

**NÁJEMNÍ
BYDLENÍ A
OCHRANA
NÁJEMCE V
PRAXI**

Sdružení nájemníků ČR



- **organizace působící na celém území České republiky od roku 1991**
- **od roku 1995 člen Mezinárodní unie nájemníků/International Union of Tenants, IUT**
- **zastoupení v 10členném vedení této světové organizace nepřetržitě od roku 2000**
- **organizace zastupující a hájící práva nájemců a uživatelů bytů a domů v ČR (spolupráce se státními orgány, kraji, obcemi)**
- **partner pro jednání s velkými pronajímateli, správci a obcemi**
- **partner pro vyjednávání smluvních podmínek a šíření etických principů v rámci nájemního bydlení**



PORADENSKÁ

ČINNOST SON ČR

- **Poskytování právního a jiného odborného poradenství v oblasti bytové problematiky formou**
 - osobních konzultací v regionálních centrech na celém území ČR
 - e-mailových konzultací prostřednictvím info@son.cz
 - telefonických konzultací tel. 733 604 828, 605 209 587
- konzultace jsou poskytovány zdarma
- poradenství poskytují advokáti s dlouholetou praxí a jiní odborní poradci s praxí v nemovitostech
- publikační činnost, semináře, konference
- **www.son.cz, YouTube, Facebook**



NEJČASTĚJŠÍ

TÉMATA V

PORADNÁCH

- zvyšování nájemného
- zvyšování plateb za služby, vyúčtování služeb, platby za energie
- jistota/kauce (vrácení, vyúčtování, úroky)
- vznik a zánik nájemního vztahu (kontrola smluv, výpověď z nájmu)
- závady v bytě, opravy a údržba bytu, sleva z nájemného, práva a povinnosti nájemce a pronajímatele



NEJČASTĚJŠÍ OMYLY O NÁJMU

- Potřebuji novou nájemní smlouvu, protože se změnil vlastník bytu nebo zákon.
- Pokud nepřistoupím na zvýšení nájemného, mohu dostat výpověď z nájmu bytu.
- Nemůžu členy své domácnosti do bytu přihlásit k trvalému pobytu bez souhlasu pronajímatele.
- Pronajímatel má právo mít klíče od bytu.
- Ukončím-li nájem před uplynutím sjednané doby, nemám nárok na vrácení jistoty(kauce).
- Pokud vše řádně hradím, mám nárok na prodloužení nájemní smlouvy.

OCHRANA

NÁJEMCE V PRAXI



- historicky postupně **klesá:**
(náhradní byty, přivolení k výpovědi soudem, regulace nájemného...)
- **přibývá krátkodobých smluv** (1 rok), žádná právní úprava doby nájmu = ochrana nájemce v praxi minimální
- nájemné se zvyšuje rychleji než mzdy, **nepředvídatelnost zvyšování nájemného** u doby určité + vysoké náklady na energie
- nájemních bytů je **nedostatek ve velkých městech a tam kde jsou potřeba**
- investiční byty, turismus, kanceláře – **byty se nevyužívají k bydlení**
- „přepronajímání“ bytů
- **stagnující výstavba** nájemních bytů (zejména u obcí)

NABÍDKY NÁJEMNÍHO BYDLENÍ



Pronájem bytu 2+1 65 m²
Nad Popelkou, Praha - Smíchov
23 000 Kč/měsíc

+ 5 tis. poplatky, 56.000 kauce + provize RK



Pronájem bytu 2+kk 37 m²
Lovčenská, Praha - Košíře
16 000 Kč/měsíc

+ 3 tis poplatky, 19 tis. Kauce + provize RK



Pronájem bytu 1+kk 31 m²
Werichova, Praha - Hlubočepy
16 000 Kč/měsíc

+ 1 tis. poplatky, 16 tis. Kauce + provize RK



NÁJEMNÍ VZTAHY

- **V ČR žije v nájmu 21 % lidí, tj. 890.000 domácností,** tj. 2 mil. lidí (z čehož více jak ½ má nájemní smlouvu na dobu kratší než 2 roky)
- **Krátká nájemní smlouva je jedním z nejčastějších důvodů nespokojenosti nájemců s bydlením** a důvod, proč nájemní bydlení v ČR není považováno za stabilní formu bydlení.
- **95 % nájemců je slušných** a z oněch 5 % problematických nájemců má cca 0,3% nesplacené závazky z nájmu, což je obdobně vysoká platební morálka jako u splácení hypoték.
- **Každý nájem lze vypovědět,** rozsah výpovědních důvodů je dostatečně široký a na rozdíl od minulých let pronajímatel nemusí zajišťovat nájemci náhradní byt nebo ubytování
- **většině žalob nájemců na přezkum oprávněnosti výpovědi vyhověno – výpovědi nebyly platné**



NAVRHOVANÉ ZMĚNY
PŘEDPISŮ V
SOUVISLOSTI S
NÁJEMNÍM BYDLENÍM

- Zákon o podpoře bydlení
- změna OSŘ – **vyklizovací rozkaz, 6 měsíců, mobiliární exekuce**
- Změna OZ - **datové schránky pro nájemce a pronajímatele (!) – vedlejší efekt - povinná komunikace se státními orgány**
- Změna dávek státní sociální podpory tzv. „superdávka“
- *Program Dostupné nájemní bydlení – SFPI (výstavba nájemních bytů, nákup bytů)*

DĚKUJI ZA POZORNOST!

MGR. LENKA VESELÁ

SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ ČR



Za podpory projektu „Odborné bytové
poradenství“



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR