit jistoty a zakořenění. Vysoký poměr vlastnického bydlení přitom obvykle neznamena bohatou společnost, spíše naopak. V zemích západní Evropy dosahuje nájemní bydlení až 50 % (např. Německo, Velká Británie) a rozhodně není jen záchrannou sítí pro sociálně slabé. Naopak umožňuje vyšší



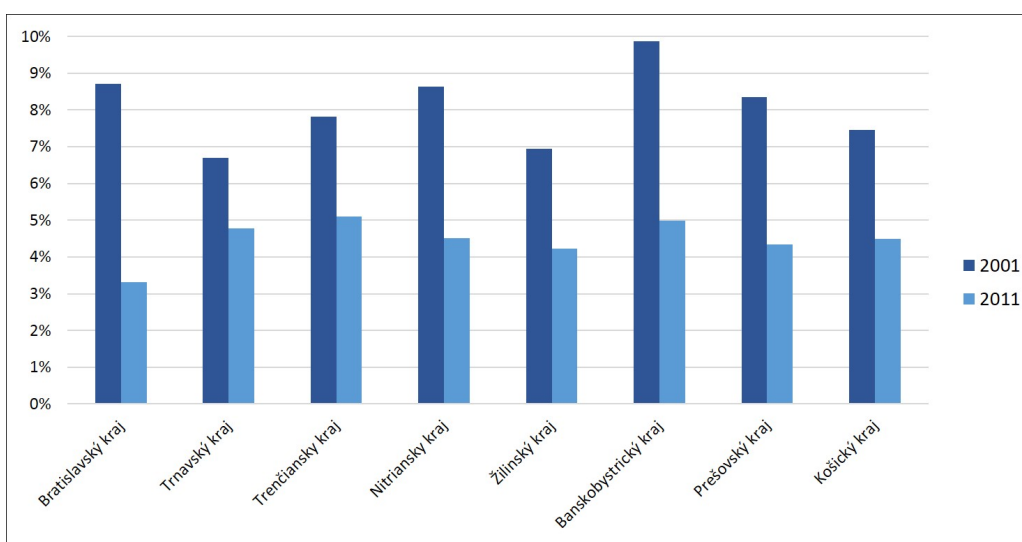
mobilitu práce a je přijatelnou možností pro mladé rodiny, které se nechtějí hned zatěžovat splácením hypotéky. Na Slovensku pak nízký počet nájemních bytů ve vlastnictví obcí znamená nedostatek právě sociálních bytů, jenž je v řadě měst dlouhodobým problémem.

Graf 4: Nájemní byty v krajích České republiky



Zdroj: Data ČSÚ, vlastní výpočty

Graf 5: Nájemní byty v krajích Slovenské republiky



Zdroj: Data ŠÚ SR, vlastní výpočty

### 4.3 Vnitřní migrace

Jedním z již zmíněných dopadů regulace nájemného je omezení mobility práce a migrace obecně. Lidé v bytech s regulovanými nájmy se jich nechtějí vzdávat, neboť v místě nového zaměstnání by pravděpodobně bydlení za podobně nízkou cenu nesehnali a mnohdy tak ani vyšší mzda nevyrovná finanční rozdíl mezi původním regulovaným nájemným a nájemným v novém místě bydliště.

Tento vedlejší efekt regulace se nicméně poměrně obtížně pozoruje, jedním z možných ukazatelů ale může být alespoň migrace uvnitř České a Slovenské republiky. Samotná vnitřní migrace je téma na samostatnou práci a nespočet prací jí už také bylo věnováno. Studie Luxe a Sunegy z roku 2007 se zaměřuje přímo na vliv podmínek bydlení na zamýšlenou migraci české populace za prací. Tento vliv je však zkoumán pouze na zamýšlené migraci za prací, neboť statistika skutečné migrace prováděná Českým statistickým úřadem nezahrnuje informace o právním důvodu užívání bytu migrujících. Výzkum je tedy založen na postojích respondentů v hypotetickém případě, které nemohou být považované za 100% spolehlivé. Studie nicméně potvrdila „statistickou významnost vlivu právního důvodu užívání bydlení (též významnost vlivu typu placeného nájemného) na zamýšlenou migraci za prací v případě nezaměstnanosti, a to i při kontrole vlivu vybraných ostatních evidovaných faktorů. Znamená to, že

