

Zápis z Pracovní Skupiny k nájemním vztahům

26. 11. 2025

Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Téma: Rekapitulace témat pracovní skupiny

Přítomní zástupci:

Ministerstva pro místní rozvoj (MMR)
Ministerstva spravedlnosti (MSp)
Svaz měst a obcí ČR (SMOČR)
Sdružení na ochranu nájemníků (SON)
Asociace nájemního bydlení (ANB)
Iniciativy nájemníků a nájemnic (INN)
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

Tématem byla rekapitulace a revize témat proběhlých na pracovní skupině za pomoci prezentace zachycující nejpodstatnější témata a přístup, který k nim pracovní skupina zaujala.

Před samotnou prezentací bylo otevřena diskuse k jednomu dílčímu tématu úpravy automatické prolongace v OZ.

1. Úprava automatické prolongace nájmu v občanském zákoníku

Zástupce **OSMD** uvedl, že návrhy vycházejí z iniciativy *NájemPlus*. Automatická prolongace je podle jeho zkušeností problematická; ustanovení § 2285 OZ je v praxi málo využíváné – osobně se setkal pouze s jedním případem. Uvedl, že je vhodné se nebát přímé lidské dohody mezi stranami. OSMD navrhovalo jiný přístup, přičemž zdůraznilo, že je pro posílení ochrany slušného nájemníka. Uvedl, že by měla existovat lhůta pro sdělení nové výše nájemného, například dva měsíce předem, a že je třeba se nad tímto paragrafem znovu zamyslet.

MMR reagovalo, že jde o určitý kompromis, přičemž pronajímatelé by mohli tyto kroky činit s předstihem.

MSp uvedlo, že § 2285 OZ je naopak velmi využíváný, slouží k pokrytí jiných situací a automatické prolongace jsou odlišná problematika.

Zítek uvedl, že § 2285 OZ je legislativně koncipován tak, že být ve smlouvě uveden nemusí a změna není nutná, neboť jej lze smluvně vyloučit. Smyslem ustanovení je komfort, aby nebylo nutné uzavírat dodatky. Stačí, když pronajímatel nájemce upozorní před skončením nájmu. Zmínil, že napojení tématu na projekt *NájemPlus* v současnosti není důležité, nedošlo ke shodě

s ANB. V lednu mělo dojít ke společnému stanovisku, které mělo být prezentováno i mediálně za spolupráce MMR, avšak toto stanovisko není na stole, jelikož ANB je proti.

Zástupkyně **SON** uvedla, že § 2285 OZ se v praxi používá, zejména u nájmu na dobu určitou, kde se jiné mechanismy běžně neuplatňují. Tří měsíční období po skončení nájmu vytváří nejistotu, což je problém i pro úřady, které potřebují právní jistotu. SON doporučuje, aby byla lhůta tří měsíců stanovena před skončením nájmu, nikoliv po něm, což by zvýšilo jistotu nájemce. Bylo by rovněž vhodné, aby pronajímatel aktivně informoval o prodloužení či neprodloužení smlouvy.

Zítek namítl, že nájemci by mělo být jasné, že nájem skončil; den „D + 1“ znamená, že užívání bytu je protiprávní.

INN uvedlo, že pokud se po dobu tří měsíců nic nestane, nájemce byt užívá legálně.

Zítek reagoval, že chápe, že nájemce může být v dobré víře, a že nevyzvání ze strany pronajímatele lze chápat jako jeho vůli nájemce v bytě ponechat.

OSMD uvedlo, že nechce § 2285 OZ rušit, byť jej považuje za zvláštní. Rozumí argumentům SON, přičemž většina běžných pronajímatelů dle jejich zkušeností sděluje cca 60 dní předem, zda chtějí smluvní vztah ukončit. Předseda osobně tento postup použil dvakrát, jinak nájemní vztahy končily dohodou.

INN doplnilo, že pokud pronajímatel nic neučiní, nevzniká protiprávní stav ani na okamžik a smlouva se prodloužuje automaticky od prvního dne.

