

Zápis z pracovní skupiny k nájemním vztahům

Datum: 12. srpna 2025

Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Přítomní zástupci:

Ministerstva pro místní rozvoj (MMR)

Ministerstva spravedlnosti (MSp)

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 (SMBD)

Svaz českých a moravských bytových družstev (SČMBD)

Asociace realitních kanceláří (ARK)

AK Adam Zítek

Zápis:

Úvod

Úvodem MMR přivítalo účastníky pracovní skupiny a představilo program. Prvním bodem je představení stížnosti FEANTSA Ministerstvem spravedlnosti. Následně SON a INN představí problematiku zprostředkovatelských firem, které operují s podnájemními smlouvami. Zároveň byly připomenuty úkoly pro členy pracovní skupiny (viz závěr zápisu).

FEANTSA

Po prezentaci MSp na téma FEANTSA byla otevřena diskuze.

MMR zdůraznilo, že možné důsledky v případě úplné ignorace jsou pozornost EU a s nimi související následné komplikace ohledně dotací.

Dále bylo vysvětleno, že FEANTSA je mezinárodní organizace zastupující lidi bez domova a lidí ohrožené bytovou nouzí.

SMBD varuje před povinností státu dávat náhradní bydlení a upozorňuje na zásahy do soukromého práva. Každý si může uzavřít smlouvu na co chce. MSp doplňuje, že stížnost upozorňuje na strukturální problémy, které často prolínají sféry soukromého i veřejného práva.

Platforma za sociální bydlení: jsme členem FEANTSA. Od 1. 10. začne platit super dávka. Je třeba se aspoň jednou za půl roku sledovat, jak super dávka dopadne na nejohroženější domácnosti. Bylo by dobré řešit FEANTSA společně s organizacemi zastupující Romy speciálně. Nechali jsme si vypracovat od právníků konkrétní návrhy, rádi je zašleme tajemníkovi, ať je Vám všem rozešle.

MSp oslovíme krom ministerstev zástupce fóra pro lidská práva. Dále jsme oslovili organizace zastupující romské zájmy a Kláru Šimáčkovou-Laurenčíkovou a paní Fukovou a KVOP do akčního plánu.

MSp doporučuje web mezisoudy.cz pro více informací.

Prezentace SON a INN na téma správcovských společností

MSp souhlasí s tím, že se jedná o obcházení zákona. Z těch příkladů, co tady zazněly se plně neshodujeme s právním posouzením. Na prvním místě nedochází k uzavření nájemní smlouvy mezi vlastníkem a agenturou, nejde o uspokojování bytové potřeby, tu právnická osoba nemá. Je třeba posoudit dle obsahu tu smlouvu mezi vlastníkem a PO, nejspíše jde o nějakou zprostředkovatelskou smlouvu na nájem bytu a s tím vcházejí problémy veřejného práva, jelikož by se mělo jednat dle realitního zákona o realitním zprostředkování. Dále nelze převést víc práv, než někdo má, tedy by mělo jít o zprostředkování mezi vlastníkem a nájemníkem. U soudu by to velmi pravděpodobně uspělo. Nedovedeme si představit, že by soud stanovil, že je současná praxe v pořádku.

Pan doktor Zítek připomněl základní východisko, že smlouva mezi vlastníkem a agenturou je problematická, nechce ji nazývat neplatnou. Nejde o zprostředkování, tu smlouvu s konečným uživatelem uzavírá agentura a povinnosti k podnájemci uzavírá agentura. Tu smlouvu vidí jako pachtovní. Vlastník dává k dispozici věc agentuře, aby z ní brala zisky. Tuto praxi nevymýtíme, je to součást trhu. Potíž je v tom, že nejvyšší soud má ustálenou judikaturu, že podnájem je méně než nájem. Dle akademické literatury a prvorepublikových textů: je podnájem nájem nájmu a končí s původním nájmem a nic víc. V Rakousku umí řešit i zneužitím akcesorického ukončení podnájmu. Celkově jde o zastřené právní jednání, v praxi jde o pachtovní smlouvu. Rakouská úprava: „pokud po zvážení všech okolností neexistuje žádný rozumný důvod pochyb o tom, že hlavní nájemní smlouva byla uzavřena za účelem obcházení zákona...” Judikát o povinnostech vyúčtování dovedl, že záleží na ujednání, pokud tam žádné ujednání není, tak se aplikuje zákon o službách. Nejvyšší soud se chytil toho, že podnájemci jsou spotřebitelé, nikoli nájemci. Lze podnájemce tedy chránit spotřebitelským právem, byť by je teoreticky šlo chránit jako nájemce.

MMR doplnilo historický kontext, kdy se chránil byt, dnes se chrání potřeba bydlení. Pokud se jedná o naplňování potřeb bydlení, jde o nájemní smlouvu.

