

Zápis z pracovní skupiny k nájemním vztahům

Datum: 23. května 2025
Místo: Ministerstvo pro místní rozvoj, budova Na Příkopě 3

Přítomní zástupci:

Ministerstva	pro	místní	rozvoj	(MMR)
Sociologického		ústavu	AV	ČR
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)
Svazu	českých	a moravských	bytových	družstev (SČMBD)

Zápis:

Úvod

Ministerstvo pro místní rozvoj představilo plán setkání pracovní skupiny: prostor pro prezentaci návrhů účastníků k úpravě kaucí vycházející z minulé pracovní skupiny. Otázka placení provize při zprostředkování nájmu. Vyjasnění právního postavení nařízení vlády k drobným opravám a běžné úpravě. A téma jistoty nájemních vztahů ve formě délky smluv.

Kauce

SON upozorňuje na pojistný produkt rent bond, který může nahradit kauci, a poukazuje na to, že v zahraničí se osvědčil. Poskytuje na například pojišťovna UNIQA.

Ke kauci SON shrnuje, že se má vracet ke dni skončení vztahu, kdy pronajímatel nemůže vědět, za co vše se dluží. Navrhuje adekvátní úpravu, že kauce by se vracela do 30 dnů od skončení nájemního vztahu.

K otázce zadržení kauce je pro SON přijatelné zadržení částky ve výši jedné měsíční zálohy na služby a energie. Ze zkušeností není potřeba více. Dále poukazuje na to, že pronajímatelé často nezvládají provést vyúčtování a špatně komunikují.

Pro splacení kauce navrhuje SON splácet postupně rozloženo během třech měsíců.

Ve věci délky zadržení kauce je nejdelší praxe v Německu, kde lze část kauce zadržet až na šest měsíců.

ANB je proti státním omezením a regulacím. Problém vidí v tom, kdy pronajímatelé dostávají vyúčtování. Produkt na volném trhu, který by řešil oba problémy současně, považují za ideální řešení. Zvýšením jistoty pronajímatele se dosáhne lepší pozice nájemce. Navrhují k případnému pojištění místo kauce připojit státní garance (obdobně, jako je tomu u zákona o podpoře bydlení).

MMR upozorňuje na problém, že pronajímatelé často zadržují kauci. Tento problém není explicitně v návrhu ANB řešen. Navíc nejsou dostatečná data o prodlevách ve zpracování a předání vyúčtování.

ANB doplňuje, že v případě státních garantů není otázka lhůt relevantní. Problém se zadržováním kauce vidí ve scénáři, kdy je kauce vrácena a následně mají být vymáhány nedoplatky. Kauce by tedy byla nahrazena pojištěním, to by platil nájemce, obsahem by byla i státní garance. Celkově ovšem kauce nejsou zadržovány v 95 % případů a tu menšinu není třeba řešit.

MMR připomíná, že garance v režimu zákona o podpoře bydlení slouží pro sociálně nejpotřebnější nájemce. Není smysluplné, aby vstupoval do všech vztahů. Navrhuje přizvat zástupce UNIQUA na setkání pracovní skupiny.

K placení pojištění existuje i varianta, že by si ho sjednával pronajímatel. ANB upozorňuje na problematičnost této varianty u malých pronajímatelů. Pojištění nemá sice riziko zadržení kauce, ale ANB připomíná, že malí pronajímatelé nemají motivaci zadržovat kauci. Dělají to pouze když řeší vyúčtování, pokud se zdigitalizuje a urychlí, nebude kauce zadržována.

MMR doplňuje k problematice vyúčtování, že je často problematické, zejména pro SVJ. Na zrychlení vyúčtování se pracuje na příslušných místech. Existuje pojištění rent bond pro pronajímatele od AXA, stojí cca 2–4 % z nájmu a kryje způsobené škody i neplacení nájmu. Loni ho využívalo přes 20 000 lidí.

OSMD upozorňuje, že vše, co se zavádí, je proti zájmu pronajímatelů. Pokusy pronajímatelů o domluvu digitalizace s dodavateli skončily neúspěchem. MMR má informace o SVJ, které se s dodavateli úspěšně dohodly. Jako řešení OSMD vidí uložit povinnosti poskytovatelům a dodavatelům energií, aby dodávali vyúčtování dříve. MMR odkazuje na implementaci evropských směrnic, které s tím počítají.

