

Zápis z pracovní skupiny k nájemním vztahům

Datum: 18. června 2025
Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Přítomní zástupci:

Ministerstva	pro	místní	rozvoj	(MMR)
Ministerstva		spravedlnosti		(MSP)
Sociologického		ústavu	AV	ČR
Sdružení	na	ochranu	nájemníků	(SON)
Asociace		nájemního	bydlení	(ANB)
Iniciativy	nájemníků	a	nájemnic	(INN)
Za				bydlení
Platforma	pro		sociální	bydlení
Občanského	sdružení	majitelů	domů	(OSMD)
Sdružení	bytových	družstev	a	SVJ
				(SMBD)

AK Adam Zítek

Zápis:

Úvod

MMR prezentovalo data zjištěná z vlastních výzkumů a šetření, která pro MMR zpracovala společnost Median, dostupné na [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Analýzy a odborné texty](#). Obecným závěrem bylo, že současná praxe v nájemních vztazích upřednostňuje uzavírání krátkodobých smluv, smlouvy na dobu neurčitou se vyskytují čím dál méně.

Následovala prezentace pana doktora Luxe k tématu jistoty v nájemních vztazích ve formě délky nájemních vztahů. Obsahovala informace o právní úpravě délky nájemních smluv v zahraničí a představila koncept opce, který již existuje na platformě NájemPlus. (Prezentace jsou zaslané v příloze e-mailu se zápisem).

Platforma NájemPlus funguje přes 2,5 roku, přihlášeno je relativně málo pronajímatelů. Poptávka převyšuje nabídku, nájemníci v současné situaci na trhu přijímají nájem i bez etického kodexu.

Varianta opce

OSMD upozornilo na jiný historický vývoj v ČR oproti západní Evropě a staví se proti regulaci. Smlouvy na rok mají podle OSMD svůj důvod a dojem “nájemníci nechťejí do nájmu” je jen mediální vlna. Návrh doktora Luxe označuje za dobu na neurčito light a tedy nepřijatelný.

Nepřijatelnost návrhu vychází z principu absolutního vlastnictví, kdy pronajímatelé musí mít právo i bez důvodu ukončit užívání svého majetku jinými osobami. OSMD odmítlo předložit důvody, proč toto právo musí mít a proč využívají krátkodobé smlouvy.

Doktor Zítek ujasnil rozdíl mezi opcí a dobou neurčitou. V případě opce je čistě na rozhodnutí pronajímatele, zda pošle vytýkáci dopis informující nájemce, že porušil své povinnosti, a tedy ztrácí právo na opci. Tím dochází k eliminaci nestability bez nutnosti soudu.

Na prezentovaný postoj pronajímatelů zareagovala Agentura pro sociální začleňování (MMR). M. Šimáček zmínil tendenci vyspělých států zajistit dostupné bydlení i pro nízkopříjmové. Vychází z chápání bydlení v našem kulturním prostředí jako základního lidského práva. Zdůrazňuje efekt regulace na snížení volatility na trhu s bydlením, který je prospěšný i pro pronajímatele. Krátkodobé smlouvy nevedou k tomu, že nájemníci chtějí „zakořenit“. Dlouhodobě se krátkodobé smlouvy nevyplatí. Bydlení nad 12 měsíců není dostupné pro celou řadu slušných a platících nájemníků. Pro pronajímatele je relevantní, aby tam nájemník chtěl zůstat trvale. Zakořenění těch lidí v místě je win-win. Nejde jen o možné prodloužení, ale i o to, za jakých podmínek je umožněno prodloužení. Udržitelnost příjmů a výdajů je velmi důležitá pro nájemce.

Postoj ANB: nepreferuje regulaci a chce hledat sociální smír. Poukázal na země, kde jsou zaručena minimální práva nájemců a stejně občané chodí do ulic demonstrovat – proč? ANB podporujeme projekt Nájemplus, odkazuje na něj členy Platformy individuálních pronajímatelů, odkazuje na smlouvy. Heimstaden vstoupil do projektu Nájemplus, byť zatím jen symbolicky. Kámen úrazu je lhůta 10 dní na ztrátu opce a případný přezkum. Princip mít nájemníka déle je za nás v pořádku. Jde o parametrické nastavení, např. 2 nebo 3 měsíce. Otázka je třeba zastropování valorizace 4 % (pozn. u programu Dostupné nájemní bydlení pod SFPI, týká se tedy plánované výstavby), to je relevantní pro business model. Volatilitu zvyšuje i nepřijetí eura a s tím související skoky úrokových sazeb. Pokud by projekt byl navázán na ECB mezi 1 a 2 procenty, tak to není problém, ale když jsme v ČR na komerčních, které skáčou mezi 3 a 7 procenty, tak do toho nikdo jít nechce. Dále ANB navrhlo výzkum, proč pronajímatelé preferují smlouvy na jeden rok či kratší. Za hlavní slabinu návrhu považuje dlouhodobě neplatící nájemce, kteří cíleně zneužívají nedoručitelnosti.