v případě nezaměstnanosti jsou ochotni se významně více stěhovat lidé žijící v přechodných formách právního důvodu užívání bydlení, lidé žijící v soukromých i obecních nájemních bytech; naopak významně méně jsou ochotni se za dané situace přestěhovat lidé vlastníci/spoluvlastníci rodinný dům.“ Dále dodávají, že ač z důvodu malého vzorku dotázaných nelze učinit jednoznačné závěry z empirického výzkumu, nemalý vliv na migraci za prací má jistě též regulace nájemného.

Ač mezinárodní porovnání vnitřní migrace v rámci různých států Evropy naráží na řadu problémů způsobených například lišící se definicí migrace a různým způsobem sběru dat v jednotlivých státech, za zmínku také jistě stojí. Zabýval se jím ve své práci z roku 2004 Huber, na datech Eurostatu pro roky 1992 a 1999 uvádí míry hrubé<sup>18</sup> a čisté<sup>19</sup> vnitřní migrace v 16 evropských zemích. Tabulka jeho výsledků byla doplněna o procentuální zastoupení vlastnického bydlení v daných státech, jež bylo zjištěno ve studiích Scanlonové a Whiteheadové (2004) a National Board of Housing, Building and Planning, Sweden a Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2004). Tato data pochází pro různé státy z různých roků, podle toho, kdy národní statistické úřady svá šetření prováděly, rok zjišťování je proto uve-

---

<sup>18</sup>Hrubá míra migrace je obecně formulována jako polovina podílu, kde v čitateli je součet přistěhovaných a vystěhovaných v daných regionech a ve jmenovateli celkový počet obyvatel ve všech regionech:  $GF = \frac{1}{2} \cdot \left[ \frac{\sum_i (M_i + O_i)}{\sum_i POP_i} \right]$ , kde  $M_i$  ( $O_i$ ) je počet migrantů, kteří přicházejí (odcházejí) do (z) regionu  $i$  a  $POP_i$  je počet obyvatel v regionu  $i$ .

<sup>19</sup>Čistá míra migrace je definována jako jedna polovina podílu, kde v čitateli je součet absolutních hodnot rozdílů počtu přistěhovaných a vystěhovaných do (z) regionu a ve jmenovateli je pak celkový počet obyvatel ve všech regionech:  $NF = \frac{1}{2} \cdot \left[ \frac{\sum_i |(M_i - O_i)|}{\sum_i POP_i} \right]$

den v tabulce zcela vlevo. I data o migraci jsou z některých let pro některé země nedostupná, v tabulce je toto označeno n.a.

Tabulka 3: Hrubá míra vnitřní migrace ve vybraných evropských státech

	hrubá míra migrace		čistá míra migrace		vlastnické bydlení	
	1992	1999	1992	1999	%	rok
Dánsko	3,38	3,41	0,090	0,095	53	2003
Velká Británie	2,70	n.a.	0,132	n.a.	69	2001
Německo	1,88	n.a.	0,152	n.a.	45	2002
Švédsko	1,63	1,87	0,095	0,182	61	2001
Nizozemí	1,63	1,69	0,079	0,063	55	2003
Belgie	1,26	1,28	0,123	0,086	68	2002
Rakousko	n.a.	0,93	n.a.	0,054	58	2003
Itálie	0,54	n.a.	0,097	n.a.	n.a.	2003
Španělsko	0,53	1,76	0,043	0,099	82	2003
Maďarsko	1,49	1,32	0,094	0,054	92	2003
Rumunsko	n.a.	1,23	n.a.	0,013	93	2003
Estonsko	0,87	0,53	0,203	0,024	86	2003
Česká republika	0,57	0,50	0,009	0,063	47	2001
Polsko	0,37	0,29	0,053	0,033	58	2003
Slovinsko	n.a.	0,30	n.a.	0,021	84	2003
Slovensko	n.a.	0,22	n.a.	0,023	74	2000