Zítek uvedl, že jde o právní konstrukci, která situaci zhojí zpětně.

Zástupce **ARK** uvedl, že jako vlastník, který nestuduje detailně každé ustanovení, očekává, že nájem skončí k datu uvedenému ve smlouvě, a nelíbí se mu, že se situace může „zkoušet“ jinak.

MSp shrnulo, že existuje rozpor mezi tím, jak je § 2285 OZ vnímán v praxi a jak byl zamýšlen. Nejde o ustanovení určené k ochraně nájemce. Nájemce by se měl sám zajímat, zda mu bude smlouva prodloužena, a po skončení smlouvy vyvinout iniciativu.

SON upozornilo na malé a zahraniční pronajímatele, kteří situaci často neřeší, což vede k nejistotě nájemce, i když je aktivní.

MSp uvedlo, že v takovém případě by se měl nájemce přestěhovat, pokud pronajímatel odmítá věc řešit.

MMR se dotázalo SON, zda jsou schopni konkrétně popsat problémy z praxe.

SON potvrdilo, že ano.

Zástupce **OSMD** uvedl, že se jedná o obecný princip prodloužení nájmu. Tří měsíční prekáríum je dle jeho názoru zbytečně dlouhé; v jiných nájemních vztazích je obvyklý jeden měsíc a není důvod tento princip specificky zdůrazňovat pouze u nájmu bytu.

2. Prezentace – shrnutí dosavadní práce

Proběhla prezentace

Pan doktor **Zítek** uvedl, že shrnutí je vhodné, pracovní skupina se schází již rok. Otevřel téma úroků z kaucí, které řešil s panem Vysockým. Uvedl, že se objevily obavy, že SON vyzývá nájemce k požadování úroků z kaucí ve výši spotřebitelských úvěrů, což se ukázalo jako nepravda. Přesto jsou obavy oprávněné, neboť pojem spotřebitelský úvěr není přáním nájemců, ale součástí judikatury obecných soudů, potvrzované v odvolacích řízeních. Odpovídá nezajištěnému úvěru.

Uvedl, že k Nejvyššímu soudu se tyto spory nebudou dostávat z důvodu bagatelnosti. Krajské soudy s tím problém nemají. Ústavní soud se otázkou zabýval dvakrát a shodl se, že jde o možné řešení a podústavní problém. Podle Zítka jde o „časovanou bombu“, kdy tyto spory mohou dramaticky narůst.

Uvedl úvahu, zda je vhodné posuzovat pronajímatele jako osobu, která si typicky bere spotřebitelský úvěr. Konstatoval, že pronajímatel je často movitá osoba, společnost s miliardovým obratem či obec, tedy subjekty, které si spotřebitelské úvěry neberou. Tento vývoj kritizoval a zdůraznil, že výše úroku by měla být řešena legislativně.

Dále otevřel otázku, zda se lze smluvně odchýlit od NV č. 308/2015 Sb., což považuje za zásadní. Vyjádřil obavu, že NS rozhodne, že odchylka možná není, což je třeba zvážit. Zmínil také otázku možnosti sjednat vůči nájemci vyšší úrok než zákonný úrok z prodlení, což zákon nezakazuje, ale i zde má obavu z odmítavého přístupu NS.

Pan Doktor Zítek rovněž označil krátkodobé smlouvy za zásadní problém a uvedl, že bez legislativní úpravy se nelze obejít – buď formou smluv na dobu neurčitou, dobu určitou případně na žádost nájemce, s úvahou o možné výpovědi smlouvy na dobu neurčitou pronajímatelem bez výpovědního důvodu s dostatečně dlouhou výpovědní dobou.

MMR vyzvalo účastníky, aby v této fázi nepředkládali návrhy řešení, ale identifikovali problémy a případné shody.

3. Kauce, úročení kaucí a alternativní nástroje

SMOČR uvedl, že jako vhodná se jeví průměrná míra hypotečního úroku. Přivítal by pojišťovací produkt, kdy by se platilo pojistné, což by snížilo bariéru vstupu (např. *rent bond*). Tento nástroj je podle něj třeba propagovat.