Za bydlení doplňuje zkušenosti přes 160 000 lidí v bytové nouzi. Z pozice nájemníka zadržení kauce znamená velký problém komplikující i zajištění nového bydlení. Pokud teď řešíme ústupek pronajímatelům s možností zadržení části kauce, pojďme navázat otázkou placení provize, která stejně jako kauce snižuje přístup k novému bydlení.

INN dodává, že kauce se nevrací často, a často se ani nevrací vzniklé přeplatky na zálohách. K tématu zadržení kauce hodnotí návrh ve prospěch pronajímatelů spočívající v povinnosti vrácení do 30 dnů jako přijatelný, ovšem pokud to bude vyrovnáno úpravou u délky nájemních smluv, to je pro INN nejzásadnější téma. Bez toho je nepřijatelné, aby se oslabovala pozice nájemců.

ANB připomíná, že situaci lidí, kteří nemohou platit desítky tisíc, má řešit hmotná nouze. To ovšem nefunguje. Navrhuje řešení inspirované zákonem o podpoře bydlení, kdy by se po státu nechtěla kauce ani peníze, jen garance. Za bydlení reaguje, že zákon o podpoře v bydlení plně podporuje, ten se ovšem týká jen cca 3 000 bytů – v tuto chvíli není reálné prosadit tento systém na celý trh.

Kauce shrnutí

MMR prověří možnosti pojištění. SON navrhl kauci vracet do 30 dní od skončení nájmu s tím že část ve výši jedné měsíční zálohy za služby a energie (pokud je hradí pronajímatel) by mohla být zadržena déle. Současně s tím by byl spojen návrh, kdy by kauci bylo možné splácet postupně.

INN doplňuje návrh delší lhůty na vrácení kauce a zadržení části kauce a ukotvení důkazního břemene na straně pronajímatele. Často si totiž pronajímatelé vymýšlí škody. Povědomí o předávacích protokolech považuje za nedostatečně nízké, aby tento problém řešilo.

SON uvádí, že předávací protokoly jsou v metodikách pro kontaktní místa v bydlení, ta mohou v této věci pomáhat. INN reaguje, že předávací protokoly jsou často vyhotoveny chybně a pronajímatel vyžaduje platbu. Přejí si přenesení zodpovědnosti za řádné vyhotovení na pronajímatele.

SON doplňuje k délce zadržení části kauce ve výši jedné měsíční zálohy, že šest měsíců je nejdelší nalezená zákonná úprava. Alternativou je umožnění kvalifikovaných odhadů. Podstatným rozdílem je také existence nájemních orgánů, které drží složenou kauci, v česku něco takového chybí.

ANB připomíná, že postupné splácení kauce je dle současné právní úpravy již možné a v praxi se využívá. Preferované řešení je tuto možnost ponechat na smluvní volnosti. **ANB do příště představí svůj konkrétní návrh úpravy kaucí včetně lhůt a výši zadržovaných /postupně splácených částek v poměru ke kauci.**

ANB nesouhlasí s možností zadržet kauci, pokud by byla spojená s ústupkem, že nájemci by mohli kauci splácet postupně. Nepřejí si spojení těchto dvou věcí do jednoho návrhu. Preferují řešení nechat na volném trhu.

MMR připomíná, že současný zákon nařizuje vrácení kauců se skončením nájmu, bez lhůty třicet dní a bez možnosti část kauců zadržet. Nájemci navrhnou ústupek a společný návrh.

ANB vysvětluje, že nic neodmítá, ale nesouhlasí se spojením návrhů. Jádro problému vidí v tom, že nájemci nemají peníze. Proto se musí zajistit, aby kauců byly vráceny rychle. To, že zákon vyžaduje vrácet kauců ihned se v praxi řeší účelovými poplatky nebo přímo porušováním zákona. Nájemci si neuvědomují, že nejde o chybu pronajímatele.

OSMD souhlasí s ANB, jedna zadržovaná záloha je cca 5 tisíc, to snad není takový problém zadržet. Navíc kauců není největší problém, přejí si na PS řešit jiná témata.

