

Společnost CPI BYTY zahájila s nájemníky vyjednávání

8.9.2010 17:16

zdroj : <http://www.i-noviny.cz>

Společnost CPI byty vydala dnes tiskovou zprávu, která bude zajímat nájemníky většiny bytů na sídlišti Sever a část obyvatel kopečka. Hovoří se v ní o narovnání vztahů mezi majitelem a nájemníky. Součástí článku je srovnání cen regulovaných nájmu v různých městech.

Společnost CPI BYTY, a.s., druhý největší vlastník nájemního bydlení v ČR, zahájila počátkem září proces vyjednávání o výši smluvního nájemného. Zvýšení regulovaného nájemného na tzv. smluvní se od ledna 2011 dotkne téměř 8 000 jejich bytů, u nichž výši nájemného do této chvíle určoval stát. CPI BYTY si od deregulace slibuje především narovnání vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem a více prostředků na investice do bytového fondu.

Regulované nájemné se léta pohybuje pod hranicí nákladů na údržbu nemovitostí, vlastník bytového domu tak v podstatě provoz domů dotuje ze svého, často na úkor nájemníků, kteří platí nájemné tržní. „Regulované nájemné se dnes v našich bytech pohybuje od 25 do 46 korun na metr čtvereční, zatímco tržní nájmy jsou dvojnásobně až trojnásobně vyšší. Takováto situace vede k sociální diskriminaci a deformaci trhu s nájemním bydlením,“ míní generální ředitel společnosti CPI BYTY Zdeněk Havelka.

„Z pohledu vlastníka má existence regulovaných nájmu další diskriminační aspekty. Nejenže uvedené regulované nájemné nepokryje potřebné investice do bytového fondu, které by zvýšily jejich životnost a standard, smlouvy s regulovaným nájemným jsou navíc jednostranné, vypovědět je může pouze nájemník. To je v rámci vlastnického práva nepřipustné,“ dodal Havelka.

Vlastníci residenčních nemovitostí s regulovaným nájemným léta volají po nápravě. Za pravdu jim dává také Ústavní soud, který už v roce 2000 označil regulaci nájmu ze strany státu za protiústavní a uložil zákonodárcům, aby tuto situaci napravili novým legislativním předpisem. Dosud se tak nestalo. Vlastníci bytových domů s nájemním bydlením tak, obdobně jako např. v Polsku, podali žalobu na stát až k Evropskému soudu pro lidská práva.

Podle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu (ve změně zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku) končí regulace nájemného téměř ve všech regionech ČR dnem 31. prosince 2010 a dopadne na zhruba 600 000 bytů. Zákon však neurčuje, jak má být nová výše nájemného stanovena a tuto záležitost ponechává na dohodě mezi vlastníkem nemovitosti a nájemcem.

„V případě bytů společnosti CPI BYTY se tato skutečnost od ledna 2011 dotkne téměř 8 000 bytů v deseti městech. Od roku 2012 pak dalších 1 800 bytů v Praze, Liberci a Slaném,“ potvrdil Daniel Bacík, odpovědný za obchodní politiku společnosti CPI BYTY.

Do konce roku tak musí společnost dohodnout novou výši tzv. smluvního nájemného se všemi dotčenými nájemníky. „Obeslali jsme nájemníky s výzvou, aby se dostavili na konkrétní místo, kde s nimi budeme výši smluvního nájemného projednávat formou dodatku ke stávající nájemní smlouvě. Chceme, aby smluvní nájemné odráželo stejné podmínky, jako je tomu v případě tržního, tedy velikost bytu, atraktivitu lokality, dostupnost apod. Naše představa je, že by se smluvní nájemné pohybovalo mezi 40 a 80 korunami na metr čtvereční, v závislosti na uvedených podmínkách. Proto chceme jednat s každým nájemníkem zvlášť,“ popsal představy Daniel Bacík.

„Uvědomujeme si, že kvůli sociálním dopadům nelze regulované nájemné okamžitě dorovnat na hladinu tržního. Smluvní nájemné představuje určitý mezistupeň. Jeho postupným navyšováním bychom chtěli tržních nájmu dosáhnout do tří let,“ dodal Bacík. „Existence regulovaného nájemného v podstatě zmrazila trh s nájemním bydlením. Nedostatek bytů na trhu vedl k nárůstu

tržních cen za nájem. Často navíc docházelo ke zneužívání, kdy nájemníci regulovaných bytů jednotku dále nelegálně pronajímali za komerční nájem,“ prozradil obchodní ředitel. „Dorovnání cen nájemného tak uvolní na trh řadu bytů a vytvoří zdravé konkurenční prostředí,“ dodává Bacík. Společnost CPI BYTY tak očekává přínos pro obě strany, pro zájemce o nájemní bydlení a samozřejmě pro vlastníky bytových domů, kteří budou moci získané prostředky efektivněji a rychleji investovat zpět do svých nemovitostí a nájemníkům tak nabídnout odpovídající kvalitu bydlení.

Město Regul. nájem - v Kč/m² v roce 2010

Česká Lípa 46,00
Český Těšín 38,00
Děčín 29,50
Jablonec nad Nisou 46,20
Liberec * 48,80
Litvínov 25,18
Most 29,50
Nové město pod Smrkem 43,00
Praha* 94,40
Slaný* 49,24
Teplice 29,50
Třinec 38,00
Ústí nad Labem 29,50

Celkem bytů: 12 865 ve 13 městech ČR

Pozn.: Hvězdičkou jsou označena města, u nichž dojde k deregulaci až od ledna 2012.