

Zápis z jednání pracovní skupiny k nájemním vztahům

Datum: 15. dubna 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 nájemníků a nájemnic
Občanského sdružení majitelů domů
Sdružení bytových družstev a SVJ (SMBD)
Svazu českých a moravských bytových družstev
AK Adam Zítek
Asociace realitních kanceláří

Zápis:

Úvod

Po úvodním slovu a rekapitulaci prvního setkání a informací o zaslání závěrů workshopu Chci žít v nájmu Sociologického Ústavu proběhla prezentace k prvnímu bodu diskuse – kaucím. Za významné problémy byly považovány: nevracení kaucí, neúročení kaucí, výše úročení kauce, moment vracení kauce, možnosti doplňování kauce a nedostatečná kontrola nad nakládáním s kaucí.

Doplnění prezentace

Pan doktor Zítek opravil poznámku v prezentaci, současná zákonná výše úročení kauce je průměr všech úroků poskytovaných bankami v lokalitě, nejde pouze o spotřebitelské úvěry.

Úročení kauce

Zástupci Občanského sdružení majitelů domů zdůraznili, že kauce není úvěr, a vnímat kauci jako úvěr je špatně.

Ministerstvo spravedlnosti uvedlo, že občanský zákoník s kaucí zachází jako s úvěrem. Někteří pronajímatelé s kaucí zacházejí jako s úvěrem.

OSMD dodalo, že v tomto bodě je občanský zákoník špatně. Obecně nájemníci neví, že existuje povinnost kauci úročit, a dokud se zákon nezmění, tak nebude dodržován.

Doktor Zítek navázal rolí judikatury. Pronajímatel nechce úvěr, ale zajištění, a nájemce přichází o výnos s tím, že běžně dosáhne na výnos termínovaného vkladu. Judikatura je ochotna přistoupit na výši například termínovaného vkladu nebo spotřebitelského účtu i přes jasně určenou výši úročení v textu zákona.

Ministerstvo pro místní rozvoj na základě diskuze zformulovalo návrh na nelegislativní opatření doporučující uvádět v nájemních smlouvách výši úročení kauce na úrovni termínovaného vkladu, spořicího účtu nebo fixně 2 %.

Zástupci Iniciativy nájemníků a nájemnic upozornili, že výše tří nájmu je problém při stěhování, společně s provizí a na prvním nájem jde o velmi vysokou částku. Smysl současného nastavení výše úroku spatřují v balancování potřeby pronajímatele požadovat vysokou kauci a zároveň současná výše úroku podporuje vracení kauce i za trvání nájemního stavu v případech, kdy se nájemník osvědčí.

Sdružení na ochranu nájemníků navázalo s připomenutím existence pronajímatelů, kteří s kaucí zachází jako se spotřebitelským úvěrem. Navrhuje ukládat kauce na speciální účet jako zákonnou povinnost, zákon by také stanovil úrok, který by byl ke kauci na účtě připisován.

Kauce na speciální účet

Doktor Zítek informoval o zásadě autonomie vůle, na které je občanský zákoník vystavěn, a proto je pro regulaci pouze, pokud je opravdu nutná. Jako alternativu navrhl edukaci široké veřejnosti o nicotných ustanoveních v nájemních smlouvách, jako například povinnost nájemce platit do fondu oprav.

Ohledně kauce na speciálním účtě poznamenává, že smyslem současného institutu jistoty je právě, aby splynula s majetkem pronajímatele a mohl s ní tak pronajímatel disponovat.

MMR připomnělo historickou úpravu jistoty neboli kauce, ve které šlo o zástavu pravou (šlo o majetek nájemce, který byl oddělený od majetku pronajímatele, a i v případě insolvence, šlo žalovat na vydání kauce jako věci, nikoli pouze na plnění pohledávky). Byla nabídnuta varianta, že se v nájemní smlouvě určí, o jaký typ kauce se jedná dle potřeb a volby smluvních stran.

Zástupkyně ministerstva spravedlnosti doplnila, že možnost sjednat si typ zástavy, který se použije na kauci, občanský zákoník v podstatě umožňuje. Jde tedy o otázku edukace, nikoli legislativy.

