

Zápis z Pracovní Skupiny k nájemním vztahům

23. 09. 2025

Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Přítomní zástupci:

Ministerstva	pro	místní	rozvoj	(MMR)
Ministerstva		spravedlnosti		(MSP)
Česká	národní		banka	(ČNB)
Sociologický	ústav	(SÚ	AV	ČR)
Sdružení	na	ochranu	nájemníků	(SON)
Asociace	nájemního		bydlení	(ANB)
Iniciativy	nájemníků	a	nájemnic	(INN)
Platforma	pro		sociální	bydlení
Občanského	sdružení	majitelů	domů	(OSMD)
Sdružení	bytových	družstev	a	SVJ
Svaz českých	a	moravských	bytových	družstev
Asociace	realitních		kanceláří	(SČMBD)
AK Adam Zítek				(ARK)

Zápis

Úvod:

Vrchní ředitel sekce Jan Schneider jako předseda zahájil setkání, přivítal členy a představil dnešní program. Hlavním bodem je diskuze nad návrhem opce dle platformy Nájem Plus pana doktora Luxe.

Družstevníci odmítli lepší místa, zůstali sedět na kraji stolu.

Již se přihlásilo poměrně dost zájemců, **MMR navrhne termín pro konání workshopu na téma Zákon o podpoře bydlení pro účastníky pracovní skupiny.**

Návrh opce dle Nájem Plus

Lux: shrnutí iniciativy, jde o grassroots projekt. Založen na principu opce – právního nároku za splnění podmínek. Jednotlivé části smlouvy jsou k diskusi, například limity zvyšování nájemného.

Zítek: doplňuje, že i když dojde k porušení povinností nájemcem, právo opce nemusí být zrušeno. Je na pronajímateli, zda porušení bude považovat za natolik zásadní, aby zaslal výtku.

MSP: reakce na opci. Problém nemáme, jde o kompromisní řešení. Příliš z toho netěží ani jedna strana. Nesouhlasím s tím, že dojde vždy k prodloužení, pokud nedojde k porušení. Jsou dvě podmínky: porušení a oznámení o porušení. Problematika toho, když přijde upozornění i bez porušení. Je to velmi vstřícné k pronajímateli, na druhou stranu deset dnů je krátká. Nebyla by lepší klasická prolongace? Bez explicitního navázání na porušení smlouvy. Navrhujeme

konstrukci, kdy x měsíců před ukončením musel pronajímatel na upozornění, zda se smlouva prodlouží.

Lux: lhůta deset dní je pro pronajímatele na oznámení. Souhlasíme, že by tam mělo být opatření deset dní, minimálně ale dát dva měsíce na lhůtu pro nájemce pro ukončení nájemního vztahu.

SON: pro rozumné smluvní strany není třeba zákon. Nepřipomínkovali jsme návrh, jde nám obecně o směr. Za nás je cílem smlouvy na dobu neurčitou jako v západní Evropě, chápeme obavy, proto navrhuje kompromisní zkušební dobu jednoho roku, po uplynutí této doby by automaticky došlo k prodloužení na bodu neurčitou. K tomu směřuje i vůle EU – k posílení právní jistoty nájemců. Nelze ale spoléhat na osvětu a dobrovolnost pronajímatelů, to dokazuje posledních deset let, pronajímatelé nezvládají žaloby. Zároveň navrhuje rozdělovat mezi pronajímateli FO a PO a případnou dvoukolejnou úpravu. Ze zahraniční praxe navrhuje registr, obdobně jako se zavádí registr AirBnB. To by šlo například propojením s katastrem, ÚP a FÚ. Zároveň to podpoří datovou základnu. Zvýší to transparentnost. Toto je náš výkop pro formát reformy nájmu na smluvní bázi.

MMR: bavíme se o opci jako o možnosti uzákonění. Dnes zkusíme nenavrhovat alternativní řešení. Zkusme se držet té opce.

SON: problém je jestli se podaří dostat opce do praxe.

MSP: ano, tato diskuze je základ pro legislativní úpravu.

ANB: s tímto návrhem, který označujeme za prolongační doložku, nesouhlasíme, pokud by to byla jediná alternativa dle zákona. Jako jediná varianta by to příliš omezovala vyjednávání s nájemcem. Nemohli bychom nabídnout možnosti flexibility pro nájemce. Máme projekty, kde jsou preferovány krátkodobé smlouvy. Například studenti a cizinci. Je na to navázané financování.

