



18. 7. 2026

Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Vážená paní, vážený pane,

ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, Vás žádám o poskytnutí následujících informací a stanovisek týkajících se cenové dostupnosti nájemního bydlení a ochrany nájemců v regionu Mostecko (konkrétně město Litvínov)

Plánuje ministerstvo zavést cenové stropy nebo jiné formy regulace nájemného pro institucionální pronajímatele CPI Byty, kteří v sociálně strukturálně postiženém regionu s nízkou hladinou mezd požadují za nerekonstruované byty se starým umakartovým jádrem nájemné přesahující 20 000 Kč měsíčně?

Disponuje ministerstvo analýzami, kam až může neregulované nájemné v těchto regionech stoupat? Existují mechanismy, které zabrání tomu, aby se nájemné v Litvínově vyšplhalo až na hranici 30 000 Kč, což je pro běžně pracující místní obyvatele zcela likvidační částka?

Jaká konkrétní legislativní opatření či novely občanského zákoníku ministerstvo v současnosti připravuje k omezení praxe tzv. „řetězení krátkodobých smluv na dobu určitou (1 rok)“? Tato praxe je velkými pronajímateli zjevně využívána k obcházení zákonného limitu zvyšování nájemného o max. 20 % za 3 roky.

Jak ministerstvo (např. ve spolupráci s MPSV) monitoruje a řeší situaci, kdy institucionální pronajímatelé jako CPI nastavují nájemné vysoko nad reálnou tržní hodnotu a nad kupní sílu místních pracujících obyvatel, čímž fakticky nutí občany k čerpání státní sociální pomoci (dříve Příspěvků na bydlení, nově sloučené Superdávky), ze které je toto předražené nájemné nepřímo dotováno?

Jaké systémové nástroje ministerstvo realizuje na podporu a ochranu běžně pracujících rodin, u nichž v důsledku těchto skokových nárůstů nájemného dochází k situaci, kdy jim po zaplacení nákladů na bydlení nezbývají prostředky na zajištění základních životních potřeb (např. potravin).

Jakým způsobem ministerstvo metodicky pomáhá městu Litvínov při vyjednávání s dominantními vlastníky bytového fondu s cílem zajistit udržitelnost a cenovou dostupnost bydlení pro místní občany?

Odpověď:

Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo Vaši žádost o poskytnutí informací podanou podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Ve své žádosti se dotazujete, zda ministerstvo plánuje zavést cenové stropy nebo jiné formy regulace nájemného, zda disponuje analýzami vývoje nájemného a jaké existují mechanismy bránící jeho nepřiměřenému růstu, zda připravuje opatření proti opakovanému uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, jak monitoruje vztah mezi výší nájemného a systémem sociální podpory, jaké systémové nástroje stát



realizuje na podporu běžně pracujících rodin a jakým způsobem ministerstvo podporuje město Litvínov při zajišťování dostupného bydlení.

K jednotlivým dotazům ministerstvo uvádí následující:

Úvodem považujeme za vhodné zdůraznit, že Ministerstvo pro místní rozvoj není podle platné právní úpravy orgánem oprávněným regulovat výši nájemného ani vykonávat dohled nad cenovou politikou soukromých pronajímatelů. Nájemné v soukromoprávních nájemních vztazích je zásadně výsledkem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem v mezích občanského zákoníku. Ministerstvo pro místní rozvoj nestanovuje ani neschvaluje výši nájemného v jednotlivých případech a nepřezkoumává smluvní ujednání mezi soukromými subjekty. Jeho působnost spočívá zejména v tvorbě a realizaci bytové politiky státu, přípravě koncepčních a legislativních opatření a podpoře rozvoje dostupného bydlení.

Plánuje ministerstvo zavést cenové stropy nebo jiné formy regulace nájemného?

Ministerstvo pro místní rozvoj nepřipravuje zavedení plošné regulace nájemného ani cenových stropů pro institucionální či jiné soukromé pronajímatele. Takový postup ani nespadá do jeho působnosti. Výše nájemného je v České republice primárně založena na principu smluvní volnosti stran v mezích právního rámce stanoveného občanským zákoníkem.

Bytová politika státu se zaměřuje především na podporu nabídky dostupného bydlení, zejména prostřednictvím podpory výstavby, pořízování a rekonstrukce nájemních bytů. Ministerstvo za tímto účelem realizuje programy podpory dostupného nájemního bydlení prostřednictvím Státního fondu podpory investic a dalších finančních nástrojů. Podmínkou těchto programů je zpravidla poskytování bytů za dostupné, tj. podtržní nájemné.

Disponuje ministerstvo analýzami vývoje nájemného a existují mechanismy zabraňující jeho neúměrnému růstu?

Ministerstvo pro místní rozvoj průběžně sleduje a vyhodnocuje situaci na trhu bydlení. Za tímto účelem využívá Databázi bydlení a další veřejně dostupné analytické nástroje obsahující údaje o dostupnosti bydlení. Současně zpracovává pravidelné zprávy o dostupnosti bydlení a další analytické materiály.

Významným zdrojem informací jsou rovněž cenové mapy nájemného Ministerstva financí, které poskytují přehled o obvyklé výši tržního nájemného v jednotlivých lokalitách a slouží jako podklad pro analytickou a koncepční činnost veřejné správy.

Ministerstvo pro místní rozvoj však nestanovuje maximální přípustnou výši tržního nájemného ani neurčuje hranici, nad kterou by nebylo možné nájemné sjednat.

Současně je třeba uvést, že vysoká výše nájemného sama o sobě neznamená porušení právních předpisů. Posouzení souladu konkrétních smluvních ujednání s právním řádem, dobrými mravy či případného zneužití postavení některého z účastníků nájemního vztahu přísluší v individuálních případech soudům a dalším příslušným orgánům, nikoliv Ministerstvu pro místní rozvoj.