

Kupovat dekret na byt už se nevyplatí

Lenka Krejcarová | ČTK 27.02. 16:2

Bydlet v bytě s regulovaným nájmem se zatím vyplatí a je jedno, zda byt říká pane soukromému majiteli nebo obci. Postupné uvolňování výše činže ale levnému bydlení brzy zatne tipec a spolu s ním i černému obchodu s dekrety.

Kdysi oblíbený trik - nákup dekretu na příbytek s vidinou bydlení za hubičku - se díky deregulaci pomalu stává passé. Lidem, kteří v těchto příbytcích žijí a nespěchají do vlastního, se však ještě chvíli může vyplatit. „Ale jen za předpokladu, že se podaří deregulaci rozvolnit, respektive protáhnout do roku 2012," tvrdí Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**.

Otázka podle Picha je, jak se k takovému, třeba obecnímu bytu dostat. „Schvalování probíhá před komisí. Devadesát devět procent lidí si raději vezme hypotéku i za vyšší částku, než aby dali pět set tisíc nebo milion korun, bydleli v cizím a ve finále ještě draze." Osobně by tento postup nedoporučoval. „Je to velké riziko a zisk nejistý."

Prodělat na obchodě s dekretem na byt s regulovaným nájemným skutečně není těžké. Horší následky však může mít to, pokud se nelegální machinace s nájemní smlouvou provalí. V případě, že nejde o byt soukromého vlastníka, ale o městský byt, přijde dotyčný nejen o peníze, ale nebude mít ani kde bydlet. Například v Praze, kde je podle radních zneužívána každá desátá bytová jednotka, projevují podezřelé převody magistrátních bytů detektivové. Pokud podvod odhalí, nájemník o byt okamžitě přijde.

Bič na černé nájemníky? Kontroly

Na černé nájemníky si loni v srpnu došlápla třeba radnice Prahy 11. Kontroloři tehdy zjistili, že někteří nájemci jsou již 15 a více let po smrti. V bytě bydleli jejich příbuzní. Jiný z bytů pronajímala realitní kancelář, u dalších 26 příbytků kontrolorům nájemníci podepsali čestné prohlášení, že v bytě bydlí načerno. Další hromadná kontrola, která má proklepnout nájemníky šesti tisíc bytů, se rozjela letos v únoru na Praze 10. Na Praze 3 kontrolují byty v menším měřítku průběžně, stejně jako na Praze 9.

„V minulosti se s byty s regulovaným nájemným kšeftovalo ve velkém. Myslím si, že v některých částech Prahy i jinde v Česku, se občas podobný případ může objevit. Rozhodně však ne v takové míře jako před lety. Pomohla deregulace i fakt, že si to obce hlídají," míní Jiří Pácal. Za pravdu mu dává i realitní makléřka Helena Vysušilová z realitní kanceláře Kadlec. „Vím, že se to ještě sem tam děje, ale osobně jsem se s tím už hodně dlouho nesešla. Ani nevím, že by se s podobným úmyslem někdo obrátil na někoho z kolegů."

"Čas od času nás někdo osloví, naposledy někdy koncem minulého roku, ale my tyto transakce neděláme. Je to nezákonné," říká Jan Zachystal z Eidos reality. Slušná realitní kancelář se podle něho k fiktivním směnám nepropůjčí. "Vím však, že existují

zprostředkovatelé, kteří dělají jen tyto byty. Zpravidla mají velmi dobré kontakty na obecní úřady, takže na černé nájemníky nepřijdou ani kontroly."

Bydlení na dekret však podle Pácala navzdory riziku kouzlo zcela neztratilo. Lidé se k pokoutnému nákupu dekretu mohou uchýlit nejen kvůli levnému nájmu. „Zájem o tyto smlouvy může trvat tam, kde se předpokládá brzká privatizace bytů. Člověk za několik set koupí dekret na byt, další statisíce zaplatí městu za odkoupení bytu a vydělá na tom milion," tvrdí Jiří Pácal. K podobné praxi se podle Pácala neuchylují pouze jednotlivci. Štěstí zkouší také realitní kanceláře.

Rozvolnění do ztracena

Podle původních předpokladů se roční nárůsty uvolněných nájmu měly pohybovat jen kolem 20 procent. Realita je však jiná. Ceny nemovitostí rostly v minulých letech podstatně rychleji, a tak se v některých lokalitách může letos zvýšit regulované nájemné až o 50 procent.

To se nelíbí skupině poslanců v čele s Tomášem Kvapilem. Sněmovně proto předložili návrh na prodloužení deregulace nájemného v některých městech až do roku 2012. "Nájemné podle navrhované úpravy zákona neustrne. Jenom se zpomalí postup, kterým bude dosaženo hladiny tzv. cílového nájemného určeného pro rok 2010. Možnost jednostranného zvyšování se ve vybraných obcích prodlouží až do roku 2012," vysvětlují poslanci v důvodové zprávě k návrhu. Účinnost zákona navrhují od 1. června letošního roku.

Vláda se k poslaneckému návrhu zatím staví neutrálně. Návrh novely zákona o jednostranném zvyšování nájemného musí ještě schválit parlament a podepsat prezident.

Mezi obce, kde se deregulace nájemného prodlouží, budou podle návrhu patřit sídla, kde se letos nájmy zvýší o více než 40 korun na metr čtvereční. V letech 2010 až 2012 by se tak nájemné podle návrhu zvýšilo o stejný podíl, jako by tomu bylo příští rok při dosavadní právní úpravě bez novelizace. V roce 2010 by se pak nájemné v těchto městech zvyšovalo o 26 procent, v roce 2011 o 8,1 procenta a v roce 2012 o 8,6 procenta.

Podle současného zákona by deregulace měla skončit už na konci příštího roku. "Ten skok mezi deregulovaným a tržním nájmem by však byl v té době tak vysoký, že by to řada domácností vůbec nemusela zvládnout. Proto chceme deregulaci v Praze, v 19 městech Středočeského kraje a všech krajských městech kromě Ústí nad Labem a Ostravy rozvolnit," upřesnil Hynek Jordán z tiskového oddělení ministerstva pro místní rozvoj Hospodářským novinám.