

„Žádná efektivní
obrana vlastně
neexistuje“

Sonda do nejistých
nájemních vztahů

Autorský kolektiv:

Mikoláš Opletal

Petr Baroch

Editace:

Barbora Bírová

Katarína Šrámková

Externí spolupráce:

Dmitrii Shabalin

Jazykové korektury:

Dagmar Pilařová

Grafická úprava a sazba:

anti anti (antianti.cz)

Vydala Platforma pro sociální bydlení, Praha 2025.

ISBN: 978-80-909730-3-9


Vydání první.

Copyright © Platforma pro sociální bydlení, z. s.

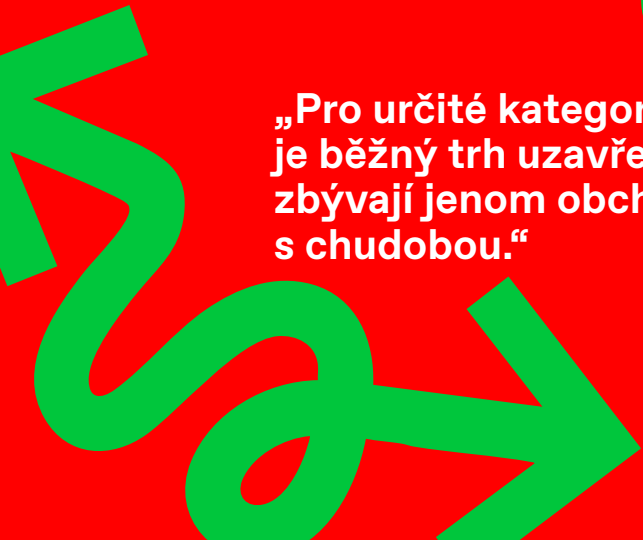

 Platforma
pro sociální bydlení

Obsah

01	Úvod a metodologie: Proč se musíme bavit o bydlení?	9
02	Nedostupné tržní bydlení pro zranitelné domácnosti	13
03	Prostupující nejistota v nevyvážených nájemních vztazích	19
04	Obecní bydlení jako stabilizační prvek v nájemních vztazích	29
05	Nedůvěra v instituce a činnost státu	33
06	Krátkodobé smlouvy	39
07	Závěrem: Od nejistoty k důstojnému domovu	47



„Do spousty věcí
nešťouráme, i když víme, že
jsou špatně. Protože by ty lidi
z bytu prostě vyhodili. Když
jim to funguje, úplně netrpí
a alespoň mají to bydlení.
Oni už s tím přicházejí sami:
takhle to sice je, ale já do
toho šťourat nebudu, protože
nechci, aby mě vykopli.“



„Pro určité kategorie lidí
je běžný trh uzavřen a pak
zbývají jenom obchodníci
s chudobou.“

„Tohle je dobře viditelné na problému drobné kriminality. Obrátíš se na policii, pokud věříš, že s tím něco udělá. Jestliže je ale povědomí o tom, že nic neudělá, tolik rozšířené, tak se vykašleš na to, že máš nějakou škodu. A podobně je to tady. Musí existovat povědomí o účinnosti systému, na který se pak obracíš proto, že to za to stojí.“

„Za těch mých tři a půl roku se mi v městském bytě podařilo ubytovat jednoho klienta.“

„Co je podle tebe důvodem, že je v Plzni málo dostupných bytů?“

„Hlavně je tu hodně lidí, kteří prostě nemají peníze.“

01

Úvod
a metodologie:
Proč se musíme
bavit o bydlení?

Bydlení je základní lidská potřeba. Je to klíčový faktor, který určuje, zda lidé, včetně dětí, mohou naplňovat i všechna další základní práva a potřeby.

Realita v České republice je alarmující: **přibližně 300 tisíc lidí, z toho téměř 100 tisíc dětí, je dnes ohroženo ztrátou bydlení.** Tito lidé žijí převážně v nájmu. V nejistém a nevyhovujícím bydlení – ve stavu bytové nouze – se pak nachází **161 tisíc lidí, z toho 62 tisíc dětí do 18 let.**

V Platformě pro sociální bydlení věříme, že **každý člověk má mít důstojný a bezpečný domov.**

O čem je tato publikace?

Tato brožurka je výsledkem **sondy do nejistých nájemních vztahů** a jejich dopadů na konkrétní domácnosti. Jejím jádrem je **kvalitativní výzkum**, jehož cílem je nejen pojmenovat problémy rizikových nájemních a podnájemních vztahů, ale také zachytit **emoce a prožitky** jednotlivých aktérů. Společně s respondenty a respondentkami se snažíme **načrtnout cestu** vedoucí ke stabilizaci a zlepšení situace.