MMR: prosíme o vysvětlení, v kterých případech se toto děje a pro které to potřebujete? Jak se to vylučuje se současným návrhem?

ANB: roční smlouvy používáme proto, abychom přenastavili podmínky, včetně nezastropovaného zvýšení nájemného krom dobrých mravů.

MSP: tyto věci lze ujednat i se smlouvou s opcí. Pokud bude nájemce chtít kratší smlouvu, není to problém.

MMR: věnujme se ještě zvyšování nájemného. Jaká by měla být podoba třeba inflační doložky?

ANB: inflační doložku i zkušební dobu využíváme. Konkrétní podoba doložky o zvyšování nájemného by záleželo, například na limitaci a doby trvání.

MMR: samotné jádro opce a možnosti zvyšování jsou dvě věci. I při opci lze sjednat navyšování. Chceme vyřešit navyšování bez omezení při prodlužování. Sezónní pracovníci apod. jsou opodstatněné případy, to není problém upravit v legislativě.

OSMD: my nesouhlasíme, aby to byl základ pro zákonnou úpravu. Základem je smluvní svoboda. Otázka doby nájmu v OZ. Já bojoval ve sdružení, aby měsíční nájem byl dražší než klika od dveří. Zažíval jsem opravdu neblahé doby. Vnímám tu politicky opětovně trend k utahování šroubů proti liberalizaci, o kterou jsme bojovali. Dnes jsem četl zprávy, každý den jeden redaktor píše, že je třeba reformovat nájemní vztahy. Nerodíme se kvůli tomu děti. Objednává to MMR? Z naší

strany našich klientů, tak říkáme nájemníkům, neslyšíme obavy a život běží, jak běží celkem spořádaně a pohodově.

OSMD: problémy prolongace, uvažovali jste nad tím? I u vytýkacích dopisů hrozí soudní přezkum. Nájemce asi bude mít právo obrátit se na soud. To je popření fungování trhu. Soud bude rozhodovat, že porušení bylo plytké a nestačí k ukončení.

MMR: bylo by těchto sporů víc, než je teď o výpovědi?

MSp: moc nápadu na soudy není.

ANB: to proto, že se čeká na konec doby určité.

MMR: z pozice někoho kdo pronajímá tisíce bytů spíše v horších lokalitách, jak často se stává, že končíte smlouvu abyste nemuseli k soudu?

ANB: nevím z hlavy, čísla dodáme.

OSMD: ještě bychom rádi doplnili k opci, je to pochopitelně spojeno s cenou. Byly doby, kdy 20 % za 3 roky byla velice štědrá zákonná hranice. To je teď málo.

MSp: je to dispozitivní.

MMR: klidně tam lze ujednat, že to bude kopírovat cenu dle cenových map MF.

OSMD: a neposuzovali by soudy opci jako dobu neurčitou?

MSp: ne, k tomu by nebyl důvod.

Zítek: pojďme opustit 4% strop zvyšování. **Šlo by v datech k porušení řešeným místo výpovědi čekáním na konec se stalo v prvním roce?** To by bylo vhodné pro nastavení zkušební doby.

Zítek: další věc k vyjasnění je poměrování intenzity porušení soudem. U opce nejde o sankci. Pouze pokud něco poruší, tak nesplní podmínky pro opci. Spor nastane v případě, kdy nájemce bude mít výtku za neoprávněnou. Pokud pronajímatel dává výtku, lze mít za to, že to dokáže, bude mít důkazy.

SON: příklad, nájemce poruší v jakékoliv intenzitě. Dá si botník na chodbu proti požárním předpisům, to pronajímatel vyfotí.

INN: jde tady o peníze, zaznělo od OSMD i ANB.

OSMD: peníze, o ty nejde, vše sám určuje trh.

INN: opci vnímáme jako miniaturní zlepšení. Náš cíl jsou dlouhodobé smlouvy na dobu neurčitou. Tohle nás k tomu přibližuje. Je běžné, že se pronajímatelé snaží zbavit nájemníků, když se domáhají svých prav jako například oprav. Rozdíl oproti stávající úpravě je velmi malý.