Doktor Zítek upřesnil návrh, kdy spor pro neplacení vyvolává pronajímatel žalobou na vyklizení. Doručení řeší novela občanského zákoníku umožňující využívání datových schránek, a také nově zavedený rozkaz k vyklizení. Lhůta deset dní je od doby, kdy se pronajímatel dozvěděl o neplnění povinnosti, ne od doby, kdy nastalo.

MMR objasnilo, že 4 % jsou za stropovaná v programu dostupné nájemní bydlení, což chceme podporovat. Je to ale výměnou za zvýhodnění v úvěrech apod. Jde o jiný segment, nebude to uplatňovat na všechny. Standart je o 20 % za tři roky. Lze si domluvit i jiné, například o 5 % bez ohledu na inflaci, každý rok. Co je potřeba, je predikovatelnost. Valorizace lze vyřešit i při smlouvě na dobu neurčitou, a to dost flexibilně. V občanském zákoníku je standardizace, ale lze si ji přizpůsobit. Problém, na který je třeba reagovat, je predátorské zvyšování nájemného. To je ovšem něco jiného než valorizace, tu lze mít i u dlouhodobých smluv.

OSMD souhlasilo, že 4 % nechtějí prosadit do volného trhu, inflace může být vyšší. Vedlo by to k rozevírání nůžek mezi hodnotou a tržní cenou. Jsou proti nastavení, ve kterém pronajímatel nemá možnost ukončit nájem bez udání důvodu.

ANB vysvětlilo, že pronajímatelé chtějí dávat dlouhodobé smlouvy. Platforma NájemPlus je v pořádku. Rozdíl u nás oproti západní Evropě vidí ve zbytku systému. Justice nefunguje, soudní

řízení s dlužníkem trvá moc dlouho. To je důvod krátkodobých smluv. Jde sice o jednotky procent, ale i náš profit je v jednotkách procent.

MMR připomnělo výzkumy, z nichž vyplývá, že délka soudního řízení nezávisí na délce nájemní smlouvy. Bylo promítnuto schéma vyklizení (dostupné na [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Nájemní vztahy](#)).

Důvody pro dlouhodobé a krátkodobé smlouvy

Za další z důvodů pro preferenci krátkodobých smluv mezi pronajímateli označilo OSMD obtížné provádění rekonstrukce v bytech s nájemníkem.

Za bydlení navrhlo téma soudního a mimosoudního vystěhování jako téma pro jedno z příštích setkání pracovní skupiny. K tématu dlouhodobosti smluv podpořili aspekt “zakořenění” lidí v místě. Také poukázali na realitu, kdy pro lidi ohrožené bytovou nouzí je častá příčina bezdomovectví absence finančních rezerv. Což má souvislost s výší kaucí. Jedním z relevantních důsledků situace na trhu s bydlením je i bezdětnost v ČR. Rodiny ohrožené bytovou nouzí nemají více dětí, nemohou si to dovolit. Dalším souvisejícím aspektem jsou vhodné pracovní příležitosti, cílem by mělo být zjednodušit budoucnost pro mladé rodiny s dětmi. Musíme si ukázat, že se bavíme o tom, jak se bydlení může stát stabilitou, a to i to nájemní. Pojďme to udělat tak, aby to nebylo překážkou ani pro pronajímatele.

INN upozornil, že na minulém setkání pracovní skupiny ANB odmítalo řešit mizivé množství případů nevracení kaucí. Nyní pro mizivý počet nájemců neplnících povinnosti žije většina nájemců v krátkodobých smlouvách. Pro INN jsou krátkodobé smlouvy zásadní téma, velice často je pronajímatelé využívají k predátorskému zvyšování nájmů. Nájemci musí na nové podmínky přistoupit, protože mají rozjetý život a nemají na to se stěhovat. Krátkodobé smlouvy se používají i k obcházení zákona, neprodlouží se v situaci, kdy nájemce využívá svá zákonná práva (například se mu narodí dítě nebo chová bytu přiměřené zvíře). Stejně tak se nájemci bojí ozvat o svá práva, například řešení plísně, protože se bojí, že pronajímatel poté smlouvu neprodlouží.

INN považuje iniciativu NájemPlus za dobrý směr, ale nestačí, protože není povinný. Řešením by měla být úprava OZ zavádějící uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou.

SON shrnuje, že řešení se nabízí buď zákonné nebo smluvní. Pokud se zvolí smluvní, je třeba zajistit, aby se dostalo do praxe. Smluvní řešení nebude plošné a je nejisté, zda bude uplatňováno. Bylo by pak nutné hledat způsoby, jak pronajímatele k takovému řešení motivovat.

MMR poděkovalo za podnět, nicméně nyní je poněkud brzy na řešení implementačních otázek.