Zástupce **OSMD** uvedl, že jej téma kaucí dráždí, neboť nejde o největší problém. Běžný pronajímatel ukládá kauci na běžný účet s minimálním úrokem, zatímco by musel jinde vydělat vyšší úrok. Nevidí důvod, proč by nájemce měl dostávat vyšší výnos než u komerční banky. Zdůraznil, že nájemce má extrémní jistotu návratnosti kauce, neboť pronajímatel disponuje značným majetkem.

MMR vyzvalo účastníky k pokusu o nalezení konsensu.

MSp uvedlo, že konsensus by mohl spočívat v kombinaci úpravy úročení kaucí a určité protihodnoty pro nájemce.

Pan doktor **Zítek** reagoval na argumenty o možnosti lepšího zhodnocení jinde s tím, že investování je spojeno s volatilitou.

MMR uvedlo, že u termínovaných vkladů volatilita není.

Pan doktor **Zítek** navrhl pracovat s modelem průměrného nájemce se spořicí účet či termínovaným vkladem.

INN konstatovalo, že současný stav, kdy lze vysoudit vysoké úroky, nevyhovuje ani jedné straně, a vyzvalo k nalezení kompromisu.

MMR uvedlo, že nalezení konsensu nebude snadné, ale je nutné se o něj snažit. Pokud konsensus nevznikne, je třeba identifikovat hlavní praktické problémy a následně hledat nové návrhy ve spolupráci s MSp a případně novou vládou.

Zástupce **OSMD** doplnil, že dlouhodobě navrhuje kauce neúročít, což je běžné v řadě evropských zemí. Uvedl příklad Německa, kde lze kauci uložit na účet nájemce s přístupem pronajímatele.

MMR uvedlo, že osloví Českou asociaci pojišťoven ohledně *rent bond*.

SON uvedlo, že *rent bond* vnímá principiálně jako alternativu, přičemž je třeba se ještě sejít nad konkrétními parametry. Uvedlo, že téma bylo dlouho opomíjeno a otevřelo se až po zveřejnění kalkulačky.

Pan doktor **Zítek** doplnil, že jím zmiňovaná judikatura se týká smluv, které mlčí o výši úroku; judikáty připouštějí možnost sjednat jinou výši úroku, není tedy vyloučeno, že i nižší než v zákonné sazbě.

SON uvedlo, že větším problémem, než výše úroku je samotné vrácení kauce. Zároveň se dotázalo, zda je NV č. 308/2015 Sb. kogentní a závazné, neboť se chce vyhnout konfrontačnímu přístupu.

MMR uvedlo, že otázku projedná interně, případně s MSp.

MSp uvedlo, že situace je nešťastná; podle jejich názoru je možné se od nařízení odchýlit, avšak s korektivem přiměřenosti.

SMOČR uvedlo, že záleží na konkrétním bytě.

Pan doktor **Zítek** připomněl, že v letech 2014–2015 nařízení neexistovalo a platilo, že rozhodující byla dohoda stran. OZ neobsahuje blanketní normu pro takové nařízení. Uvedl, že pokud by mělo být nařízení kogentní povahy, šlo by o povinnost neuloženou zákonem, což považuje za protiústavní.

MSp uvedlo, že nařízení vlády nepotřebuje výslovné zmocnění, a že otázka není jednoznačná.

MMR uvedlo, že státní správa se pokusí nalézt konsensus a bere si tuto otázku za úkol.

4. Provize zprostředkovatelů

ARK uvedlo, že provize vychází z dohody a že pravidlo „kdo objednává, ten platí“ by z této logiky vybočovalo.

MMR uvedlo, že poptávka může přicházet z obou stran.

ARK s tímto závěrem souhlasilo.