Zítek: příklad: platba pět minut po půlnoci bude záminka pro výpověď, to neprojde jako výpověď. Pokud to bude na výtku jako neosvědčení se ve zkušební době, tak budiž, ale který pronajímatel je takový?

MMR: nějaký posun máme. Zvedám otázku, zda kvůli takovému posunu dělat legislativní změnu. Řešila se opce a zvyšování, tam se lze domluvit. Pojďme tohle zkusit, ale dělat kvůli tomu legislativní proces...

MSp: za nás jde o kompromisní řešení, přinese jen velmi malé zlepšení.

ANB: my podobnou věc používáme sami od sebe, protože nás k tomu donutil trh.

MMR: pošlete nám vzor vaší smlouvy?

ANB: projednáme a dáme vědět.

MMR: za OSMD nám klidně pošlete co používáte vy.

OSMD: v prvním roce se nemusí nic stát a ve druhém nebo třetím se něco může úplně změnit, stavět něco na roční zkušební době je nesmysl.

MMR: ale stále zůstávají výpovědní důvody pro tyhle případy.

ANB: nájem plus za nás není vůbec špatná, je dobrý směr a vážíme se dobrovolnosti. Líbí se nám i web MMR, má jedinou vadu, že o něm nikdo neví. Pojďme podobně jako PR kampaň měla super dávka MPSV, udělat MMR propagaci nájem plus. Prostě, že holčička chodit tři roky do stejné školky. Co udělat osvětu, v roli MMR a doporučit opce nebo delší smlouvy. Je to soft, a zároveň pojďme legislativně. Tohle může být rychlé.

Lux: strašně dlouho se mluvilo o zákonu o sociálním bydlení. Když se podívám, jak reaguje politika v západních zemích, tak se bojím, aby tenhle problém u nás netrval věčně. Pokud se přiblížíme a domluvíme se a pak to budeme všude propagovat, tak to může mít efekt.

OSMD: my souhlasíme s ANB, web se nám líbí, schéma používáme i my interně, naši právníci to odsouhlasili.

MMR: my děkujeme a souhlasíme, kampaň bereme jako podnět. I vy to můžete propagovat a my za to budeme rádi.

Platforma: děkuju za podnět s pozitivní motivací, my se s tím setkáváme hodně. Nejde o neznalost. Pronajímatel je často i v Plzni například AK z Prahy jako pronajímatel a proti tomu nájemce se základkou ze sociálně vyloučené lokality. Je zjevné, že je ustanovení ve smlouvě nelegální, vidí to každý z každé poradny. Je to o tom, že ta silnější strana využívá toho, že k soudu to nedojde. My se obáváme, že dokud nebudou legislativně řešené, věci, které se dít nemají, tak se ta věc nepohne. Nájemník se nemá kam obrátit na stát. příkladem takového ustanovení jsou nevratné kauce.

Zítek: Pokud je někde psychosociální překážka domáhat se práva u soudu... tak řešení nemám. Bude muset k soudu, protože nemá jinou možnost.

INN: jenže ten krok, "běž k soudu" se nestane. Navíc to skončí neprodloužením.

MMR: mám pocit, že je tu shoda, krom naší legislativní priority pro příští období, což jsou BSOZ. Ty potřebujeme, protože je to věc směrem k investicím v rámci budoucí koheze a tak dále. Měli bychom mít minimální ambici hledat legislativní řešení problému, které máme tady, aby se to nějak ukotвило. Jsme schopní se shodnout, když si řekneme, že nejsme omezení ničím, co chceme? Co je to řešení? Je to rozdvojení právní úpravy nájmu pro FO a PO jako podnikání? Nebo chceme myšlenku mimosoudního vypořádání v podobě arbitra pro bydlení. Jsme schopni dát dohromady analýzu a s tou můžeme přijít a s požadavkem na dopadovou studii a věcný záměr.

Co si o tom myslíte? Můžete odpovědět hned, případně to rozmyslet a dát vědět později.