MMR upřesnilo, že cca 5 tisíc je návrh řešení, současná situace jsou často zadržované desetitisíce. Souhlasí, že kauců není největší problém, další problémy lze posílat jako návrhy pro další pracovní skupiny. Kauců byla vybrána jako první téma pro nalezení shody. Je možné, že se v praxi strany občas domluví na zadržování 5 tisíc, ale není to běžná praxe. Proti tomu se ohrazuje OSMD, MMR bere na vědomí, bude téma vrácení a zadržování kauců **podrobněji zkoumat v dotazníkovém šetření, aby byla k dispozici detailnější data.**

Provize

SON představuje typickou situaci, kdy nájemce hledá nájem. Většinou provizi platí nájemce nebo nájemce a pronajímatel. Realitního makléře ovšem objednává pronajímatel a podle zásady “platí ten, kdo objednává” by se neměly přenášet náklady. Nájemce ani nemá kontrolu ani možnost zasahovat do vztahu realitního agenta a pronajímatele. Nájemce navíc není slabší stranou jen dle zákona, ale i finančně, časově a informovaností. Na provizi nelze využít žádnou z dávek státní sociální podpory (narozdíl od kauců). Dnes je navíc i problém, že se provize platí i v případě, že není žádné zprostředkování, většinou pod názvem administrativní poplatek. Ten se platí před uzavřením smlouvy a obejde se tak ustanovení o zakázaných platbách.

Navrhované řešení SON je inspirované německou právní úpravou, která zakotvuje do legislativy princip, kdo objednává, ten platí. Zákonná úprava by se vztahovala jen k nájmu a jen za účelem bydlení (netýkalo by se prodeje). Zmiňuje dvě varianty:

- o První variantou je vložit navrhovanou právní úpravu do zákona o realitním zprostředkování.
- o Druhou variantou je provést úpravu v občanském zákoníku, kde by se mezi zakázané platby v § 2251 přidala navrhovaná úprava.

SMBD je proti regulování realitního obchodu zákonem. Při placení provize by pronajímatelé nic nepronajali. Jednat s dvaceti nájemci stojí peníze, neregulujeme to.

MMR osvětluje kontext vzniku realitního zákona, původní návrh obsahoval ustanovení, že kdo objednává, ten platí. Protestovalo Brno, že tamní praxe je jiná. Protestovaly obce, protože by to vyžadovalo složitější schvalovací proces – nejprve, že se prodá, poté, že se zaplatí provize. Velké realitní kanceláře to dnes dotáhly do stavu, kdy dávají servis pronajímateli a nájemci se věnují jen, než zaplatí provizi. Obecně pro RK není nájem atraktivní svým výnosem. Menší RK nedělají ani předávací protokoly. To, co nájemce dostává, neodpovídá tomu, že platí. V současnosti více než v polovině případů platí provizi nájemce.

SON připomíná, že navrhuje úpravu aplikovat jen na nájem a jen za účelem bydlení.

ANB je proti regulaci. Například KMB může sloužit jako zprostředkovatel bez provize. Pokud pronajímatelé budou muset platit provizi v situaci, kdy byt bude shánět nájemce, budou pronajímat bez zprostředkovatele což povede ke zvýšení diskriminace. Máme iniciativu férový inzerát, plánuje spustit v září na společné tiskové konferenci s MMR. MMR žádá více aktuálních informací o férovém inzerátu, iniciativu stále plně podporuje.

MMR připomíná, že nájemní trh byl a je regulovaný (každý existující zákon=regulace). Český trh je relativně mladý a hlavně nezralý a dlouhodobě nefunguje. Obecně je shoda na používání co nejméně regulací. Cílem MMR je, aby nájemní bydlení bylo považováno za standardní typ bydlení, ve kterém lze normálně fungovat. K tématu provize ještě dodává, že provizi placenou pronajímatelem lze rozpočítat do výše nájmu. Což poslouží i jako motivace k dlouhodobým smlouvám, aby nebylo třeba platit novou provizi před splacením předchozí.