Zdroj: Huber 2005; Scanlon, Whitehead 2004; National Board of Housing... 2004, vlastní výpočty

Tabulka č. 3 je seřazena podle hrubé míry migrace a je tak na první pohled zřejmé, že její hodnoty byly nejvyšší v zemích s nízkým zastoupením vlastnického bydlení. Česká republika a Slovensko s hrubou mírou migrace pouze 0,50, resp. 0,30 pak figurují samém konci tabulky. I přesto, že podíl vlastnického bydlení byl v Česku v roce 2001 jeden z nejnižších mezi sledovanými státy, byla míra migrace velmi nízká. Toto je pravděpodobně způsobeno právě regulací nájemného, neboť, jak bylo řečeno v předchozí podkapitole, velká část z celkových zhruba 30 % nájemních bytů

podléhala regulaci. Nájemce v těchto bytech tak pravděpodobně od stěhování odrazovala právě obava, že by již nejspíš nenašli bydlení, za podobně výhodnou cenu. Z tabulky číslo 4 je vidět, že v České republice hrubá míra migrace alespoň do roku rostla (a to i přes zvyšující se podíl vlastnického bydlení). Na Slovensku zůstává stále mezi hodnotami 0,30 a 0,40.

Tabulka 4: Hrubá míra vnitřní migrace v České a Slovenské republice

	Česko	Slovensko
2000	0,56	0,32
2001	0,61	0,34
2002	0,70	0,38
2003	0,66	0,38
2004	0,66	0,38
2005	0,74	0,38
2006	0,79	0,40
2007	0,95	0,40
2008	0,94	0,41
2009	0,88	0,37
2010	0,87	0,40
2011	0,80	0,38
2012	0,79	0,38
2013	0,77	0,39

Zdroj: Data ČSÚ, ŠÚ SR, vlastní výpočty

Podle údajů českého a slovenského statistického úřadu lze porovnat i vnitřní migrace v krajích obou států. V roce 2000 byl v Česku i Slovensku změněn počet krajů, pro porovnání tedy použity údaje od tohoto roku do roku 2013. Grafy č. 6 a 7 zobrazují hrubou míru migrace v jednotlivých českých a slovenských krajích. Její hodnoty jsou opět velmi nízké, na Slovensku obzvlášť. Vyšší míru migrace zaznamenala Praha a Středočeský kraj, zejména v roce 2007. To může být jistě vysvětleno mnoha

