

Zápis z Pracovní Skupiny k nájemním vztahům

22. 10. 2025

Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Téma: Možnost zavedení arbitra v nájemních vztazích

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 (PSB)
Občanského sdružení majitelů domů (OSMD)
Sdružení bytových družstev a SVJ (SMBD)
Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD)
Asociace realitních kanceláří (ARK)
AK Adam Zítek
AK PRK Partners

Zápis

Úvod:

Zahájení jednání, přivítání účastníků. Hlavním bodem jednání bylo téma zavedení arbitra v nájemních vztazích, v záloze bylo připraveno téma dvojrychlostních nájmu.

Prezentace MSp

Byla konstatována rámcová shoda na urychlení řešení nájmu. Nájemci mají strach podávat žaloby, je třeba dát jim k dispozici poradenství. Je třeba i rychlé rozhodnutí. První možností rady mohou být advokáti.

Byl připomenut institut mediátora, který však vyžaduje spolupráci obou stran. V nájemních sporech často nastává problém, pokud jedna strana spolupracovat odmítá.

Zazněla možnost nezávislého arbitra a rozhodčích doložek v nájemních smlouvách. MSp připomnělo negativní zkušenosti z úvěrových agend, kdy rozhodci v formulářových smlouvách velkých pronajímatelů nebyli nezávislí a rozhodovali ve prospěch silnější strany.

Byla zmíněna možnost specializace v rámci soudů, analogicky k pracovněprávním sporům. V ČR působí cca 17 soudů se specializací na bydlení (především na Moravě), tedy přibližně 20 % českých soudů.

Další diskutovanou možností bylo zřízení nezávislého státního úřadu po vzoru ČTÚ, což však podle MSp představuje riziko kompetenčních sporů.

Byla otevřena otázka, které typy řízení by měl nový model řešit – platnost výpovědi, vyklizení, výkon rozhodnutí. Ideální by bylo jedno nalézací řízení, jehož rozhodnutí by bylo rovnou vykonatelné.

MMR poděkovalo a navrhlo, aby se analytici obou ministerstev domluvili a vyhodnotili efektivitu specializovaných bytových senátů.

Prezentace PRK

Bylo uvedeno objektivní shrnutí zahraniční praxe (viz prezentace).

Z subjektivního pohledu bylo konstatováno, že pokud by vznikl nový orgán s krátkými lhůtami, musel by být procesně podřízen soudu – tím by se však řízení nezrychlilo, nýbrž prodloužilo.

Byl zmíněn portugalský model, kde jsou podobné orgány financovány státem.

SMOČR uvedl, že v případě krátkodobých nájemních smluv je klíčové umožnit rychlé vyklizení bytu. Pokud by bylo takové řešení zajištěno, odpadl by důvod k uzavírání krátkodobých smluv, s výjimkou případů nepřiměřeného zvyšování nájemného.

OSMD konstatovalo, že nemá jednotné stanovisko ani k institutu arbitra, ani k alternativním návrhům. Zazněl dotaz, zda existují údaje o počtu nájemních sporů, když přibližně 22 % obyvatel žije v nájemním bydlení; podle odhadu zástupce OSMD se může počet těchto sporů postupně snižovat.

MSp potvrdilo, že sběr relevantních dat probíhá, a doplnilo, že bude analyzována i rychlost rozhodování specializovaných bytových senátů.

Prezentace SON

Viz prezentace

Stanovisko ANB

ANB uvedlo, že po diskusi s členy obecně podporuje vznik arbitra, avšak požaduje analytické a poctivé zpracování. Preferováno by bylo třístranné složení orgánu – pronajímatelé, nájemci, státní správa.

Bylo upozorněno, že vlastníci nemovitostí jsou proti; je nutné vše pečlivě komunikovat.

Zazněla obava z povinných smluv na dobu neurčitou. ANB doporučilo prostudovat další zahraniční modely, např. Norsko, kde do toho vstupuje policie, která velice rychle konává a pomáhá řešit spory.

ANB navrhlo, aby MMR otevřelo grantové možnosti pro detailní průzkum zahraničních modelů a jejich možných implementací do ČR.

Byly vysloveny obavy z modelu Finančního arbitra, který není vnímán jako nezávislý. I když většinu sporů rozhodoval do 100 dnů, někdy řízení trvalo déle než soudní proces. Při nájemních sporech by mohlo dojít k podobné zátěži.

Ještě jeden problematický parametr jako v Dánsku, pokud se rozhodne pronajímatele, tak se uplatňuje sankce ve výši 10 % a minimálně 1500,-. Institucionální zastoupení se prodraží a nemožnost sankcionovat nájemce nevyvážená.

