

Nájem bytových nemovitostí v ČR 2017

Jiří Pácal

Central Europe Holding a.s.

Nájem bytové nemovitosti - důležitá součást bytového prostředí – podpora mobility a změn

- upraven v NOZ č. 89/2012Sb. (§2235-2301)
- prošel trnitou cestou – regulace nájmu, dehonestace pronajímatelů
- legislativa ani přístup soudů se stále neodpoutaly od mýtu silný a zlý majitel – slabý a hodný nájemník
- slušní nájemci nepotřebují přehnanou ochranu a ti neslušní ji zneužívají
- výhody:
 - předem dané náklady na bydlení, zpravidla nižší vlastnických
 - možnost relativně rychlé změny – optimalizace výdajů na bydlení
 - nájemce nenese rizika ani nejsou nároky na čas, nemá takovou odpovědnost
- nevýhody:
 - zhoršený pocit domova, absence investic, často krátkodobost

Nájemní bydlení

- ČR patří k zemím bývalého východního bloku, kde převažuje vlastnické bydlení v bytových domech a RD; ve vyspělých zemích Evropy jsou byty v BD spíše k nájmu
- velký zlom nastal díky privatizaci obecních a podnikových bytů
- nájem se nejvíce spojuje s byty; i přes nespornou ekonomickou výhodnost, není u nás zájem o nájem RD
- i přes vyhlášení podpory nájemního bydlení v Konceptci BP, podpora chybí
- nájemní bydlení vždy ohrožovaly zásahy státu (nyní např. zákon o sociálním bydlení)
- pronajímatel a nájemce musí vycházet z NOZ a řada věcí nelze sjednat odlišně

Vybrané problémy nájmu

- nelze sjednat např. jiné výpovědní důvody; nelze sjednat možnost sankce či dalších povinností
- pronajímatel musí plnit povinnosti i tehdy, když nájemce neplatí nájem či další plnění
- při hrubém porušení podmínek nájmu nájemce lze vypovědět smlouvu i rychle, nájemce však může v bytě setrvávat do doby skončení sporu a vyklizení. To lze pouze s přispěním soudu a exekutora
- výpověď musí být písemná a doručená
- nájemce může nájem ukončit prakticky dle potřeby
- nájemce může dát byt do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- pronajímatel není oprávněn do bytu vstupovat bez souhlasu nájemce

Investice do bytové nemovitosti a výnosy z ní

- nevhodná legislativa poškozuje investice; obtížně lze dělat finanční plány – budoucí výnosy mohou být ohroženy
- podíl neplaticích (mnohdy nevymahatelné dluhy) roste, odhad nad 5%
- banky nechtějí nájemní bydlení financovat; pokud ano, tak s vysokými garancemi
- důvod, proč se nájemní bydlení u nás komerčně nestaví a v dohledné době stavět nebude (až na výjimky :-)

Děkuji za pozornost, Jiří Pácal, Central Europe Holding a.s.