



SON stojí za nájemci u nás i v zahraničí

Jednou měsíčně se setkává pracovní skupina k pracovním vztahům Grémia ministra pro místní rozvoj. Jsme rádi, že ministerstvo pracovní skupinu se zástupci všech zainteresovaných stran v nájemních vztazích iniciovalo a můžeme tak pokračovat ve snaze o řešení problémů týkajících se dostupného nájemního bydlení.

Ať už jde o problematiku vyúčtování služeb s ohledem na nové technologie, kaucí a jejich úročení, úpravu doby nájmu, řetězení smluv na dobu určitou, zrychlení vyklizovacího řízení atd. Všechny



zúčastněné strany se shodly na potřebě změn v této oblasti.

Především na nájemních smlouvách primárně na dobu neurčitou,

ukončení nájmu pouze ze závažných důvodů nebo zajištění větší transparentnosti nájemních vztahů. O sjednocení pravidel ochrany

nájemců v zemích Evropské unie se snaží i Mezinárodní unie nájemníků (IUT), této iniciativě vyjadřuje podporu také Sdružení nájemníků ČR, které jako člen IUT hájí práva nájemců na národní i mezinárodní úrovni.

„Věříme, že stejně jako máme jednotná pravidla na ochranu spotřebitelů, měla by i pravidla nájemního bydlení být nastavena podobně. Evropská unie by měla zajistit, aby členské státy přijaly legislativu, jež zaručí, že každý nájemník bude mít transparentní písemnou smlouvu, která bude respektovat bydlení jako lidské právo, bude informativní a v souladu s národními i místními předpisy na ochranu nájemníků,“ sdělila Lenka Veselá.

Past na seniory: místo bydlení datové schránky

Vážné obavy v souvislosti s návrhem zavést možnost doručování písemností prostřednictvím datových schránek jako formy komunikace v nájemních vztazích vyslovilo Sdružení nájemníků ČR. Návrh v rámci projednávání sněmovního zákona o podpoře bydlení je podle Sdružení nevhodný a v rozporu se zájmy nájemců.

„Návrh neodpovídá aktuálním potřebám a hlavně reálným schopnostem zranitelných skupin obyvatel. Zejména pak seniorů, osob se zdravotním postižením,

rodičů samoživitelů a dalších občanů, kteří ve svém reálném životě nemají přístup k potřebné technice, ani nemají dostatečné digitální dovednosti,“ říká předsedkyně Sdružení SON Lenka Veselá.

Podle názoru Sdružení by zřízení datové schránky nájemcem jen kvůli požadavku pronajímatele bytu představovalo automatickou zákonnou povinnost komunikovat touto formou i se státními orgány – soudy, úřady, obcemi a dalšími institucemi. „Že toho nebude reálně schopen, protože nebude mít přístup k potřebné technice, budou mu k tomu scházet potřebné kompetence apod., již nikdo nebude řešit,“ dodává Lenka Veselá.

Argumenty Sdružení sdílejí a podporují seniorsky orientované organizace i organizace pracující s lidmi, kterých se tento návrh dotýká, stejně jako Občanské sdružení majitelů domů v ČR.

Pokračování na další straně...

ÚVODNÍ SLOVO



Milé kolegyně, milí kolegové,

před sebou máte nové číslo našeho newsletteru. V minulých měsících a týdnech je téma bydlení probíráno v médiích i mezi politiky. Toto prostředí nabírá stále větší dynamiku, ta se odráží i v naší práci, naší účasti na konferencích, workshopech, setkáních. Snažili jsme se být všude tam, kde jsme to považovali za nutné, abychom mohli prezentovat okruhy svých názorů, připomínek a podnětů týkajících se legislativy v oblasti nájemních vztahů, uplatňování práv nájemců, dostupnosti bydlení, jeho podpory atd.

Nechyběli jsme mezi členy skupiny Grémia ministra pro místní rozvoj, v jehož rámci vedeme debaty s představiteli MMR, v rámci dalších jednání pak i se zástupci proná-

jematelů. Aktivně jsme se zúčastnili konference Dynamika proměn bydlení a společně s předsedou Asociace nájemního bydlení Jakubem Vysockým i na diskusním setkání Andreje Babiše v Ostravě k aktuálním otázkám dostupného bydlení pro všechny. Důrazně jsme se ohradili i proti návrhu zavést možnost doručování písemností prostřednictvím datových schránek jako formy komunikace v nájemních vztazích.

Bydlení se stává klíčovým tématem politických debat, hovoří se o růstu cen nájmu, digitalizaci nájemního bydlení, nedostupnosti vlastnického bydlení aj. To vše může vést k dlouho očekávaným zákonným změnám, ke kterým chceme přispět. Usilujeme o to, aby práva nájemců byla v EU upravena jednotně a obdobně, jako je tomu u práv spotřebitelských.

S přicházejícím jarem vám přeji mnoho svěží energie a spoustu příležitostí k úsměvům.

S úctou, **Mgr. Lenka Veselá**
předsedkyně SON



Konference Dynamika proměn bydlení

Odborníci z různých oblastí zabývající se bytovou problematikou se sešli v Ostravě u příležitosti 27. ročníku konference Dynamika proměn bydlení.

Po úvodním slovu odborného garanta konference Stanislava Endela z Fakulty stavební VŠB-TU Ostrava vystoupili zástupci Státního fondu podpory investic, Státního fondu životního prostředí, Magistrátu města Ostravy a další odborníci a zástupci organizací, které se problematikou bydlení zabývají.