Není to otázka měsíce, dvou ani pěti. Je to běh na dlouhou trať. Je třeba se vyhnout jednostranné rozhodování instituce.

MMR reagovalo s pochopením, že je třeba uvažovat spoustu detailů. V těchto detailech ještě nejsme. Chceme jednou dojít ke smlouvám na neurčito. Řešilo se, že největší problém je vyklizení neřádného nájemce. Tady řešíme, jak tomu pomoci. Líbí se myšlenka standardizované smlouvy, pak to můžou řešit i na vrátnici. Ďábel je v detailech ano, ale chceme se tomuhle věnovat nebo ne, to jsem nepochopil.

ANB potvrdilo ochotu se tématu dále věnovat. Avšak bude třeba se shodnout na implementaci.

Diskuze

AK Zítek uvedl, že existuje shoda mezi nájemci a pronajímateli, že problém existuje, ale nový úřad by nebyl řešením – vedl by ke zdržení kvůli soudnímu přezkumu. Podpořil myšlenku soudních bytových senátů a vysvětlil právní možnosti jejich zřízení.

OSMD upozornilo, že hlavním problémem jsou neoprávnění uživatelé bytů, nikoli běžní nájemci. Poukázalo na nečinnost policie a státního zastupitelství v těchto případech.

MSp reagovalo, že policie spadá pod ministerstvo vnitra, ale souhlasilo, že užívání bytu bez právního titulu je trestným činem, s výjimkou případů, kdy probíhá soudní řízení.

SMBD uvedlo, že specializované senáty by mohly být funkční, avšak jejich zřízení je dlouhodobý proces. Připomněl dřívější systém rozhodčích komisí ve družstvech.

MSp dále rozvedlo nevýhody rozhodčího řízení – rozhodce nemá pravomoc vynutit důkazy, což řízení prodlužuje. Zpochybnilo i vhodnost arbitra vzhledem k demotivačnímu efektu u nájemců.

Soudní řízení jsou odrazující. Ta demotivace je v tom, že si nechtějí popotahovat pronajímatele, aby jim prodloužil smlouvu. Nebude to stejně odrazující u arbitra?

PSB konstatovala, že arbitr má smysl jen ve spojení se smlouvami na dobu neurčitou.

MMR položilo otázku, za jakých podmínek by pronajímatelé podpořili smlouvy na dobu neurčitou.

ANB odpovědělo, že klíčové je, aby bylo možné vystěhování např. neplatícího nájemce umožněno do 2-3 měsíců od podání podloženého a oprávněného podnětu.

OSMD zdůraznilo princip smlouvy na dobu určitou jako základ vlastnického práva.

MMR konstatovalo, Brusel, Irsko, Dánsko a další jdou cestu regulace výše nájemného, standartní doby na dobu neurčitou a tak dále. Další cesta, co se nám otevírá je daňová reforma. Tu má ve své hospodářské strategii ANO. Zeptejme se pronajímatelů, jakou cestu k stabilním nájům preferují, je to cesta arbitra či soudního senátu, nebo dvourychlostního nastavení, nebo daňové zvýhodnění a znevýhodnění?

INN uvedl, že pro pronajímatele se schválil rozkaz k vyklizení, arbitr se řeší pro pronajímatele. Členové INN nechodí k soudům: 1) nemají čas 2) nemají peníze 3) mají smlouvy na dobu určitou, které se řetězí. Zavedení smluv na dobu neurčitou je pro INN zásadní cíl.

MMR: to není hozený dojem, máme dlouhodobá data, že lidé chtějí vlastnictví, protože nájem nemá dobré podmínky. My chceme po minulém režimu a revoluci, kdy to tu lítá zleva doprava, aby tu půlka lidí žila v nájmu a bylo to v pohodě, aby to byla volba. Já to říkám pokaždé, já chápu, že u vás se nájemníci mají dobře, ale tak to není všude.

Lux shrnul, že je shoda na potřebě kvalitních dat a dobrovolné opce do doby, než se připraví legislativní změna.

MMR uvedlo, že ANB nedodalo úkoly, a vyzvalo k jejich doplnění.

ANB reagovalo, že úkol bude připomenut kolegům. Byla předložena myšlenka výpovědi bez důvodu s dlouhou výpovědní dobou. Zazněla také výzva k tomu, aby stát přistupoval k občanům s pokorou; zlepšení trhu s nájmy je zásluhou pronajímatelů, nikoli státu.

Závěr

Příští setkání pracovní skupiny se uskuteční 26. 11. ve 14:00.