Jak výzkum probíhal?

Výzkum probíhal **formou polostrukturovaných rozhovorů** a zaměřoval se na situaci v Plzni a Ústí nad Labem, několik rozhovorů bylo vedeno s aktéry s celorepublikovou působností.

Tato města jsme vybrali kvůli specifčnosti místního trhu s bydlením a již existujícím vazbám Platformy.

Výzkumu se účastnilo 27 respondentů a respondentek, abychom získali co nejširší spektrum pohledů.

Oslovili jsme následující skupiny:

- sociální pracovníky a pracovnice (pomáhající profese),
- nájemníky a nájemnice se zkušeností s nekalým jednáním,
- pronajímatele,
- politiky, političky a úřednictvo na úrovni obcí.

Možný limit výzkumu: Přestože jsou zastoupeny všechny perspektivy, není zastoupení rovnoměrné. Podrobnější popis situace proto plyne z perspektivy **pomáhajících profesí a zástupců obcí**, což je dáno různou vstřícností oslovených k účasti na rozhovorech.

Zajímalo nás: Jak respondenti vnímají stav nájemního bydlení, jaké náročné situace prožívají, jaké emoce s tématem spojují a jaká opatření by podle jejich zkušeností mohla situaci zlepšit.

Na tomto místě bychom ještě jednou rádi poděkovali všem, kdo se do našich rozhovorů zapojili a pomohli nám ponořit se do náročného tématu nájemního bydlení v ČR.

02

Nedostupné
tržní bydlení
pro zranitelné
domácnosti

Za jedno z klíčových východisek sondy považujeme skutečnost, že vlastnické bydlení je kriticky nedostupné, což se výrazně promítá i do cen nájemního bydlení. Zaměřili jsme se proto na to, které typy domácností se vlivem vysokých cen ocitají mimo běžný trh s bydlením a dostávají se do zranitelnějšího postavení na komerčním trhu s nájmy.

„Developer jednodušeji a rychleji prodá malý byt a zároveň z něj má největší zisk na metr čtvereční. To je alfa a omega celé věci – potřebuje maximalizovat zisk. To je celé.“

Na následujících řádcích se zastavujeme u faktorů, které určují, kdo je na nájemním trhu znevýhodněn, a tak se spíše může ocitnout v rizikových nájemních vztazích.

Za zásadní hledisko aktéři považují především velikost domácnosti. Toto hodnocení zaznívá zejména z Plzně, kde je nájemní trh napjatější a více odpovídá obvyklému obrazu bytové krize krajských měst v České republice než v Ústí nad Labem. Nejenže se větší byty téměř nestavějí, ale existující byty jsou navíc často stavebně rozdělovány na několik menších, aby byl výsledný nájem vyšší. V praxi pak aktéři označují za „příliš velkou“ domácnost už se třemi dětmi, což výrazně ztěžuje její šance na získání dostupného nájemního bydlení.

V obou městech, výrazněji však v Ústí nad Labem, aktéři shodně uvádějí, že být Romem či Romkou představuje zásadní překážku při hledání bydlení. Zkušenost s odmítáním je natolik zakořeněná, že si lidé v reakci na tuto diskriminaci adaptují vlastní, již téměř standardizované strategie a postupy, jak bydlení získat. Patří mezi ně například první kontakt s realitní agenturou prostřednictvím sociální služby, předem připravené doklady prokazující, že jsou v zaměstnání, oblékání se do obleku na prohlídku bytu a řada dalších kroků, jejichž cílem je zvýšit šanci, že budou bráni vážně.

„Tohle se nám nedaří. Jako zastupitel bych si přál, abychom to dokázali zastavit. Městských migrantů je třeba 15 tisíc na 90tisícové město, to je prostě obrovská masa lidí, která nemá vztah ke škole, k doktorovi, ulici, sousedům.“

V Ústí nad Labem je tento sentiment podpořen silně vnímaným dopadem meziměstské migrace směřující do kraje. Tento jev z našeho pohledu podporuje vnímání Romů a Romek jako cizí, pro město nežádoucí skupiny, kterou zbytek České republiky vytlačil do Ústeckého kraje, a kterou by tedy z krajského hlediska bylo nejlepší vytlačit zase zpět.

