



FOTO GETTY IMAGES

Libí? Tak poslušně.

Noví hráči v bydlení prosazují na nájemníky přísnost. Za kouření v bytě tisícovka, za utajení vyhazovu z práce dvojnásobek

Trh s bydlením obsazují nové firmy a prosazují tvrdě pravidlo, že lidem se prostě nesmí věřit

TOMÁŠ BROLÍK

K

do hledá v Praze nebo Brně byt, na logo firmy Dokonalý nájemník narazí prakticky okamžitě. Přesně takhle se jmenuje dnes asi nejznámější zprostředkovatel bydlení a najdete ho u řady inzerátů na realitních serverech. Služba je jednoduchá a přínosy zřejmé. Majitelé bytů pronajmou svou nemovitost a v podstatě jim skončí starosti. Příjem z nájmu mají zajištěný, najít zájemce o pronájem a komunikovat s nimi musejí provozovatelé zmíněné služby. V teorii by měli mít snazší život i lidé, kteří bydlení hledají. Řešit papírování a provoz bytu s firmou, která se správě nemovitostí věnuje na sto procent, může být pohodlnější než přímá komunikace s majitelem.



Většina lidí je ráda, že bydlí. A nechtějí potíže.

Jak už to tak bývá, praxe je složitější. Zájemci o bydlení v této konstelaci tahají za kratší (dokonce lze říct, že až příliš krátký) provaz. A především – základní ingrediencí tohoto vztahu je nedůvěra. Místní zákony stojí spíš na straně nájemníků, ale jak se ukazuje, převís poptávky po důstojném bydlení se snadno přetočí v absenci důstojnosti.

Milý pane podnájemníku...

Pokuta tisíc korun za to, že nájemce neoznámil, že proti němu byla zahájena exekuce. Pokuta tři stovky za špatně uvedený variabilní symbol při placení nájemného. Povinnost platit za revize a opravy elektrických nebo plynových zařízení v nájemním bytě. Zákaz pokoušet se kontaktovat majitele bytu. Zákaz při prohlídce mluvit s lidmi, kteří by se do bytu chtěli nastěhovat po vás. Pokuta tisíc korun za kouření v nájemním bytě. Nový člen domácnosti jen po písemném schválení. Pokud neohlásíte změnu kontaktních údajů, pokuta dva tisíce korun. Stejná pokuta, když neoznámíte, že jste přišli o práci. A povinnost mít na dveřích nálepku Dokonalý nájemník, pokud si to firma bude přát.

To jsou jen některá ustanovení ze dvou smluv firmy Dokonalý nájemník, do kterých Respekt nahlédl. Všechny jsou v rozporu s platným právem. Jsou to standardizované smlouvy, a proto velmi podobné uzavírají všichni klienti společnosti. Princip je takový, že firma Dokonalý nájemník si pronajímá byty od majitelů a s lidmi, kteří bydlení hledají, uzavírá podnájemní smlouvy. To evokuje, že vaše práva jakožto podnájemníků jsou menší než u běžné

nájemní smlouvy (a toto podezření Respektu potvrdili všichni současní či bývalí klienti firmy, s nimiž mluvil).

Advokátka Lenka Veselá, která vede Sdružení nájemníků ČR, k tomu připomíná, že v Česku je jedno, jak smlouvu pojmenujete. Pokud je smlouva v principu nájemní, a to v tomto případě je, má uživatel bytu odpovídající práva, bez ohledu na to, jak je ve smlouvě uvedený. Takhle ostatně praxi dlouhodobě hodnotí i zdejší soudy.

Když advokátka Veselá smlouvy prochází, téměř u každého odstavce říká „nesmysl“ nebo „nevymahatelné“ a někdy „naprosto absurdní“. Už samotný fakt, že firma si od majitelů pronajímá byt k bydlení, je v rozporu s principy tuzemského práva. „Firmy nejsou lidé. Firmy nebydlí. Takhle vystupuje jako člověk, který byt užívá, a dává ho k užívání jiným lidem. Právně ale taková situace neexistuje,“ říká Lenka Veselá. Z celé smlouvy, kterou firma s lidmi uzavírá, je platná pouze skutečnost, že jde o smlouvu k užívání bytu a dohodnutá částka za nájem. Valná část dalších ustanovení, povinností pro nájemce a přísných sankcí je v rozporu s občanským zákoníkem.