Zástupce Ulov Domov jako člena ANB uvedl, že se SON jedná ohledně aktuální situace. Děkuji za konstruktivní feedback, od podnájemců ho nedostávají a podnájemci si jim nestěžují. Aktuálně se snaží zaměřovat na to co jsou problémy. Bytová potřeba právnické osoby – například členem družstva může být právnická osoba. Navazuje spoustu věcí, nejen že podnájem má končit s nájmem, ale i věci ohledně vyúčtování, nelze jako nájemce pronajímatel včas vyúčtovat podnájemci. ANB je otevřena komunikaci, co je a co není problematické. Jedna strana chce férové nájemní bydlení a my také v podstatě chceme férové nájemní bydlení.

MSp oznámilo, že právnická osoba nemůže mít bytovou potřebu, to že PO může být členem družstva s tím vůbec nesouvisí. OZ pravidla stanoví naprosto jasně a chrání nájemce z určitého důvodu. To že někteří nájemci porušují práva s tím OZ také počítá, ale nelze zákon takto obcházet.

INN překvapuje absence feedbacku, dnes přece firmy sledují spokojenost zákazníků. Ze zkušeností INN si podnájemci stěžují. Co se týká vyúčtování, pokud máte nájemní smlouvu s vlastníkem, tak on vůči vám má zákonné povinnosti, které vy nevymáháte.

Ulov Domov jako člen ANB: služba funguje tak, že všichni mají zákonné povinnosti, vymáhání zákonných povinností nějakou dobu trvá, ale systém takto funguje. Feedback je možná překvapivý, ale my ten feedback nedostáváme.

ANB: o feedbacku víme, řešíme ho se SON. Obecně se posunula doba, je otázka, zda dnes i firma nemá bytovou potřebu. My jsme aktuálně nepřijali jednoho člena, že jsme po debatě se SON dostali informaci o nekorektních podmínkách ve smlouvách, následně jsem facilitovali setkání se SON, které má vést ke změně. Mohli bychom dát dohromady všechny tyto subjekty a dát dohromady přijít s něčím. Majitelé bytu za námi často chodí s tím, že nechtějí být na té smlouvě, jsou proti tomu, často právní situaci neznají. Toto by teoreticky mohla být záležitost pro arbitra. Prosíme INN o zaslání výsledků šetření.

Advokát Zítek vysvětlil, že nevědomost vlastníků co je pacht, není problém.

ANB ještě doplnilo téma vyúčtování, jeden zákonný termín platí pro všechny, pro nájemce i libovolné množství podnájemců, a to nelze reálně stihnout. Roky upozorňujeme, že to je špatně.

SMBD podpořilo MSp, že nejvyšší soud judikoval, že PO nemá bytovou potřebu. Tato judikatura se nezměnila. Pojem pachtu ve vztahu k bytu český právní řád nezná, ovšem bylo by to možné, je to ale na jinou diskuzi. Shoda je v mnoha bodech, je to na užší diskuzi právnické obce. Pokud by se prolomila ta zásada viz ústavní soud, dovoluji si připomenout nemajetkovou újmu PO – což je tak neobvyklé a že disentanční stanoviska byla velmi ostrá. Tohle je obchodní záležitost, právně je to stoprocentně nájem. V jaké pozici je agent nebo agentury, zda je v pozici pachtýře, to je třeba diskutovat.

MMR návrhy možného postupu: role ČOI a „správcovství“ přidat do realitních činností.

SON potvrdil, že vstoupil do jednání s některými správci a řeší různé podněty.

OSMD zdůraznilo, že zatím tady vždy vypadne nějaké téma a pronajímatelé jsou na pranýři, je to ve velmi heuristické formě. Vhodné by bylo se shodnout na výsledném doporučení, se kterým všichni budou souhlasit. Kdy lze očekávat nějakou sumarizaci těchto témat?

MMR reagovalo, že je pravda, že témata se nám nedaří uzavírat. Byla snaha začínat tématy, kde se předpokládal konsenzus. To úplně nevyšlo, zkusili jsme řešit to hlavní, a to je otázka stability a jistoty v otázce dlouhodobosti a krátkodobosti smluv. Ambice je do konce roku poslat sumář co se otevřelo a kam to směřovalo. V souvislosti s volbami je plán mít pro příští období připraveno kde nacházíme konsenzus, kde ne a co jsou prioritní problémy.

Termín na příště: 23. 9. 14:00.

Závěr a úkoly

MMR na závěr shrnulo úkoly:

- Výzva k zaslání připomínek k návrhu NájemPlus
- Shrnout důvody pro uzavírání krátkodobých smluv a podložit je daty (pokud je máte) - všichni přítomní
- Další setkání bude 23. září od 14:00
- Kdo má zájem o workshop k Zákonu o podpoře bydlení, dejte vědět nejlépe mailem.