Zdaleka nejsilnějším faktorem vyřazujícím osoby z nájemního trhu je ale zadluženost. Prověření budoucího nájemníka je zvlášť u větších pronajímatelů automatizovaná činnost. Přičemž exekuce a insolvence nejsou v tomto ohledu nijak diferencovány, přestože fakticky je insolvence spíše znamením, že se člověk snaží svou předluženost řešit.

Když mluvíme o bariérách vstupu do bydlení, je důležité si uvědomit, že si je jednotlivci sami nevolí a že zároveň nemusí zůstat jen u jedné – naopak se mohou kumulovat a tím vzájemně posilovat. Ve zkoumaných regionech proto není nijak neobvyklé, že domácnosti čelí hned několika formám diskriminace současně. Typickým příkladem může být samoživitelka romského původu se třemi dětmi, která se navíc nachází v dluhové pasti. V takových situacích už prakticky neexistuje funkční strategie, kterou by sama mohla použít k překonání bariér při hledání bydlení.

Na rozdíl od našeho původního očekávání se respondenti na trhu s bydlením nesetkávají s diskriminací vůči lidem prchajícím z Ukrajiny tak často, jak jsme předpokládali. Držitelé dočasné ochrany z Ukrajiny

jsou na nájemním trhu často vnímáni jako spolehliví nájemníci, kteří pravidelně platí nájemné a nepředstavují pro pronajímatele zásadní riziko. Většina respondentů a respondentek dokonce popisovala rostoucí důvěru vůči této skupině při vstupu do nájemních vztahů. Svou roli může hrát také převážně pozitivní společenský sentiment vůči ukrajinské komunitě, vycházející z jednoznačného postoje české veřejnosti k ruské agresi na Ukrajině.¹

Ačkoli u této skupiny nepozorujeme při vstupu do bydlení tak silné bariéry, jaké se objevují u jiných znevýhodněných skupin, jejich faktické bydlení často provázejí velmi nestandardní podmínky. Respondenti například popisovali případy bydlení v nebytových prostorech – typicky v bývalých kancelářích. Teprve při vyřizování sociální podpory nebo povolení k pobytu nájemníci zjistili, že obývají prostor, který není zkolaudován jako byt.

V tomto ohledu jsme zaznamenali vliv profesionalizace trhu s nájemním bydlením, kdy zprostředkovatelské společnosti a větší instituce nepohlížejí tolik na národnost (či například queer identitu) a jde jim čistě o kredibilitu budoucích nájemníků a nájemnic z hlediska placení nájmu.

V Ústí nad Labem jsme naopak nezaznamenali výraznější zkušenosti se zprostředkovatelskými službami ani s ubytováním v kancelářských prostorech. Zde se aktéři obecně shodují, že byty na trhu ve skutečnosti jsou, problém však spočívá v tom, že majitelé je nechtějí pronajímat chudým lidem ani Romům.

Při rozhovorech o znevýhodněném postavení zranitelných skupin a jejich vytlačování z komerčního trhu s bydlením větší pronajímatelé sami přiznávali, že jejich nabídka na uspokojení bytových potřeb těchto skupin programově necílí. Hlavním důvodem je pro ně ekonomická nejistota takového přístupu. Tato situace odpovídá realitě nájemních trhů ve městech, kde dlouhodobě převládá poptávka



1 <https://www.stem.cz/postoje-cechu-k-uprchlikum-z-ukrajiny-je-sou-stabilni-unava-je-vsak-patrna>

nad nabídkou. Pronajímatelé si tak mohou bez jakéhokoli tlaku vybírat, komu byt pronajímat, a preferují proto nájemníky, které sami považují za „co nejméně problémové“.

Pronajímatelé a pronajímatelky i nájemníci a nájemnice se v tomto ohledu shodují, že zásadním problémem je nedostatek městských bytů určených nejen pro lidi v bytové nouzi, ale také pro ty, kdo jsou v jejím ohrožení a mají tendenci ze standardního trhu vypadávat. Poptávka po městském bydlení přitom mnohonásobně převyšuje nabídku. Více než desetinásobný přetlak žadatelů o městské byty v Plzni je pravděpodobně ještě podhodnocený – lidé, kteří nevěří, že mají šanci městské bydlení někdy získat, se do pořadníku často ani nehlásí. V evidenci tedy potenciální žadatelé chybějí a statistiky tak mohou realitu zkreslovat.