Efektivní efektivita

Dokonalý nájemník tedy s lidmi uzavírá smlouvy, které by u soudu nevymohl. A je fakt, že český občanský zákoník dává lidem, kteří si byty pronajímají, hodně volnosti. Pokud se například nastěhujete do bytu, můžete nechat vyměnit zámky a nikomu o tom nemusíte říkat. Nemusíte ani dávat nové klíče majitelům nebo správcům. Natož komukoli říkat, že jste dostali výpověď v práci. Zákon dovoluje majitelům dá-

vat pokuty za zpoždění plateb nebo porušení smlouvy, ale měly by být „přiměřené“ – a to v praxi znamená nanejvýš nižší stokoruny.

Jak říká Lenka Veselá, mnoho nájemníků o svých zákonných právech nic neví. A ti, kteří vědí, si jejich vymáhání u soudu, což je jediná instance, kam se obrátit, zpravidla rozmyslí. Hledání nového bytu, stěhování, placení nové a čekání na vyplacení staré kauce je náročná a drahá věc. U smluv prodlužovaných každý rok (Dokonalý nájemník takové uzavírá, ale je to obvyklá praxe i v běžných nájemních vztazích) je velmi jednoduché se s nechťeným nájemníkem rozloučit.

„Myslím, že zprostředkovatelé spoléhají na to, že to lidé raději nechají být. Akceptují prapodivná a přísná pravidla, nebo dokonce i přemrštěné či neoprávněné poplatky, protože jsou prostě rádi, že bydlí,“ říká Veselá. Klientů firmy Dokonalý nájemník se na ni a její kolegyně obrací každý měsíc asi dvacet. Nejčastější důvody jsou chybné vyúčtování energií, nevrácená kauce, táhnoucí se opravy vybavení nebo poplatky, na které firma nemá zákonný nárok.

Lukáš Smrčenský, majitel a šéf firmy, nepopírá, že o problematičnosti smluv ví. Jsou prý takto napsané proto, že firmu a její zájmy podle něj tak nejlépe chrání před problematickými nájemníky. „V rámci poskytování garancí jsme existenčně závislí na platební morálce podnájemníků a dobré spolupráci obecně,“ píše Lukáš Smrčenský v e-mailu. A dodává, že smlouvy spravuje „renomovaná advokátní kancelář“ a jsou psané tak, aby myslely na všechny možné situace. „Garance, které poskytujeme pronajímatelům, bychom si nemohli dovolit, pokud by smlouvy byly postavené neefektivně,“ dodává.

Na otázku, zda tím chce jen jinými slovy říct, že smlouvy jsou napsané tak, aby si pod dojmem přísnosti a striktnosti lidé dali extra záležet na placení nájmu, majitel neodpovídá. Ani na to, jestli už nějaký soudní spor s jeho firmou proběhl a jak dopadl.

Prostě díra

Je třeba dodat, že Smrčenského firma svým byznys modelem v principu zákon neporušuje. U některých poplatků je možné uvažovat o nezákonném obohacení, ale uzavřít špatně napsanou smlouvu není trestné. Stejně tak není trestné nevyvracet partnerům dojem, že nemají nárok na plnou právní ochranu. Podmínky služby každopádně skvěle ilustrují část tuzemského trhu s nájemním bydlením. Nedostatek volných bytů tlačí část zájemců o bydlení do světa, kde vládne nedůvěra.

„Přišla nám nová smlouva, s dvojnásobným navýšením záloh, a spousta nových podivných povinností,“ říká Magda, která je dva roky klientkou firmy. Příjmení raději neprozrazuje, protože váhá, jestli chce dál zůstat – a je si jistá, že by jí firma v reakci na kritiku smlouvu neprodloužila. „Žádné okolnosti se nezměnily. Byt je v pořádku, nájem platíme včas, můžeme ho zaplatit klidně na rok dopředu. Nebyl pro to žádný důvod,“ komentuje změny. V bytě se prý žije dobře, s partnerkou nenašly nic lepšího, a než by podstupovaly drahé a náročné stěhování, podepsaly přísnější smlouvu na další rok.

