

Vymahatelnost práva v nájemních vztazích a její dopad na dostupnost bydlení

Lenka Veselá





Dostupnost bydlení není
jen otázkou ceny

- **jistota** bydlení (dlouhodobost, jistota domova)
- **předvídatelnost** nákladů
- **ochrana soukromí**
- **možnost domoci se svých práv**

**Bydlení není skutečně dostupné,
pokud se člověk obává využít práva,
která mu zákon přiznává, nebo pokud je
v praxi nemůže účinně uplatnit.**

Nerovné postavení při hledání bytu

- **Dotazníky pro nájemce**, kde je hranice mezi zjišťováním relevantních informací a zásahem do osobnostních práv? Nájemce se při vstupu do nájmu dostává do **situace, kdy musí akceptovat podmínky, které by za běžných okolností odmítl**

Praxe, kdy provizi RK za zprostředkování nájmu hradí nájemce:

- **v rozporu se zákonem o realitním zprostředkování** – službu má hradit ten, kdo si ji objednal - pronajímatel
- Nájemce ji nemůže ovlivnit ani se jí vyhnout, nelze využít žádné dávky státní sociální pomoci, hradí ji opakovaně, demotivují pro pronajímatele udržet si nájemce (neplnění zákonných povinností), zásah do rozpočtu domácností

Praxe institucionálních pronajímatelů – administrativní poplatek

Heimstaden

Číslo nabídky	F2671599
Stav	K pronájmu
Kauce / jistota	18 500 Kč
Administrační poplatek	6 000 Kč
Nájemné	9 250 Kč
Cena služeb	2 570 Kč / měsíc / 1 osoba
Podlahová plocha	37.01 m ²
Podlaží	1. podlaží
Výtah	ano
Dispozice	2 + kk
Energetická náročnost	C
Vytápění	Ústřední dálkové
Sklep	ne
Balkón / terasa / lodžie	ne
Stavba	Panelová

CPI byty

U Tvrze 1447/31, Děčín - Děčín VI.
Nájemné 10 207 Kč
Služby a energie 3 800 Kč

Základní informace	Administrativní poplatek	5 000 Kč
	Jistina	1-2x nájemné se službami
Parametry	Podlahová plocha	68,24m ²
	Typ stavby	panelová
	Dispozice	2+1
	Balkon	Ano
	Garáž	Ne
	Výtah	Ne
	Sklep	Ano
	Podlaží	4
	Vytápění	dálkové
	Energetická třída	D
	Dodaná energie	132kWh/(m ² *rok)

Důsledky pro nájemní vztahy

- Současný stav vytváří **nepřiměřenou finanční bariéru**: první nájemné + kauce + **provize**.
- Změna, resp. dodržování zákona, by **zlepšila dostupnost bydlení** a posílila férovost vztahů
„Kdo objednává, ten platí.“
- Když provizi hradí pronajímatel má **motivaci**:
 - k dlouhodobým smlouvám,
 - pečovat o nájemní vztah s nájemcem,
 - řešit závady, vyúčtování a komunikaci včas.



Řetězení smluv na dobu určitou

- oslabení jistoty bydlení
- obcházení ochrany před nadměrným zvyšováním nájemného
- obcházení výpovědních důvodů
- omezení ochoty bránit svá práva

Nájemce je postaven před volbu:

bud' přijmout navržené podmínky nebo si hledat jiné bydlení



Proč se nájemci nebrání

- obava z neprodloužení smlouvy
- nedostatek dostupných bytů
- náklady spojené se stěhováním
- rodinná situace
- **Výsledkem je dobrovolná rezignace na zákonná práva**
 - frustrace, nedůvěra v systém/stát, agresivita, lhostejnost



Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu

- doručení vyúčtování záloh za služby (z. č. 67/2013 Sb.)
- doložení nákladů a způsobu rozúčtování
- písemné vyřízení včas uplatněných námitek (30 + 30)
- finanční vyrovnání
- sankce za prodlení 50,- Kč denně

Praxe, kdy nájemce svá práva neuplatňuje/nevymáhá

Obava, že bude označen za problémového
a pronajímatel mu neprodlouží nájemní smlouvu

Vyúčtování se dokládá úřadu práce v souvislosti
s žádostí o dávku státní sociální pomoci

Zprostředkovatelské společnosti

společnosti, které si od vlastníků **pronajímají byty a dál je poskytují do podnájmu** třetím osobám (uživatelům) - snaha obejít zákonnou ochranu nájemce v OZ

➤ podnájemní smlouvy obsahují:

- nezákonné poplatky (za potvrzení o existenci nájmu, za změnu v počtu osob, prodloužení smlouvy apod.)
- pokuty (např. za přijetí osoby do domácnosti nájemce, nálepky...)

➤ často se tyto částky započítávají proti kauci

➤ soudní řízení – odrazující, finanční nákladnost, časová náročnost, obava z rozhodnutí

Stanovisko MMR a Ministerstva spravedlnosti

- postup těchto společností je považován za „zastřené právní jednání“
- vztah mezi společností a uživatelem bytu je **nájemní**, nikoliv podnájemní
- **Potvrzuje stanovisko MMR, MSpr z 2/2026**
- Vymahatelnost práva?

Ideální nájemce



Změny v nájemních vztazích v roce 2026

Pronajímatelé:

- komunikace prostřednictvím datových schránek
- rozkaz k vyklizení nemovitosti
- zvýšení limitů pro drobné opravy (NV 308/2015 Sb.)

Nájemci:



Děkuji za pozornost!