Naši organizaci reprezentovala Lenka Veselá, předsedkyně Sdru-



Z KONFERENCE. Lenka Veselá ze Sdružení nájemníků ČR představila hlavní problémy nájemního bydlení a legislativní změny. FOTO: ARCHIV SON

žení nájemníků ČR, která představila hlavní činnosti našeho spolku a hovořila o nejčastějších problémech, se kterými se v našich poradnách setkáváme. Tématem jejího příspěvku byla dále ochrana nájemců, která reálně v praxi klesá s rostoucím počtem smluv na dobu určitou, upozornila rovněž na změny, které jsou současně v legislativním procesu, jako je zákon o podpoře bydlení, vyklizovací rozkaz, datové schránky atd.

Účastníci konferenci se shodli na tom, že současná situace v oblasti dostupnosti bydlení není dobrá a jsou potřebné legislativní změny, které by nyníjší stav zlepšily.

Novela zvedne limity pro opravy v nájmu

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo návrh novely nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které upravuje pravidla pro drobné opravy a běžnou údržbu v nájemních bytech. Návrh nyní míří do mezirezortního připomínkového řízení a po schválení by měl vstoupit v účinnost od 1. ledna 2026.

Navržená změna počítá se zvýšením finančních limitů, které určují rozsah povinností nájemce v oblasti drobných oprav. Limit nákladů na jednu opravu by se měl zvýšit z dosavadních 1 000 Kč na 1 500 Kč. Roční finanční limit, kte-

ce. Konkrétní aktuální výši těchto limitů bude Ministerstvo pro místní rozvoj každoročně zveřejňovat na svých webových stránkách.

Sdružení nájemníků ČR připomíná, že i nadále platí, že drobné opravy a běžnou údržbu v bytě hradí nájemce. Pronajimatel však zůstává odpovědný za to, aby byt byl nájemci předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a má povinnost zajišťovat opravy a odstraňovat závady, které nespádají do kategorie drobných oprav. Tato odpovědnost se navrhouvanou novelou nijak nemění.

V případě nejasností, zda konkrétní oprava nebo údržba spadá do povinností nájemce, nebo jde již



ry se počítá podle podlahové plochy bytu, by se měl nově stanovit ve výši 150 Kč za každý metr čtvereční místo dosavadních 100 Kč.

Součástí navrhouvané novely je také mechanismus, podle kterého se budou tyto částky v budoucnu pravidelně valorizovat podle infla-

o závadu, kterou má řešit pronajimatel, se mohou nájemci i pronajimatel obrátit na Sdružení nájemníků ČR. Poskytujeme odborné poradenství v oblasti nájemního bydlení a jsme připraveni pomoci s výkladem právních předpisů i řešením konkrétních situací v praxi.

Past na seniory: místo bydlení datové schránky

...pokračování z předchozí strany

Podle slov předsedkyně Rady seniorů ČR Lenky Desatové 46 % seniorů nad 65 let nemá přístup k internetu. „Mnozí senioři se na nás dokonce obracejí s upozorněním, že v odlehlých lokalitách mají problém i s mobilním signálem. Je třeba rovněž vzít v úvahu, že zdravotní stav řady seniorů jim neumožní datovou schránku ovládat samostatně. Může tak dojít k jejímu zneužití, pronajimatel může jejím prostřednictvím zjistit citlivé údaje seniora či jiné osoby, ale také odesílat například žádosti a podání na úřady práce, státní orgány, soudy apod. Jsme přesvědčeni, že u seniorů nad 75 let je povinností komunikovat prostřednictvím IT špatné řešení,“ uvádí Lenka Desatová.

Ředitelka Platformy pro sociální bydlení Barbora Bírová poukazuje na skutečnost, že u velké skupiny sociálně slabých občanů, s nimiž Platforma pracuje především, je šance pořídit si chytrý telefon mizivá. „A totéž platí pro schopnosti používat jej. Cesta k bydlení se zamýšleným návr-



hem nové komunikace přes datové schránky by se lidem v bytové nouzi velmi zkomplikovala,“ upozorňuje Barbora Bírová.

Problematika nájemního bydlení v České republice je již nyní velmi složitá. Nájemné je vysoké, dostupnost bydlení klesá a mnozí nájemci čelí neustálé nejistotě, která vyplývá z nepravdělné legislativní ochrany a praxe uzavírání krátkodobých smluv. Otázka datových schránek je podle výše uvedených organizací téma, které může být odloženo do doby, než digitalizace státní správy dosáhne takové úrovně, aby byla snadno dostupná a uživatelsky přívětivá pro všechny skupiny obyvatel. Zavedení možnosti doručování písemností prostřednictvím datových schránek jako formy komunikace v nájemních vztazích by současně době ještě více prohloubilo bariéry v přístupu k bydlení pro mnoho občanů, zejména těch nejzranitelnějších.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Projekt
„Odborné bytové poradenství“
je podporován MMR ČR.



Zpravodaj SON:

vydává Sdružení nájemníků České republiky, z.s., nám. Winstona Churchilla 2, 130 00 Praha 3.

Šéfredaktorka: Mgr. Lenka Veselá, tel.: +420 733 633 679, e-mail: info@son.cz

Grafické zpracování: HV Design, www.hvdesign.cz