5. Další otevřené otázky a závěr

Zástupce **OSMD** upozornil na problém nejistoty při stanovení nového nájemného při řetězení smluv. Navrhl zavedení zákonné povinnosti sdělit výši nového nájemného např. dva měsíce předem.

SMOČR namítlo, že by to z nájemní smlouvy činilo novou smlouvu.

Zítek uvedl, že by šlo formulovat ustanovení typu: pokud dojde k navazující smlouvě, nájemné odpovídá částce sdělené alespoň dva měsíce před skončením předchozího nájmu.

Zástupce **OSMD** popsal svou praxi, kdy sám rozesílá návrhy zvýšení nájemného a s nájemci o nich jedná.

MMR připomnělo metodický pokyn MF, podle něhož nejde o novou smlouvu, pokud jsou strany i předmět stejné; tato myšlenka však zapadla.

SON uvedlo, že tuto situaci změnil nový občanský zákoník.

MMR uvedlo, že kolega z MSp se nabídl zjistit více dat o fungování soudních senátů a jejich vlivu na rychlost řízení. Téma by bylo spojeno s posílením jistoty nájemců.

SON uvedlo, že soudní senáty jsou cestou vpřed, avšak nájemci se obecně nechtějí obracet na soudy; prioritu vidí v řešení mimo soud.

MMR uvedlo, že ostatní varianty arbitra mimo soudní senát byly v diskusi zablokovány, přičemž shoda panuje alespoň na průzkumu bytových senátů.

ANB i **SON** tuto shodu potvrdily.

Zástupkyně **SČMBD** uvedla, že neřádní nájemci obtěžují i ostatní nájemce a je třeba chránit i je. Souhlasila s tím, že bytové senáty jsou schůdnější než arbitr.

SMOČR zdůraznil, že klíčovým momentem je vykonatelnost rozhodnutí bez dalšího přezkumu.

Zástupce **OSMD** podpořil soudní senáty a uvedl, že v praxi se k jednomu bytu vede i 13 řízení, což by bylo vhodné sloučit do jednoho.

INN uvedlo, že soudní senáty dávají smysl, avšak zásadním problémem je, že nájemci se nedomáhají práv u smluv na dobu určitou, což brání stabilním dlouhodobým vztahům.

MMR shrnulo, že největší shoda panuje na tématu soudních senátů, bez vazby na povinné smlouvy na dobu neurčitou, a že jde o úkol pro MMR a MSp.

Pan Doktor Zítek otevřel otázku přetrvávajícího paternalismu v judikatuře a uvedl další příklady neplatnosti výpovědí i při prokázaném neplacení, pokud nebylo splněno poučení, kdy NS došel k závěru, že jde o neplatnost absolutní.

Zástupce **OSMD** uvedl, že právě tyto příklady vysvětlují zásadní odpor pronajímatelů k tomu, aby o jejich věcech rozhodovala třetí strana jako například soud.

6. Závěr a úkoly

MMR shrnulo úkoly z jednání:

1. Rozeslat doplněné a upravené shrnutí jednání k připomínkám.
2. Dotáhnout úkoly uložené MMR a MSp.
 - a. Oslovit Českou Asociaci Pojišťoven ohledně možnostech *rent bond*.
 - b. Vyjasnit kogentnost NV 308/2015 k drobných opravám a běžné údržbě.
3. Pokračovat v analýze možnosti zavedení bytových senátů.
4. Splnit úkoly, ke kterým se přihlásili jednotliví členové.
 - a. Dnes SON, zmapovat a doplnit podklady o případech, kdy pronajímatel nekomunikuje ohledně skončení nájmu.

MMR vyzvalo účastníky, aby zvážili sepsání důvodů, co by bylo třeba ošetřit, kdyby nájemní smlouvy byly na dobu neurčitou, třeba za určité zkušební doby. Sepsat výhody a rizika. Jak to popsal pan doktor Zítek, tak tento návrh může přinést stabilitu a jistotu a méně sporů. Je potřeba najít win-win řešení.

MMR oznámilo, že v prosinci jednání nebude, v lednu dá vědět o dalších setkáních.