Předseda OSMD uvedl, že do nájemních smluv nic o úročení kaucí nedává. Teoreticky by do smlouvy mohl napsat, že se kauce neúročí a soud by toto ustanovení neaplikoval.

Realita je ale taková, že to k soudu nikdo nedá.

Německá varianta kaucy na speciálním účtu zajištěném proti úpadku bude finančně náročná.

Zástupci Asociace nájemního bydlení jsou pro zachování autonomie vůle a nevnímají, že by jedna ze smluvních stran byla slabší. Pro zamezení zneužití jsou pro založení speciálního účtu pro kaucy s úrokem jako na spořicí účtu.

Zástupce České národní banky doplnil, že tento typ účtu existuje, čím složitější ale budou konkrétní podmínky, tím vyšší bude cena. Stejně tak úrok bude odpovídat množství povinností pro banku.

SON vyjádřil shodu na návrhu ke vzniku speciálního účtu, mělo by to být něco mezi běžným účtem a advokátní úschovou, záleží, co nabídnou banky.

Doktor Zítek upozornil na problém ve chvíli, kdy pronajímatel bude chtít něco vyplatit a nájemce nebude souhlasit.

ANB s teorií návrhu souhlasí, mají ovšem obavy z praxe. Kauce musí pro pronajímatele být dostupné rychle, což související administrativa může znemožnit, navíc náklady na ni se promítnou ve výši nájmu.

V praxi v současnosti existuje pojišťovací produkt, kterým pojišťovací společnost nahrazuje garanci, ke které slouží kaucy. Nájemce společnosti platí roční poplatky, společnost ručí do určité výše místo kaucy. ANB má s tímto produktem dobré zkušenosti.

INN připomíná, že bydlení je základní lidská potřeba a pronajímání se bez dodatečné administrativy a nákladů neobejde.

MMR rekapitulovalo návrhy, které zazněly:

- 1. Smluvní strany si již v současnosti mohou ujednat úrok termínovaných vkladů.**
- 2. Zřídit speciální účet pro kaucy, zjistit, co nabídnou banky a ohlídat, aby se nejednalo (složitostí a náklady) o obdobu úschovy.**

OSMD se vyjádřilo pro zachování smluvní autonomie. Asociace realitních kanceláří souhlasí. OSMD doplňuje možný přístup k vnímání neúročené kaucy jako poplatku za přístupu k pronájmu.

INN připomíná, že pokud bude záviset pouze na autonomii vůle, nájemci skončí jak ovce domlouvající se s vlkem. Absolutně svobodná domluva by byla v tomto případě absurdní.

Doktor Zítek připomíná, že současný občanský zákoník jednoznačně požaduje, aby nájemce měl aspoň nějaký úrok.

Zástupce OSMD uvedl zahraniční zkušenost, kdy nikdy při předání bytu nedochází k vrácení celé kauce a úročení kauce není běžné.

Asociace realitních kanceláří připomíná, že úroky na účtech se v čase mění a je třeba na to myslet i při stanovování úročení kauce.

Doktor Zítek navrhuje stanovit tedy výši úročení na hodnotu inflace.

Vrchní ředitel Schneider shrnul, že bez úroků kauci nastavit nelze. Při současném přehybu poptávky nelze vše nechat pouze na volné dohodě. Počítejme s tržním principem, že náklady se promítnou do výše nájmu. Navrhl variantu umožnit zájemcům o nájemní bydlení mít vyšší nájem, ale nemuset skládat kauci. Cílem je vyvážená nekomplikovaná varianta, která zvedá náklady minimálně.

OSMD znovu vyjádřilo podporu nechat domluvu na svobodném ujednání stran a požádalo do zápisu zapsat, že to MMR odmítá.

MMR reagovalo upřesněním, že tento návrh neodmítá, ovšem ostatní návrhy dosáhly silnějšího konsenzu a tento nikoli.

Vyúčtování

OSMD uvedlo extrémní příklad, ve kterém se na vyúčtování může čekat až rok. V praxi je pro pronajímatele řešením zadržet kauci. Vyúčtování je větší problém než kauce.

Doktor Zítek připomněl interpretaci občanského zákoníku, že kauce má být vrácena v den skončení nájmu, nikoli bez zbytečného dokladu či do jednoho měsíce. Pokud se tak nestane, pronajímatel se dostává do prodlení.