Nájemníci jsou obecně velmi dobré a spolehlivé zboží. Asociace nájemního bydlení, která sdružuje velké správce

nemovitostí (zprostředkovatelé jako třeba Dokonalý nájemník členy nejsou), ve své nedávné analýze uvedla, že neplatičů nájemného je málo (problémy se splácením mají jen dvě procenta lidí). Asociace ke svým číslům dodává, že jsou to data jen o jejích klientech. Její členové mají možnost si nájemníka předem prověřit a vyhnout se tím případným budoucím potížím. Na běžném trhu bude prý číslo vyšší.

Nejistá budoucnost

Kolik bytů firma spravuje, není možné přesně zjistit, společnost udává, že „tisíce“. Na stránkách společnosti je vyfocen pětadvacetičlenný tým, podle účetní rozvahy z roku 2022 je firma spíš malá (je ale potřeba říct, že podstatou práce firmy je administrativa, s ohledem na majetek či materiál jde o nenáročnou podnikání). Lukáš Smrčenský říká, že byznysu se daří a už je domluven s jedním developerem, že všechny byty v novém projektu bude na trhu rovnou nabízet Dokonalý nájemník.

Popularita zprostředkovatelských agentur mezi majiteli bytů v posledních letech roste. Znalci trhů se dohadují, že za tím stojí mimo jiné i rostoucí počet takzvaných investičních bytů, a tedy i hlavních klientů těchto firem: majitelů jednoho, dvou, možná tří bytů, kteří ještě nejsou dost

velcí na to, aby ze správy svého nemovitostního fondu učinili zaměstnání, ale také se jim nechce jednat s nájemníky a zařizovat jim novou ledničku nebo řešit zatékání a plesnivě zdi. Pravděpodobnější ale je to, že zprostředkovatelé našli díru na trhu se službou, o kterou byl mezi majiteli bytů zájem vždycky. A objevují se noví hráči: Dokonalému nájemníkovi například konkuruje Ideální nájemce či Stálý nájem.

Co se týče cen, nedá se jednoznačně říct, že by je firma Dokonalý nájemník a další společnosti tlačily nahoru. Respekt mluvil s majitelem bytu, který službu firmy poptával. Byt v širším centru hlavního města nyní pronajímá zhruba za patnáct tisíc korun. Podle předběžné nabídky, kterou od firmy dostal, by cena bytu na trhu zůstala stejná – za službu by v tomto případě firmě platil majitel a cena nájmu by se nezvýšila.

„Je přirozené, že vznikli prostředníci, protože jejich práce dává majitelům bytů smysl,“ říká Veselá. Byla by ale radši, kdyby stejnou službu plnily obce nebo stát, protože by podle ní s klienty alespoň teoreticky jednaly korektněji. Přesně tímto směrem mířil takzvaný zákon o podpoře bydlení, který připravovalo ministerstvo pro místní rozvoj. Po odchodu Pirátů z vlády je ale budoucnost zákona nejistá. ●

„Je přirozené, že vznikli prostředníci, protože jejich práce dává majitelům bytů smysl,“ říká Veselá. Byla by ale radši, kdyby stejnou službu plnily obce nebo stát, protože by podle ní s klienty alespoň teoreticky jednaly korektněji. Přesně tímto směrem mířil takzvaný zákon o podpoře bydlení, který připravovalo ministerstvo pro místní rozvoj. Po odchodu Pirátů z vlády je ale budoucnost zákona nejistá. ●

Absurdně přísnou smlouvu sice není možné vymoci, ale trestné to není.

» WWW.RESPEKT.CZ/AUDIO

PRO PŘEDPLATITELE NA RESPEKT.CZ
VÍCE EXKLUZIVNÍHO OBSAHU

Jde těhotným polským ženám dál o život, nebo se už jejich stát změnil?

TOMÁŠ BROLÍK