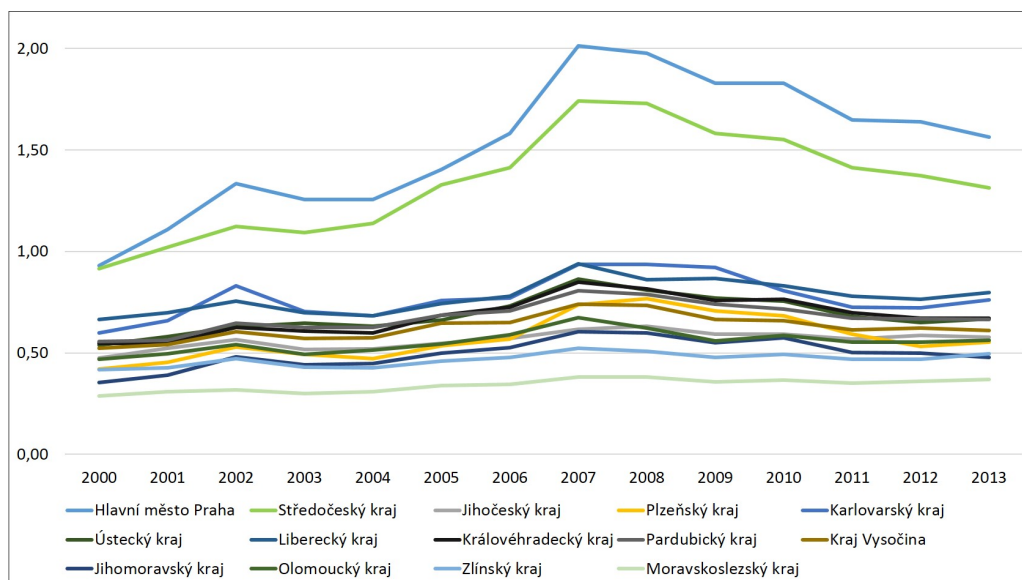
různými faktory, nabízí se ale i možnost, že to mohlo být způsobeno zavedením deregulačního zákona. Nájemníkům v bytech s regulovaným nájemným měla tato výhoda brzy skončit, a proto je již v původním bydlišti nedržela vidina udržení levného bydlení. Ze slovenských krajů byla největší míra hrubé migrace taktéž v hlavním městě a nejbližším Trnavském kraji, ani zde však za celou dobu nepřesáhla hodnotu 0,80. V ostatních krajích byla hrubá míra migrace ještě znatelně nižší.

Sledovány jsou též důvody stěhování, v Česku však pouze do roku 2004, na Slovensku po celou dobu. I podle ČSÚ jsou ale údaje o důvodech stěhování nepříliš spolehlivé, migrující totiž často své pohnutky ke stěhování sdělují neochotně. Na tomto místě tedy pouze uvedeme, že v Česku se hrubá míra migrace za prací pohybovala (v období o kterém jsou údaje dostupné) kolem 0,065. Přiblížení k práci, či její změna pak uvádělo jako důvod zhruba 10 % migrujících. Na Slovensku byla po celou sledovanou dobu hrubá míra migrace za prací mezi 0,030 a 0,040, v posledních letech spíše klesá. Podobně jako v Česku se kvůli práci stěhovalo přibližně 10 % migrujících. Pokud bychom se podívali na čistou míru migrace pro jednotlivé kraje, zjistíme, že suverénně nejvíce lidí se za prací stěhuje do hlavních měst obou států.<sup>20</sup>

---

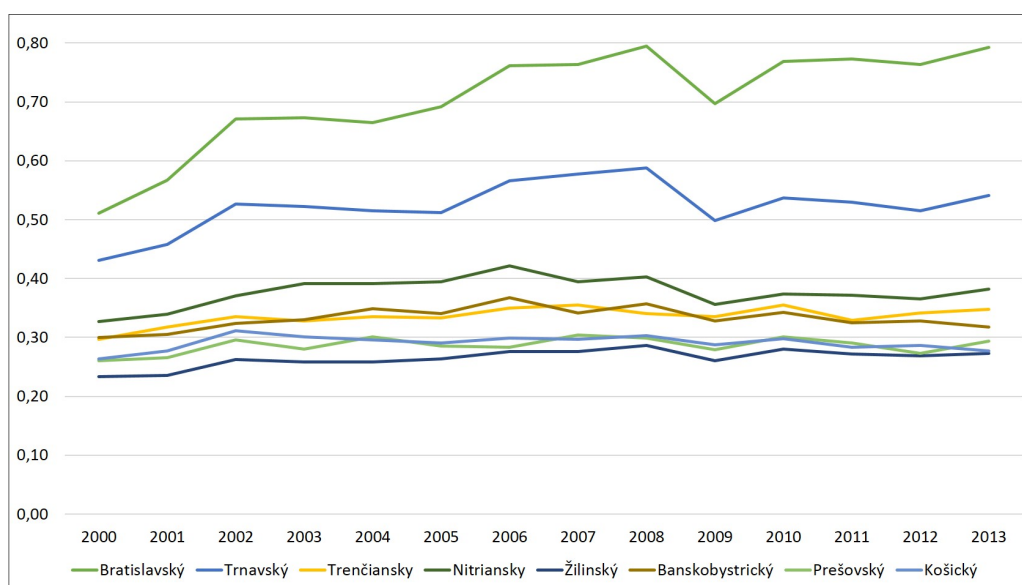
<sup>20</sup>Čistá míra migrace za prací dosahovala pro Prahu a Bratislavu hodnot kolem 0,07, pro ostatní české kraje 0,02 nebo méně, pro slovenské pak maximálně 0,01.

