



ÚVODNÍ SLOVO



Česká republika stojí na prahu Parlamentních voleb 2025. Jedním z klíčových témat letošní kampaně byla i krize dostupnosti bydlení, která se dotýká jak nájemního, tak vlastnického bydlení.

Politické strany mají ve svých programech v oblasti nájemního bydlení dotované nájemné, výstavbu dostupných bytů, některé

strany podporují státní investice do výstavby nájemních bytů financované i z fondů EU, zjednodušení legislativy, družstevní bydlení atd.

Rozhodně bychom se měli o volební programy zajímat, nájemní bydlení tvoří více než čtvrtinu trhu s bydlením v ČR a politická rozhodnutí dostupnost, kvalitu i stabilitu nájemního bydlení významně ovlivňují.

Nadcházející volby mohou ovlivnit i to, zda bude nájemní bydlení vnímáno jako plnohodnotná forma bydlení nebo jen jako dočasné řešení. Běžte volit a rozhodněte se také podle toho, jak jednotlivé strany k otázce bydlení přistupují.

Přeji všem krásný podzimní čas a dobrou volbu. S úctou

Mgr. Lenka Veselá
předsdkyně SON

Bydlení není výsada, ale lidské právo

Sdružení nájemníků ČR bylo v posledních dnech osloveno s nabídkou spolupráce při zavedení komerčního certifikátu, který by měl zájemcům o nájem bytu vystavit „osvědčení o bonitě“. Podobný dokument by měl pronajímatelům potvrdit, že si nájemce může dovořit platit požadované nájemné.

Podle nás by ale takový krok znamenal další bariéru na cestě k bydlení. Diskuse se znovu stáčí k prověřování „rizikových“ nájemců, přestože skutečná data ukazují, že drtivá většina lidí své povinnosti plní. Škoda,



že se více nepíše o statistických slušných nájemcích, kteří pravidelně hradí nájemné, řádně se starají o byty, a přesto žijí v nejistotě, zda jim bude prodloužena smlouva – a pokud ano, za jakých podmínek.

Bydlení ale není luxusní zboží. Je to základní lidské právo, chráněné i Listinou základních práv

a svobod. Zavádění komerčních certifikátů a podobných filtrů by v praxi znamenalo, že se k bydlení dostanou jen ti „prověření“, zatímco ostatní budou vytlačeni na okraj. Takový vývoj je nepřijatelný a nespravedlivý.

Rozumíme tomu, že pronajímatelé chtějí chránit svůj majetek. Už dnes však mají k dispo-

zici dostatek nástrojů – mohou si zájemce prověřit ve veřejně dostupných rejstřících a od příštího roku jim situaci usnadní i novela občanského soudního řádu se zavedením vyklizovacího rozkazu. Současně byla zavedena možnost komunikovat v nájemních vztazích i prostřednictvím datové schránky. Další komerční mechanismy proto nejsou potřebné.

Pokud chceme skutečně řešit krizi bydlení, musíme začít podporovat dlouhodobé a férové nájem, omezit neférové platby a dát lidem jistotu, že jejich domov nestojí na nejistých základech. Bydlení je právo, ne obchodní artikl.

Konference

„Dny nájemního bydlení v ČR“

Sdružením nájemníků České republiky pořádá dne 6. listopadu 2025 již 6. ročník odborné konference „Dny nájemního bydlení v ČR“. Diskutovanými tématy budou aktuální výzvy v oblasti nájemního bydlení, připravované legislativní změny a podpora dostupného nájemního bydlení.

Na konferenci vystoupí zástupci ministerstev a státní správy, zástupci pronajímatelů a nájemců a další odborníci na bytovou politiku

Konference se koná

v Jednácím sále Senátu Parlamentu ČR, začátek je v 9 hodin.

Neúsporný byt, drahý nájem. Kdo to zastaví?

Energetická náročnost budov se v posledních letech dostává stále více do popředí veřejné debaty. Evropská unie tlačí na členské státy, aby postupně renovovaly svůj bytový fond a snižovaly tak spotřebu energie i emise skleníkových plynů. V České republice dnes platí povinnost při prodeji či pronájmu předložit průkaz energetické

náročnosti budovy. Žádná další omezení, například zákaz pronájmu budov v nejhorší třídě G, však naše legislativa nezná.

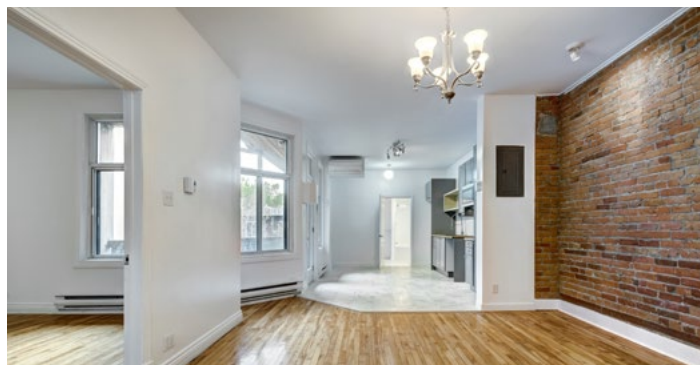
A právě to otevírá zajímavou otázku. Je spravedlivé, aby pronajímatel mohl pravidelně zvyšovat nájemné, i když nabízí byt nebo dům s velmi špatnou energetickou bilancí?

Pokračování na další straně...

Vede cesta k bydlení přes vyšší daně?

Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) doporučila České republice výrazně zvýšit daň z nemovitých věcí a navázat její výši na skutečnou tržní hodnotu nemovitostí. Podle Sdružení nájemníků ČR (SON ČR) jde o krok správným směrem, který by mohl zlepšit dostupnost bydlení a omezit spekulativní chování na trhu s byty.

„Byty mají sloužit k bydlení, ne zůstat prázdné, sloužit ke krátkodobým pronájmům nebo být využívány jako kanceláře. Současný systém je pro vlastníky příliš výhodný a nemotivuje je k tomu,



aby své byty pronajímali k dlouhodobému bydlení. Daňová reforma je proto nutná,“ uvedla Lenka Veselá, předsdkyně SON ČR.

OECD upozorňuje, že v Česku je daň z nemovitostí v mezinárodním

srovnání velmi nízká. To podporuje trend, kdy jsou byty často vnímány spíše jako investice než jako domovy. Pokud by se daň pravidelně přepočítávala podle tržní hodnoty, vlastníci by více zvažovali, zda byty

nechají prázdné, nebo je uvedou na trh k dlouhodobému bydlení.

Podle SON ČR by reforma měla mít jasný cíl: motivovat vlastníky k uzavírání dlouhodobých nájemních smluv, a tím stabilizovat trh s nájemním bydlením. Zvýšené výnosy z daně by zároveň měly být využity na podporu dostupného bydlení pro nízkopříjmové domácnosti. Pokud se chceme přiblížit standardům vyspělých evropských zemí, musíme se odvážit i nepopulárních kroků. Vyšší daň z nemovitostí ale nesmí být jen dalším zdrojem příjmů pro stát – musí se stát nástrojem bytové politiky, který zajistí, že byty budou sloužit svému účelu.

Nájemníci v centru dění. 6. říjen je jejich den



Mezinárodní den nájemníků se každoročně slaví první pondělí v říjnu. Vznik se datuje do roku 1986 na návrh francouzské organizace CNL, schválila jej Mezinárodní unie nájemníků (IUT). Jeho cílem je upozornit na práva nájemníků, dostupnost bydlení a důstojné životní podmínky.

Mezinárodní den nájemníků, který letos slavíme 6. října, připomíná především bydlení jako základní lidské právo, nejen volbu. Nájemníci jsou často nuceni čelit

vysokým nájmům nebo nejistotě s ohledem na délku nájemních smluv.

Dalšími tématy, na které Den nájemníků upozorňuje, je potřeba dialogu mezi nájemci a pronajímateli nebo důležitost významu organizací, které práva nájemců hájí.

Sdružení nájemníků ČR dlouhodobě zajišťuje poradenství a osvětu v oblasti nájemního bydlení. Kromě ochrany práv nájemců je naší prioritou i posílení dialogu mezi nájemci a pronajímateli a kultivace v oblasti nájemních vztahů.

Neúsporný byt, drahý nájem. Kdo to zastaví?

...pokračování z předchozí strany

Nájemce v takovém případě totiž platí dvojnásobnou cenu: jednak vyšší účty za energie, dále pak rostoucí nájemné. Přitom možnost ušetřit má často pouze pronajímatel, který rozhoduje o tom, zda do objektu investuje do zateplení, výměny oken či modernizace zdroje vytápění.

Jedním z možných řešení by mohlo být zavedení pravidla, že pronajímatel nemovitosti v energetické třídě G, případně i F, by nesměl jednostranně zvyšovat nájemné nebo ho mohl zvyšovat s určitými omezeními. Tím by se vytvořil tlak na vlastníky, aby renovace skutečně prováděli, a zároveň by to nájemcům poskytlo jistotu, že nebudou znevýhodněni jen proto, že žijí v energeticky nevhodném bytě.

Podobný přístup není v Evropě úplně novinkou. Francie zavedla v roce 2021 ještě mnohem přísnější pravidlo: Ve Francii platí zákon „Climat et Résilience“ z roku 2021, který postupně zakazuje pronájem energeticky neúsporných bytů a domů podle jejich energetické třídy (DPE). Od 1. ledna 2025 už není možné nově pronajímat nemovitosti s třídou G, od roku 2028 se zákaz rozšíří i na třídu F a od roku 2034 na třídu E. Tyto byty jsou označeny jako „nevyhovující k by-

dlení“ a pronajímatelé je smějí znovu uvést na trh teprve po renovaci, která zlepší jejich energetickou náročnost. Cílem je přimět majitele k investicím do zateplení, modernizace vytápění či výměny oken, aby se snížila spotřeba energie a emise. Stát současně nabízí dotace, které mají renovace finančně usnadnit.

Samozřejmě, každé opatření má i svá rizika. Vlastníci starších domů, například památkově chráněných, mohou mít jen omezené možnosti renovace a mohli by se cítit znevýhodněni. Nabídka nájemního bydlení by se mohla snížit, pokud by část majitelů raději od pronajímání ustoupila. Na druhou stranu by právě férovější rozložení nákladů mezi pronajímatele a nájemce mohlo přinést potřebný impuls k renovacím.

Diskuse o takovém opatření je tedy na místě. Možná není nutné jít francouzskou cestou úplného zákazu, ale omezení práva zvyšovat nájemné u nejhorších budov by mohlo být kompromisem, který chrání nájemníky a zároveň motivuje vlastníky k investicím. Otázka zní: měli by pronajímatelé energeticky neúsporných bytů mít nadále možnost pravidelně zvyšovat nájemné, i když právě jejich neochota modernizovat zvyšuje účty nájemcům za energie?



**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