Dále shrnulo, že zazněly dva důvody pronajímatelů, proč nedávají dlouhodobé smlouvy:

- Prvním je šance na rychlejší vyklizení (ANB). MSp bylo požádáno o aktuální data ohledně trvání řízení. MMR odprezentovalo schéma vyklizení, dostupné zde: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Nájemní vztahy](#)
- Druhým důvodem je možnost rekonstrukce (OSMD). Na druhé straně od nájemců slyšíme, že neprodloužení je proto, že mají kočku, nebo děti, a to je naprosto nepřiměřené. Současný systém je zneužíván k neetickému jednání a zneužívání

(pronajímatel nemá mít právo nájemci zakazovat děti). Dítě nelze jen tak vytáhnout ze školy a přestěhovat se o dvě města vedle. Tahle situace je zneužitelná. MMR vyzvalo k uvedení dalších důvodů, proč pronajímatelé preferují krátkodobé smlouvy. Mezi možnostmi je jít cestou přes změnu občanského zákoníků. Je možné se bavit i o variantě, kdy by se z pronájmu udělala regulovaná živnost.

Na jedné straně máme dva důvody proč pronajímatelé dávají krátkodobé smlouvy. Na straně nájemců máme pestřejší "problémy s krátkodobými smlouvami, které je třeba řešit.

OSMD poděkovalo za akceptování důvodu pro krátkodobé smlouvy ve formě potřeby jednoduché možnosti pro provedení rekonstrukce. Dalším důvodem je řešení spoluvlastnictví. Při řešení spoluvlastnictví prodejem je nejvyšší výnos při prodeji po jednotkách. Prodej bytu s nájemcem je ovšem komplikovanější. V současné realitě krátkodobých smluv to problém není, ale jednou by být mohl.

MMR reagovalo vysvětlením, že byt lze normálně prodat i s nájemníkem. V případě zavedení smluv pouze na dobu neurčitou by bylo legitimní otevřít diskuzi o výpovědních důvodech a jejich výpovědní době.

SMBD poznamenalo, že motivace pronajímatelů je různá. Velcí pronajímatelé nemají zájem, aby se tam každý rok někdo střídal. Střední pronajímatelé také cílí na dlouhodobé nájem. Máme ale většinu bytů vlastněnou drobnými pronajímateli, a tam jsou miliony důvodů, tam se právním předpisem nedostaneme. Malý pronajímatel bytu v rodinném domě si chce nájemce vybírat, záleží např. na tom, jak si sednou.

Dalším aspektem je AirBnB, je na celém světě a těžko se proti tomu vystupuje, je to právo pronajímatele. Řešila se výpověď bez důvodu, to tu bylo za první republiky, dnes jsme jinde, nepodporujeme to. Jestli je třeba rozprodat byty, tak je rozprodá i s nájemníky, i když to znamená nižší cenu...

MMR přeformulovalo, co zaznělo, na návrh rozdílné právní úpravy pro situaci, kdy jedna fyzická osoba pronajímá jeden byt a jinou, když právnická osoba pronajímá ve velkém. Když někdo rozdělí dům na dva byty a vezme nájemníky, tak to můžeme nechat, ale pokud někdo má desetitisíce, tak smlouvy na neurčito?

MMR dále shrnulo návrhy SON na zákonnou a smluvní úpravu. Při smluvní variantě lze pomocí zákona motivovat k uzavírání smluv. Další možností je rozdílná úprava pro malé pronajímatele fyzické osoby a velké korporátní pronajímatele. Rozdílná úprava by mohla obsahovat i rozdílné daňové aspekty, to nutně vyžaduje spolupráci s Ministerstvem financí.

Doktor Zítek si vzal slovo k doplnění možnosti tříštění právní úpravy. Jakmile začneme rozlišovat malé a velké pronajímatele, skončíme u Čapího hnízda, když to odlehčujeme. Netříštíme právní úpravu, když nemusíme. Tady máme elementárnější věci. Zákonodárce, a v tom se nehne, má nájem bytu za asymetrický vztah. Nechcete pronajímat, tak ten byt prodejte. To je třeba si uvědomit, když si to uvědomíte, tím se to zjednoduší. Vlastnické právo k bytu k bydlení, to nikdy nebude absolutní. Začali jsme návrhem opce, to je revolving, jen s přidáním jistoty pro nájemce. Cítím, že NájemPlus nebude stačit, nepřesvědčí pronajímatele. Žijeme všichni v prostředí nedůvěry, pronajímatelé se bojí, že budou ten jeden špatný případ. Pojdme dát opci do zákona.

Možnost výpovědi bez důvodu byla myšlenka dva roky zpátky, dál se to nedostalo. Přišlo s tím ANB. Máme tu novinky včetně vyklízení rozkazem. Inspirovat se dále můžeme třeba Rakouskem.

Závěr a úkoly

MMR na závěr shrnulo úkoly:

- Výzva k zaslání dat k trvání vyklizení zejména od ANB a MSp
- Výzva k zaslání připomínek k návrhu NájemPlus
- Shrnutí důvody pro uzavírání krátkodobých smluv a podložit je daty (pokud je máte) - všichni přítomní
- Další setkání bude 12. srpna od 14:00