Graf 6: Hrubá míra vnitřní migrace v krajích České republiky



Zdroj: Data ČSÚ, vlastní výpočty

Graf 7: Hrubá míra vnitřní migrace v krajích Slovenské republiky



Zdroj: Data ŠÚ SR, vlastní výpočty

Podle Luxe a Sunegy (2007) je však potřeba brát s rezervou i celkové údaje o vnitřním stěhování, neboť „opomíjí rozsáhlou migraci (často právě za prací) u lidí, kteří nemění místo trvalého

bydliště.“ Přesto na základě výše uvedených dat můžeme jistě říci, že regulace a také privatizace sehrály svůj podíl na omezení migrace a snížení mobility pracovní síly. Vysoký podíl vlastnického bydlení v České republice a zvláště na Slovensku je nejspíš, jak vyplývá i z mezinárodního srovnání, jedním z důvodů velmi nízké míry migrace.



## Závěr

Od začátku regulace nájemného 20. letech minulého století si na její odstranění musela Česká republika počkat bezmála sto let. Nutno podotknout, že o zmrazení cen nájemného na několik desetiletí se postaral hlavně minulý totalitní režim, i revoluční vlády se však k deregulaci odhodlávaly poměrně dlouho. Stěžejní zákon o jednostranném zvyšování nájemného zde byl zaveden až v roce 2006 a úplnou deregulaci dokončil o šest let později. Dlouho očekávaný zákon tak byl zaveden poměrně pozdě, na druhou stranu alespoň efektivně srovnal rozdíl mezi cenami tržních a regulovaných nájmu, deregulace se obešla bez větších komplikací a zvýšeného množství soudních sporů o určení výše nájemného. Sousední Slovensko se podobného zákona dočkalo až v roce 2011, do té doby pouze několikrát skokově navýšilo ceny regulovaných nájmu. To nejspíš nebyl právě ideálně postup, neboť ze srovnání s Českou republikou jasně vyplývá, že míra regulace byla na Slovensku celou dobu vyšší a tržní ceny převyšovaly ty regulované mnohonásobně.

Srovnání navíc ukázalo i rozdíly způsobené odlišným pojetím privatizace. Slovenští nájemníci získali možnost odkoupit obecní byty za velmi výhodné ceny, což zapříčinilo vysoký podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu. Až 90 % Slováků dnes bydlí v bytě, který sami vlastní, pouze 5 % si pak bydlení pronajímá. V Česku bydlí v nájmu znatelně větší procento lidí,

i regulaci proto podléhalo výrazně větší množství bytů. Otázka deregulace tak byla v České republice zřejmě palčivější.

Vysoký podíl vlastnického bydlení má ještě jeden poměrně zásadní dopad a to velmi nízkou míru vnitřní migrace a to jak v České republice, tak hlavně na Slovensku. Toto má spolu s regulací nájemného za následek značné omezení mobility pracovní síly. Lidé v bytech s regulovaným nájmem se zdráhají za práci stěhovat z obavy, že by v místě nové práce nesehnali cenově srovnatelné bydlení, člověk bydlící ve vlastním bytě jej bude také pravděpodobně jen nerad opouštět.

Zatímco disproporce v cenách nájemného způsobené regulací se tedy již v České republice podařilo odstranit, problém nízké mobility pracovní síly přetrvává a negativně ovlivňuje například nezaměstnanost. Bylo tedy jistě záhodno jej řešit, nepochybně to však bude běh na dlouhou trať a je otázkou, zda v této věci vůbec stát něco zmůže.

