

Zápis z jednání pracovní skupiny k nájemním vztahům

Datum: 11. března 2025

Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Přítomní zástupci:

Ministerstva pro místní rozvoj
Ministerstva spravedlnosti
České národní banky
Sociologického ústavu AV ČR
Sdružení na ochranu nájemníků
Asociace nájemního bydlení
Iniciativy Za bydlení
Iniciativy nájemníků a nájemnic
Platformy pro sociální bydlení
Občanského sdružení majitelů domů
Sdružení bytových družstev a SVJ (SMBD)
Svazu českých a moravských bytových družstev
Odborový svaz UNION
AK Adam Zítek
Asociace realitních kancelář

Úvodní slovo:

Jednání bylo zahájeno vrchním ředitelem sekce Janem Schneidrem jako první setkání pracovní skupiny. Byl nastaven základní rámec spolupráce setkávání se cca jednou za měsíc. Dále byla vymezena oblast, kterou se bude pracovní skupina zabývat: nájemní vztahy podle úpravy v občanském zákoníku a jejich související úprava v občanském soudním řádu. V případě shody na důležitém problému vztahujícím se k působnosti jiného resortu mohou být jeho zástupci přizváni na další setkání pracovní skupiny. Cílem skupiny je hledat konsenzus mezi všemi zainteresovanými stranami na pojmenování a definici problému, následně hledat společně a konsenzuálně jeho řešení. Případná řešení, která budou v budoucnu diskutována, mohou mít charakter jak legislativních, tak nelegislativních opatření (jako například kultivace trhu, osvětová činnost nebo vydání metodického postupu).

Účastníci byli vyzváni, aby se postupně představili. Následovalo představování problematických oblastí v nájemních vztazích z pohledu zkušenosti organizace, kterou zastupují.

Problematické oblasti na základě diskuse:

1. Profesionalizace správy nemovitostí

SMBD: Pronajímatelé často postrádají potřebnou profesionalitu.

2. V současnosti nelze ke zjišťování místně obvyklého nájemného využívat cenové mapy Ministerstva financí.

Tento nesoulad byl způsoben pozdějším oficiálním vydáním cenových map a nemohlo na ně tedy být odkázáno. Ministerstvo financí již pracuje na úpravě.

3. Potřeba novelizace nařízení vlády o pojmech běžná údržba a drobné opravy, současná podoba nezohledňuje inflaci od vydání v roce 2015.

Na novele již Ministerstvo pro místní rozvoj pracuje. Částky bude navýšeny o inflaci a bude zaveden mechanismus pro další zvyšování.

Návrh novelizace bude zaslán do mezirezortního připomínkového řízení pravděpodobně v dubnu. Současně MMR zašle textaci i účastníkům pracovní skupiny.

4. Problémy s nevracením kauce (jistoty), výše úročení kauce a okamžik vrácení kauce

V současnosti je zákonné úročení kauce na úrovni spotřebitelského úvěru. Je potřeba paragraf upravit: volná domluva, jak kauci stanovit mezi pronajímatelem a nájemcem, varianta s úročením na speciálním účtu. Potřeba mít možnost využít jistotu již v průběhu nájemního vztahu.

Je třeba upravit návaznost vyúčtování a vrácení kauce pro případ, kdy nájem skončí v průběhu roku.

Kauce není ze strany některých pronajímatelů vracena.

5. Klimatický fond a energetická účinnost

V ČR je obecně problém relativně nízké energetické úspornosti budov, tento problém se týká zejména starší bytové zástavby.

Tímto tématem se zabývá i Evropská komise, při implementaci evropské legislativy lze pro řešení přizvat kolegy z příslušných resortů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Odbor stavebního řádu z Ministerstva pro místní rozvoj).

6. Nárok na jednostranné navýšování nájmu při rekonstrukci

S bodem 5. souvisí úprava možnosti pronajímatele zvýšit nájemné v případě rekonstrukce. Současná podoba právní úpravy nepůsobí zcela jednoznačně. Řešení lze přizpůsobit i podle vývoje situace s implementací evropské směrnice.

7. Zvyšování jistoty a kultivace trhu s nájemním bydlením

Obecný cíl směřování k posílení jistoty, dlouhodobosti a předvídatelnosti nájemního bydlení. Proběhla diskuze o úpravě délky nájemních smluv a o předvídatelné výši nájemného (bez regulace nájemného) jako opatřeních pro podporu jistoty nájemců. Stabilní nájemce je výhodný i pro pronajímatele.

V této oblasti chybí konkrétní data, je zde prostor pro další výzkum. Velkým zdrojem nejistoty pro nejzranitelnější skupiny obyvatel je, že nájemné představuje velkou část jejich nákladů.

Ze strany pronajímatelů se diskutovalo o možnosti mimosoudního řešení vystěhování.

Do budoucna se lze zabývat motivací pronajímatelů k uzavírání dlouhodobých nájemních smluv. Řetězení nájemních smluv totiž může vést k situacím, ve kterých někteří pronajímatelé využívají silnějšího postavení ke zvyšování nájemného dalece přesahujícího inflaci. Navyšování nájemného lze dle ustanovení § 2249 o. z. ujednat i odchylně než o max. 20 % za 3 roky, není tedy důvod nabízet krátkodobé smlouvy pouze z tohoto důvodu.

8. Řetězení a prodlužování nájemních smluv

Krátkodobé smlouvy slouží ze strany některých pronajímatelů jako ochrana před nájemci (/neoprávněnými uživateli bytu), kteří neplní své povinnosti.

Důležité je detailně specifikovat, jaká práva jsou pro pronajímatele obtížně vymahatelná a najít řešení tohoto problému tak, aby řešením nemusely být krátkodobé smlouvy (řešení problému jedné smluvní strany nemá vyvolávat problém u druhé strany – nájemců, pro které znamenají krátkodobé smlouvy nejistotu).

9. Nízká efektivita vymáhání práv

Vychází z bodu 7 a 8. Nízká efektivita vymáhání práv se týká práv jak pronajímatelů, tak nájemců. Témata vycházející z bodu 7 a 8.

Konkrétně se jedná o dlouhá soudní řízení o určení, zda dotyčný má právo nájmu a o dlouhá vyklizovací řízení. Zdlouhavý je i následný výkon rozsudků. Soudní ochranu má požívat nájemce, ne neoprávněný uživatel.

Zároveň je soudní vymáhání práv těžko přístupné i pro nájemce vzhledem ke vstupním nákladům a časové náročnosti.

10. Provize za zprostředkování nájmu hradí nájemce

Český zvyk, který zvyšuje náklady pro nájemce na získání bydlení. Určení, kdo hradí provizi, je na dohodě smluvních stran.

11. Téma navyšování nájmů u historických smluv na dobu neurčitou s výrazně nižším nájemným, než je tržní.

Jde primárně o problém, se kterým se potýkají obce.

Závěr:

Na závěr jednání byly shrnuty hlavní body diskuze a další postup. Na příštím setkání se bude pokračovat v diskusi k definování a prioritizaci problémů, zároveň se bude podrobně diskutovat o problematice jistoty (kauce). Zástupci Ministerstva pro místní rozvoj do příští pracovní skupiny ověří aktuální stav provázání cenových map Ministerstva financí s možností zjišťování místně obvyklého nájemného a zašlou aktuální podobu novely nařízení vlády o běžné údržbě a drobných opravách.