

# Glosář Jiřího Pácala: unikají nám podstatné věci



Author: Jiří Pácal | Published: 16.06.2016

Stavělo se po celé zemi. Dnes se byty také staví, ale o nic velkého nejde. Hlavně v Praze, občas v Brně, sem tam v Plzni. Je to škoda, nové byty určitě potřebujeme. Nejen vzhledem k růstu počtu obyvatel, ale hlavně kvůli obnově starých nemovitostí za ty nové a kvalitnější. Fandit nové výstavbě mi proto připadá přirozené. V médiích i u veřejnosti však slyšíme o tom, že developer je nadávka. Vynechám, jakou na tom mají samotné developerské společnosti vinu, a spíše se trochu škodolibě usměji.

Po mnoho let totiž nejčernější ovci realitního světa byl majitel bytu či bytů - pronajímatel. Nejhorší pak byl majitel činžovního domu. Pronajímání bytů byla lichva, baráčník vydřiduch - a to se neslo celou společností napříč.

## Všechno souvisí se vším

Naštěstí je tato nesmyslná epocha v zapomnění stejně jako bývalá regulace nájmu. V realitní sféře se nicméně vždy řešilo, kdo je špatný a kdo dobrý, komu pomáhat a koho pranýřovat. Škoda, že to tak bylo i mezi hráči na realitním poli, nejen v médiích. Uvědomění si toho, že na trhu vše souvisí se vším, u nás nikdy nebylo. Každý, kdo podniká v realitách, by se měl trh snažit chápat komplexně a ve všech souvislostech. Také proto, že je-li poškozena jedna jeho část, pak trpí i „zbytek“, i když o tom třeba ani neví.

Tak jako se developeři nikdy nestarali o fungování trhu nájemního, nezajímají se naopak pronajímatelé o problémy developerů či stavařů. Realitní agenti a poradci se zase nikdy nemají zájem o nic jiného než o své smlouvy. Odrazem toho pak jsou média, neustále přetřásající prkotiny, nebo senzace. Seriózní a pro většinu společnosti podstatná témata se v nich nenajdou. A tak u nás většinou bez povšimnutí běží legislativní procesy, každý si hlídá svou část písečku a potíže přibývají.

## SVJ jako časovaná bomba

Podle mne je na čase veřejně přiznat, že tzv. „esvéjčeka“, tedy společenství vlastníků jednotek, jsou časovanou bombou plnou obtížně řešitelných problémů. Média to zjevně netuší a obdobně se moc nepíše ani o tom, že investovat do realit, tedy vlastnit a pronajímat, je vlastně rizikové podnikání. Pokud se

nájemce vyzná, nemusí platit dlouho nic, pak zmizí a těžko něco dále vymáhat.

Skutečné problémy a klíčové body realitního trhu se zkrátka většinou v médiích neobjevují a nejsou frekventovaným tématem ani na odborných konferencích. Přitom diskuze, zda se ceny (zvláště u něčeho tak jedinečného, jako jsou nemovitosti) v průměru pohnuly o procento „hore či dole“ nic nepřinesou. Počty prodaných novostaveb nebo uzavřených smluv jsou také informací sice zajímavou, leč jen doplňkovou.

## Zabýváme se podružnostmi

Ročně se u nás prodá pár tisíc bytů, ale v 1,4 milionu bytů už užívaných se musí bydlet a jsou spravovány v rámci činnosti SVJ, přičemž jeden milion dalších se najímá či pronajímá. Nejen mne, ale i všechny další majitele bytů by proto mělo zajímat hlavně to, jak je jejich investice do nemovitostí chráněna.

Protože toto je jen glosa, tedy polemický krátký komentář s vlastním pohledem, budu už končit. Chtěl jsem jen napsat, že většina realitních témat široce řešených a veřejností přetřásaných jsou vlastně minoritní a nepodstatné záležitosti a řada věcí - náhle pro média objevených - tu už dávno byla a není na nich nic nového. A tak nám unikají věci podstatné: třeba znění NOZ v pasážích o nájmech či bytovém spoluvlastnictví, jen slabá ochrana vlastníků nemovitostí ze strany soudů, nešťastná podoba zákona o sociálním bydlení či naprosto bez zájmu projednávaný zákon o realitním zprostředkování. Toto rozebírat do detailu ale nepatří do této glosy, tak někdy příště.

**Autor je majitelem a ředitelem společnosti Central European Holding, jejímž hlavním předmětem činnosti jsou investice do realit. J. Pácal je také aktivním členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.**

---

16.06.2016 07:30, Jiří Pácal