## Summary

The Czech Republic had to wait for almost one hundred years since the beginning of rent control in year 1917 till its recent removal. It should be noted that for the freeze of rents for few decades was mainly responsible the previous totalitarian communist regime, nevertheless even after its fall was the deregulation postponed for a fairly long time. Crucial law on unilateral rent increases was finally introduced in 2006 and the full deregulation was completed six years later. Although the long-awaited law was introduced rather late, at least it effectively smoothen the difference in the height of market and regulated rent prices. The deregulation took place without any major complications or increased amount of litigation for determining the rent price. Neighbouring Slovakia has garnered similar law in 2011, until then were the prices of regulated rents increased only a few times. That probably turned out not to be the ideal approach, because the comparison with the Czech Republic clearly shows that the rate of regulation was in Slovakia higher the whole time and that also the market prices were many times higher than the regulated ones.

In addition, the comparison showed the differences caused by the different concept of privatization. Slovak tenants got the option to buy municipal flats at very low prices, which caused a high percentage of owner-occupied housing in the total housing stock.

Today, up to 90 % of Slovaks lives in an apartment, which is their own, while only 5 % people lives in rented apartment. In the Czech Republic the percentage of tenants is significantly higher. Therefore a larger number of flats was subject to the regulation, which probably caused the question of deregulation to be more poignant.

A high proportion of owner-occupied housing has also a fairly significant impact in a very low rate of internal migration in the Czech Republic and mainly in Slovakia. This, along with rent regulation, resulted in a considerable reduction of workforce mobility.

While the disparity in the prices of rents caused by regulation has been in the Czech Republic finally eliminated, the problem of low labor mobility persists and negatively influences for example the unemployment. Hence it would certainly be advisable to deal with it, but it will be definitely a long time run, and it is questionable whether the State can in this matter accomplish anything whatsoever.

## Reference

- [1] ČSÚ. Demografické ročenky (pramenná díla) 2009 - 1990. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/casova\\_rada\\_demografie\\_2009\\_1990](https://www.czso.cz/csu/czso/casova_rada_demografie_2009_1990)
- [2] ČSÚ. Demografické ročenky (pramenná díla) 2010 - 2013. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/casova\\_rada\\_demografie](https://www.czso.cz/csu/czso/casova_rada_demografie)
- [3] ČSÚ. Sčítání lidu, domů a bytů 2001. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/staticke/slodb/slodb2001.nsf/index>
- [4] ČSÚ. Sčítání lidu, domů a bytů 2011. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/slodb/domov>
- [5] EUROSTAT. Distribution of population by tenure status, type of household and income group (source: SILC). *Eurostat* [online]. [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc\\_lwho02](http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_lwho02)
- [6] HUBER, Peter. Inter-regional Mobility in the Accession Countries: A Comparison to EU-15 Member States. *Journal of Labour Market Research* [online]. 2004, roč. 2004, č. 04, s. 393-408 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <https://ideas.repec.org/p/wfo/wpaper/y2005i249.html>
- [7] KŘEČEK, Stanislav et al. *Deregulace nájemného v ČR: sborník textů mladých konzervativců*. Praha: Oeconomica, 2005, 42 s. ISBN 80-245-0847-8.
- [8] LIND, Hans. Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis. *European Journal of Housing Policy* [online]. 2001, roč. 1, č. 1, s. 41-57 [cit. 2015-05-15]. DOI: 10.1080/14616710110036436. Dostupné z: <http://www.informaworld.com/openurl?genre=article>