OSMD navrhlo upravit zákon tak, aby se kauce vracela do šesti měsíců od skončení nájmu.

Doktor Zítek navrhl nastavit lhůtu na vrácení kauce do pěti měsíců od konce vyúčtovacího období.

Ministerstvo spravedlnosti doplnilo německou praxi, kdy se část kauce vrátí při skončení nájmu a relativně malou poměrnou část kauce lze zadržet až po dobu šesti měsíců.

Zároveň se v Německu kauce skládá ve splátkách, takže při změně bydlení není její postupné vracení takový problém.

SON upozornil na častou praxi, kdy je kauce zadržována celá. Umožnit zadržení části je přijatelné. Ovšem kauci potřebuje nájemce zpátky pro zajištění dalšího bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj navrhlo, aby část kauce šla zadržet na určitou dobu, což by bylo kompenzováno postupným splácením kauce při vzniku nájmu.

SON doplnil, že běžná praxe je vyžadovat kauci ve výši jednoho nájmu, případně dvou, pokud má nájemce dítě či zvíře. Nicméně i kauce ve výši jednoho nájmu je problém splatit, proto je rozložení na splátky dobrý nápad.

ANB uvedlo, že pokud nepůjde zadržet kauci, pronajímatelé zvýší zálohy za služby a energie.

OSMD podpořilo možnost zadržet část kauce k vykrytí vyúčtovacího období.

Ministerstvo spravedlnosti doplnilo, že postupné splácení kauce mají v Německu uzákoněné.

Doktor Zítek připomíná, že zadržování kauce je vědomé protizákonné rozhodnutí pronajímatelů, vycházející z toho že zálohy jsou pro ně větší riziko. Proto navrhuje umožnit jim zadržet celou kauci do 30 dní po vyúčtování.

SON reaguje, že to by se mohlo jednat i o dobu jednoho roku, a tak dlouho zadržovat kauce je nepřijatelné. Navrhuje zadržitelnou poměrnou částku vázat na poslední vyúčtování.

MMR doplnilo, že technologie pro dálkové odečty jako možné urychlení jsou a postupně se jejich zastoupení zvyšuje. Stále ale ještě potrvá, než se bude jednat o většinu domácností.

Martin Lux podporuje poměrnou část stanovit podle posledního vyúčtování, případně s rizikovým bonusem.

OSMD připomíná problematiku starých domů, kde se rozpočítává starou metodou a nasadit měřáky je značně komplikované.

MMR shrnulo, že nechce, aby pronajímatelé porušovali zákon. Pro zajištění pronajímatele navrhuje: na předběžné vyúčtování a vrácení kauce bude měsíc. Déle půjde zadržet poměrnou část kauce ve výši jedné platby měsíčních záloh, pokud pronajímatel nedoloží okolnost pro zadržení vyšší části (například konec nájmu po zimní sezóně). Zadržovaná kauce by samozřejmě byla stále úročena. Zadržování kauce by bylo kompenzováno postupným splácením kauce či jiným návrhem, který by kompenzoval potřebu nájemců mít k dispozici větší objem peněz na začátku nového nájmu.

OSMD požadovalo možnost zadržet déle kauci ve výši dvou měsíčních záloh.

Pro ANB je akceptovatelné rozmezí ve výši jedné až dvou měsíčních záloh.

SON považuje možnost automaticky zadržet dvě zálohy za moc vysokou.

ANB navrhlo uložit domácí úkol, připravit vyjádření k zadržování ve výši jedné až dvou měsíčních záloh s tím, že kauce by se splácela postupně. (úkol zejména pro SON a ANB)

INN je proti zadržování kaucí, došlo by k oslabení slabší strany. V současnosti kaucí není vracena bez vyhrožování soudem.

Ministerstvo spravedlnosti upozornilo, že toto opatření by mělo vést k vracení části kaucí, pronajímatelé budou zadržovat jen poměrnou část, aby se vyhnuli nelegálnímu jednání.

Doktor Zítek upozornil, že pokud splácení kaucí postupně nebude povinná v zákoně, tak bude v realitě preferován ten, kdo ji složí ihned v plné výši.