OSMD: vlastně souhlasíme, jako arbitra si představujeme obec. Toto podporujeme. V současnosti je problém, aby se libovolný obecní odbor problémy zabýval, ať už bytový, sociální, hospodářský, ... šance je nulová. My tu jednáme přes půl roku a nemáme tu obce. Ty jsou nejdůležitější hráč, a

to mají daleko asociálnější jednání než členové OSMD. Já mám 300 nájemníků, z těch 8 % mi nezaplatilo za září, termín je 5. každý rok se s 1 % musím rozloučit a neprodloužit smlouvu, na těch dohromady přijdu přes milion. Mám dva onkologické pacienty a ti dluží za 10 měsíců, 8 měsíců řeším se sociálním odborem co dělat, a sociální odbor nic. Stát řeší sociální situaci nájemců přenesením na pronajímatele.

MMR: jedna z ambic co máme od KMB je i koordinační role a doufáme, že tahle situace se zlepší.

S účastí SMOČRu souhlas, oslovíme ať sem jejich zástupce bude chodit.

ANB: myšlenku arbitra podporujeme. Zvedali jsme ji několikrát. Rezonuje i předvolební atmosférou. Co teď v rámci ANB intenzivně diskutujeme je jaké by bylo konkrétní nastavení. V tom je klíč. Lux posílal analýzu zahraničí, kde to funguje dobře. Můžeme i tady v české kotlině nastavit tak ať to funguje dobře.

Platforma: za nás ano, arbitr se vyvíjí dobře, zároveň je třeba řešit i to řetězení smluv. Pokud hrozí neprodloužení, hrozí, že se neobráťm na arbitra stejně jako se neobráťm na soud.

MMR: **pokud se bavíme o arbitrovi, tak současně nejsme schopni se bavit o něčem jiném než smlouvy na neurčito.** Samozřejmě zkušební doba a sezónní pracovník na devět měsíců, ale standart je někde jinde. Jestli chceme otevřít zákon, tak to musí být velké. V době 4 let, kdy budou nabíhat KMB a budou mít i koordinační a poradní funkci, tak by byla vhodná, aby toto řešila. Jasně, ďábel je v detailech a je třeba o tom debatovat. K tomu je ale vhodná tato platforma. Doplníme podklady, co k tomu máme a odkud to co nejvíce opsat.

MMR: domácí úkol pro všechny, kdo se tomu věnovali, hrábněte do šuplíku a pošlete všechny podklady co k tomu máte. Ať máme data, co od toho, jaká strana očekává a máme základní teze.

Zítek: pokud je na výběr dvoukolejnost nebo arbitr, tak jsem pro arbitra. Byť jsem stejně skeptický. Nepatří do naší právní tradice, alternativou, schůdnější, by mohlo být stvoření specializovaných bytových senátů na soudech. A možná dát tam nějaké lhůty.

MSP: tohle tady jednou bylo, za ministra Bartoše, bylo třeba zrychlit vyklizení, udělal se rozkaz, pro nájemce nic, byť se říkalo že to musí jít ruku v ruce. Otázka, zda chceme dát těmto sporům prioritu, v Německu to tak mají. Bytové senáty zní lépe než nový orgán arbitra.

Lux: jsem pro arbitra, ale pojďme zároveň malé kroky jako třeba ta opce.

MMR: jistě, ale nelegislativní cesta. Pro opce je legislativní proces trochu moc.

MMR: příště arbitr.

MMR: datum 22. středa října 14:00. podklady to 15. října.

Úkoly:

- MMR navrhne termín pro workshop k ZPB
- ANB (Heimstaden) dodá informace o tom, v kolika případech ročně neprodlužuje smlouvu, aby věc nemusela k soudu. Ideálně i s označením v kolika z těchto případů se tak děje v prvním roce od uzavření první smlouvy.
- ANB (Heimstaden) a OSMD (Krček) zašlou své smlouvy, které využívají mechanismů opce, prodlužování a předem stanoveného zvyšování nájemného.

- Všichni se vyjádří k možnosti zavedení arbitra nebo bytových senátů pro efektivnější vyřizování nájemních sporů, společně se zavedením standardní doby neurčité (se samozřejmými výjimkami pro studenty na kolejích, sezónními pracovníky apod.)
- MMR osloví SMOČR a zdůrazní jeho potřebu na pracovní skupině.
- Všichni, kdo se v minulosti zabývali variantou arbitra, ať nám zašlou své věcné podklady.