

**Lepší nájemní
vztahy,
lepší bydlení**



První kontakt nájemce a pronajímatele

- první kontakt mezi nájemcem a pronajímatelem často rozhodne o tom, jestli vztah bude fungovat.
- všechno začíná inzerátem – a právě tady se často objevují první problémy.
- nejasné nebo zavádějící informace, špatně nastavené zálohy, nezákonné poplatky
- vítáme iniciativu „férový inzerát“ Asociace nájemního bydlení, která má přinést více transparentnosti
- Dotazníky pro nájemce - Kde je hranice mezi zjišťováním relevantních informací a zásahem do osobnostních práv?

Provize realitní kanceláři

- V posledních letech se rozšířila praxe, že **provizi platí nájemce**, přestože **službu objednává pronajímatel**.
- Nájemce službu nemůže ovlivnit ani se jí vyhnout.
- Na úhradu provize nelze využít žádné dávky státní sociální pomoci.
- Tato praxe je **v rozporu se zákonem o realitním zprostředkování** – službu má hradit ten, kdo si ji objednal

Praxe institucionálních pronajímatelů – administrativní poplatek

Heimstaden

Číslo nabídky	F2568774
Stav	K pronájmu
Kauce / jistota	20 100 Kč
Administrační poplatek	6 000 Kč
Nájemné	10 050 Kč
Cena služeb	1 980 Kč / měsíc / 1 osoba
Podlahová plocha	37.64 m ²
Podlaží	4. podlaží
Výtah	ano
Dispozice	1 + 1
Energetická náročnost	C
Vytápění	Ústřední dálkové
Sklep	ano
Balkón / terasa / lodžie	ano
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 systém 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 vztah s nájemcem,
 - řešit závady, vyúčtování a komunikaci včas.

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 (poplatek za vystavení podkladů pro získání dávky státní soc. pomoci, poplatek za změnu osob v domácnosti nebo poplatek za vybavení bytu)
- pokuty (např. zvíře v bytě, kouření, přijetí osoby do domácnosti nájemce, nálepky...)

➤ Často se tyto částky započítávají proti kauci

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

Stanovisko a závěr

- postup těchto společností je považován za obcházení zákona, příp. zastřené právní jednání
- vztah mezi společností a uživatelem bytu je **nájemní**, nikoliv podnájemní.
- shoda se zástupci MMR, MSp
- profesionální správa bytů je vítaná, **nesmí však být na úkor nájemců.**
- náklady mají nést ti, kdo službu využívají – vlastníci bytů.

Ideální nájemce

 **Garantovany
Najem.cz**

 **FLAT SERVICE**

 **spravce
bytu.cz**

 **Stálý
nájem**

 **Tvůj
Správce**

 **Dokonalý
nájemník**

NOVO
r e n t

Zánik nájmu a kauce

- Nájemní vztah končí dohodou, výpovědí nebo uplynutím sjednané doby nájmu
- Nájemce předává byt v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení při řádném užívání (x škoda – nárok na náhradu škody)
- Pronajímatel je povinen vyúčtovat nájemci jistotu/kauci a vrátit ji nájemci i spolu s úroky od jejího poskytnutí minimálně v zákonné výši
- Kalkulačka úroků z kauce na www.son.cz



Nájemní vztahy 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!

Mgr. Lenka Veselá