MMR potvrzuje, že by toto opatření muselo být v zákoně. Odložené splácení je třeba nastavit podle toho, jak se kaucí bude vracet. Například by se mohla začít splácet až s druhým nájmem.

Došlo k výměně názorů ohledně praxe neplatit poslední nájem, jež bývá reakcí na očekávané problémy s nevrácením kaucí.

Zástupci nájemců byli ze strany MMR vyzváni, aby připravili návrhy opatření, které by nájemcům kompenzovaly výše specifikovanou úpravu zákona umožňující zadržení části kaucí, neboť tato úprava povede ke snížení jejich disponibilních prostředků na začátku nového nájmu. (Úkol zejména pro SON a INN)

Běžná údržba a drobné opravy

MMR představilo návrh novely nařízení vlády č. 308/2015 Sb. a zasazení do občanského zákoníku, včetně vztahu k ustanovení zákona zakazujícího se odchýlit od úpravy v nespěchu nájemce.

Související problémy jsou, že nájemci někdy neprovádí běžnou údržbu a pronajímatelé se následně hojí na kauci a někteří pronajímatelé zase na kauci započítávají běžné potřeby. Částky jsou vázány na inflaci.

Doktor Zítek zpochybnil kogentnost nařízení vlády, jelikož chybí zákonné zmocnění. Takto nelze ukládat povinnosti.

MMR odmítá protiústavnost, NV jen objasňuje povinnosti v zákoně, neukládá nové.

SON doplnil pohled z praxe, že čím horší byt, tím nákladnější drobné opravy. SON v praxi NV často používá.

Předseda OSMD uvedl svou praxi, při které nepoužívá NV. Navrhuje, aby se novela vztahovala i na opravy mimo §4.

Závěr

MMR shrnulo: příště budeme jako o jednom z témat jednat o drobných opravách a běžné údržbě.

Úkol: připravit stanovisko k možnosti zadržet část kauce a možnost postupného splácení kauce.

Úkol: Zamyslet se nad případnými dalšími opatřeními ve prospěch nájemců, které by kompenzovaly návrh možnosti zadržet část kauce.

Příští setkání se pracovní skupina bude věnovat podrobně drobným opravám a běžné údržbě a následovat bude opět obecná diskuze o definici a relevanci problémů.

Účastníci mohou navrhnout další témata k detailnímu projednání.

Aktualizace dle doručených e-mailů po pracovní skupině:

SON navrhuje jako téma NV 308/2015 Sb. a jeho kogentnosti vycházející z donucujících ustanovení OZ viz analogie s úroky z prodlení. Zároveň navrhuje téma provize a kdo ji platí při zprostředkování nájmu, v současné praxi ji platí nájemce, přestože si tuto službu ve skutečnosti objednává a sjednává pronajímatel. Nájemce si tuto službu nevyžádal, nijak ji neovlivňuje a často ani nemá možnost se jí vyhnout. Provizi je přitom nucen uhradit ještě před samotným nastěhováním, což v kombinaci s kaucí a prvním nájmem znamená velkou finanční bariéru. Z hlediska spravedlnosti i logiky smluvních vztahů by měl náklady za službu nést ten, kdo si ji objednal a kdo z ní má prokazatelný prospěch.

Martin Lux navrhuje jako téma posílení jistoty v nájemním bydlení, a to zejména s ohledem na délku nájemní smlouvy. Jednání skupiny by se mohlo zaměřit na návrh doporučit opci v nájemní smlouvě, která se týká jejího automatického prodloužení (revolvingu). Silná opce umožňující opakované automatické prodloužení nájmu a chrání nájemníka, který plní své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, by mohla dočasně nahradit v českém prostředí neexistující dlouhodobé nájemní smlouvy. Jako výchozí pro diskusi navrhuje považovat formulaci této opce ze vzorové nájemní smlouvy vytvořené v rámci projektu NájemPlus ve spolupráci s MMR a advokátními kancelářemi HKR a PRK; vzorová nájemní smlouva na dobu určitou je ke stažení zde:

<https://www.najemplus.cz/vzory-ke-stazeni/>

S tím souvisejí témata motivace, motivačních mechanismů a rozšíření do praxe.