- [9] LUX, Martin. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2002, 179 s. ISBN 80-239-0215-6.
- [10] LUX, Martin a Petr SUNEKA. Vliv podmínek bydlení na zamýšlenou migraci české populace za prací. *Sociologický časopis* [online]. 2007, roč. 2007, č. 02, s. 305-332 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.ceeol.com/>
- [11] National Board of Housing, Building and Planning, Sweden a Ministry for Regional Development of the Czech Republic. 2005. *Housing Statistics in the European Union 2004* [online]. Karlskrona, 2005 [cit. 2015-04-14]. ISBN 91-7147-865-5. Dostupné z: [http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/housing\\_statistics\\_in\\_the\\_european\\_union\\_2004.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/housing_statistics_in_the_european_union_2004.pdf)
- [12] NBS. Ceny nehnuteľností na bývanie. *Národná banka Slovenska* [online]. [cit. 2015-05-10]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>
- [13] POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
- [14] POLATA, Karel. Další pozitivní zprávy z ESLP - Straka a další proti SR. In: *Občanské sdružení majitelů domů bytů a dalších nemovitostí v ČR* [online]. 13.1. 2015 [cit. 2015-04-14]. Dostupné z: <http://www.osmd.cz/novinky/dalsi-pozitivni-zpravy-z-eslp-straka-a-dalsi-proti-sr-1404037664.html?page=2>
- [15] SÝKORA, Luděk. Between the State and the Market: Local Government and Housing in the Czech Republic. *Housing policy: An end or a new beginning?*. 1st ed. Budapest: Local Government and Public Services Reform Initiative, 2003, s. 47-116. ISBN 963941946x.

- [16] ŠKALOUD, Miroslav. Řešení dostupnosti nájemního bydlení v ČR - aktualizovaná verze (28.2.2005). *RNDr. Miroslav Škaloud* [online]. 2005 [cit. 2015-04-09]. Dostupné z: <http://www.skaloud.net/clanky/stanoviska/tridenastanoviska/bytova-problematika/reseni-dostupnosti-najemního-bydlení-v-cr-aktualizovana-verze-28-2-2005/>
- [17] ŠÚ SR. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001. *Štatistický úrad Slovenskej republiky* [online]. [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: [http://www.statistics.sk/webdata/scitanie/def\\_sr/run.html](http://www.statistics.sk/webdata/scitanie/def_sr/run.html)
- [18] ŠÚ SR. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. *Štatistický úrad Slovenskej republiky* [online]. [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: <http://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/demography/census/indicators>
- [19] WHITEHEAD, Christine. *International trends in housing tenure and mortgage finance*. London: London School of Economics, 2004. ISBN 09-544-5786-2.
- [20] ZAJÍČEK, Miroslav, Miroslav ŠEVČÍK a Karel ZEMAN. *Regulace nájemného - politicky motivovaná nespravedlnost*. Praha: Oeconomica, 2009, 116 s. ISBN 978-802-4515-366.
- [21] ZAVADIL, Tibor. Slovenské domácnosti vlastnia najviac nehnuteľností a pritom sú najmenej zadlžené: Porovnanie bohatstva a príjmov domácností v eurozóne. *Analytické komentáre menového úseku Národnej banky Slovenska* [online]. 2013, č. 2 [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: [http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_komentare/AnalytickeKomentare/2013/AK02\\_k\\_HFCS.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/AnalytickeKomentare/2013/AK02_k_HFCS.pdf)

## Seznam tabulek

1	Index regulace v České a Slovenské republice . . .	34
2	Index regulace v krajských městech České republiky	36
3	Index regulace ve krajích Slovenské republiky . . .	37
4	Nájemní byty v krajích České republiky . . . . .	42
5	Nájemní byty v krajích Slovenské republiky . . . .	42
6	Hrubá míra vnitřní migrace v krajích České republiky	48
7	Hrubá míra vnitřní migrace v krajích Slovenské re- publiky . . . . .	48

## Seznam grafů

1	Nájemní bydlení v České a Slovenské republice . .	38
2	Nájemní byty v krajích České a Slovenské republiky	40
3	Hrubá míra vnitřní migrace ve vybraných evrop- ských státech . . . . .	45
4	Hrubá míra vnitřní migrace v České a Slovenské republice . . . . .	46