ANB opakuje, že zavedení platby provize tím, kdo ji objednal nepovede k prodloužení nájemních vztahů, ale k pronajímání na přímo, bez realitního zprostředkovatele. Důsledkem bude častější diskriminace. V zahraničí jsou sice standardem nájem na dobu neurčitou, ovšem v zahraničí je i související systém poskytující právní jistotu.

OSMD doplňuje, že role realitních zprostředkovatelů nájmu upadá, dnes lze jednoduše sehnat zájemce do večera i jen s plakátem v okně bytu volného k nájmu.

SON připomíná, že jejich návrh reaguje na situaci, kdy nájemce odpovídá na inzerci a již nemá volbu. Nedostane ani smlouvu o zprostředkování, u podpisu nájemní smlouvy se po něm požaduje zaplatit provizi. Jedná se o častý případ. ANB souhlasí, že pokud službu objedná pronajímatel, měl by ji platit.

Za bydlení podporuje férový inzerát, provizi vnímá jako významný problém. Při vstupu do nového bydlení se musí platit zbytek za měsíc, ve kterém se nastupuje, první měsíc, kauce např. dva měsíce a provize, tak za předpokladu měsíčního nájmu 20 000,- půjde v součtu částku pro mnohé problematickou. Zejména pro mladé a sociálně slabé. Za bydlení dále představuje zkušenosti, kdy realitní zprostředkovatelé diskriminují otevřeně do telefonu dle zadání pronajímatele. Významný vliv na diskriminaci tedy opatření mít

nebude. Kompromis vidí v tom, že kauce se bude moc z části zadržet a přeneset se placení kauce.

Za bydlení souhlasí s INN, že hlavní problém jsou krátkodobé smlouvy. Rozumí, že to nebude hned, ze současných témat podporují návrh SON. Rozumí odporu k regulaci, bydlení vnímá jako specifická tím, že bydlet potřebují všichni, a tedy je i nutný státní zásah.

MMR uvádí, že v současnosti je na realitních serverech cca 15 000 bytů, z toho cca 1/3 přes realitky. Návrh spočívá v zavedení principu, kdo objednává, ten platí. Princip se bude vztahovat i na nájemce, pokud se rozhodne využít služby realitního zprostředkovatele.

ANB poukazuje, že celkový problém s nedostupností bydlení je na straně nabídky. Developerům se moc nevyplácí stavět nemovitosti na pronájem, pokud budou muset kalkulovat i provizi, nebudou to dělat. MMR doplnilo, že provizi lze rozpočítat do výše nájmu. Současně se zvedne vymahatelnost dluhů díky možnosti zadržení kauce.

OSMD se k návrhu staví neutrálně.

Drobné opravy a běžná údržba

MMR navázalo na představení novely nařízení vlády z minulého setkání. Výše částek se automaticky upravuje o inflaci, která může jít i do mínusu, v takovém případě by došlo ke snížení částek. Znění po vypořádání připomínek bude na webu.

MMR dále konstatovalo, že po předběžných konzultacích s MSp se jeví stále jako nejasné, zda a v jaké míře je nařízení vlády závazné a do jaké míry se od něj lze případně smluvně odchýlit. Výsledky konzultací shrne na některé z příštích skupin. Pokud by výsledkem stále byla nejednoznačnost, může být vyjasnění jedním z návrhů na legislativní úpravu. Jaký právní stav by preferovali členové PS?

SON preferuje závaznost. U smluvní volnosti by bylo obtížné vyspecifikovat, hranice pro určení, co je běžná údržba by byla nejednoznačná a matoucí.

SČMBD připomíná specifickou úpravu pro družstva v zákoně o obchodních korporacích. Nicméně i tak je nařízení družstvy občas používáno jako berlička.

Závěr

MMR avizuje, že dílčí návrhy vzniklé z pracovní skupiny jsou v jednotlivých zápisech. **Bude vypracován i souhrnný dokument s jednotlivými návrhy.** Následně budou od členů pracovní skupiny vyžadována vyjádření k jednotlivým návrhům. Souběžně bude MMR pracovat na sběru relevantních dat v oblasti nájemního bydlení.

Na příštím setkání bude prvním bodem jistota ve formě délky nájemních smluv. **MMR přizve zástupce pojišťoven.**

Další setkání bude 18. 6. 2025 dopoledne.