03

Prostupující
nejistota
v nevyvážených
nájemních
vztazích

„V takových případech jsou tedy uzavřeny standardní nájemní smlouvy?“

„Jsou.“

„A viděla jste je někdy fyzicky, třeba jak jsou napsané?“

„Ano, viděla a nebylo na nich vlastně nic podivného.“

Z jednotlivých rozhovorů vyplývá, že rizikový nájemní vztah často není charakterizován nájemní smlouvou a jejím obsahem. Není správný předpoklad, že rizikové nájemní vztahy rozpoznáme podle smluv, ve kterých najdeme problematické, protizákonné, či dokonce vykořisťující ujednání, ačkoli i s těmito jsme se v průběhu realizace naší sondy pravidelně setkávali.

Základním zdrojem rizika v nájemních vztazích je výrazná nerovnováha mezi postavením vlastníka nemovitosti a nájemníka. V průběhu realizace jsme postupně vytipovali výše uvedené zranitelné skupiny, u kterých se pak nerovnováha a propast v možnostech uplatnění svých práv ještě prohlubují. Tato nerovnováha se však nemusí odrážet ve smlouvě jako takové.

Rizikové nájemní vztahy, ve kterých dochází k porušování základních práv a které tlačí nájemnice a nájemníky do stavu existenční nejistoty, tak mohou mít smluvní základ postavený na běžných, nikterak problematických či protiprávních ujednáních. Dokonce i pronajímatelé, které lze označit za obchodníky s chudobou, často využívají vzory standardních smluv běžně dostupné na internetu. Ani to, že osoba vstupující do nájemního vztahu využije sociální službu či právní poradenství – pokud je vůbec dostupné – za účelem nechat si smlouvu preventivně zkontrolovat, nezaručuje, že takto vzniklý vztah nebude vykazovat znaky zneužívání nerovného postavení či nezákonného nebo vykořisťujícího jednání.

Rizikovost nájemního vztahu se často projevuje již při samotném sjednávání nájmu, případně v jeho průběhu. **Vyznačuje se právě zřetelným a oběma stranami vnímaným nerovnocenným postavením.** Nájemník do takového vztahu vstupuje s různou mírou předchozí zkušenosti s nájemním bydlením a s vědomím svého postavení na trhu. Uvědomuje si, na kolik inzerátů musel doposud odepsat či kolikrát již byl odmítnut, aniž by vůbec dorazil na samotnou prohlídku. Současně přichází i s pochopitelným pocitem úlevy, že se mu konečně podařilo nějaké bydlení získat.

Dle respondentů a respondentek není výjimečné, když nájemník vstupuje do nájemního vztahu s předporozuměním, že k určité formě nespravedlnosti či nezákonnosti bude docházet, a on je tento stav ochoten přijmout, jelikož mu současná situace spravedlivější vyhlídky stejně nenabízí. Ostatně zde je třeba uvést, že k akceptování porušování některých práv nájemníka dochází běžně i mimo nejrizikovější vztahy, a to například v souvislosti s častým zákazem domácích zvířat či s neúročením složené kauce.

Právě zde se projevuje nerovnováha mezi aktéry, která je oběma stranám známa. V extrémních situacích se situace projevuje tak, že nájemníci a nájemnice hovoří i o prokazatelně vykořisťujících majitelích nemovitostí až úslužně, jelikož jde stále o „ty, kdo jim poskytli bydlení“.

„Ti lidé jsou vlastně nakonec vděční. Berou to jako nějaký status quo, který v tomhle stavu funguje. Někteří nájemníci, třeba naši klienti, o majitelích mluví hezky.“

I majitel bytu si je vědom současné situace na trhu s bydlením a existence nerovného postavení. Nachází se v pozici moci, v níž je snadné překračovat svým jednáním pomyslnou hranici a začít své silnější postavení zneužívat. Ostatně jedním ze znaků využívání silnějšího postavení je stále důkladnější lustrování potenciálních nájemníků a nájemnic před samotným uzavřením smlouvy a vyžadování čím dál většího či rozsáhlejšího množství informací a podkladů týkajících se osobní životní situace, předtím než je umožněna samotná prohlídka nabízeného bytu.

Jedna z respondentek popisovala vlastní škálu pronajímatelů podle míry nerovnosti v nájemním vztahu. Na jedné straně stojí ti, kteří se v nájemních vztazích neorientují a mohou nájemníka poškodit spíše nevědomky. Na opačném konci škály jsou vykořisťující pronajímatelé, kteří naopak velmi dobře znají systém, jak od nájemníka získat co největší množství peněz. Tito pronajímatelé bývají zorientováni v dávkovém systému a často disponují i konkrétními znalostmi o tom, kdy který z nájemců pobírá formu státní sociální podpory a jak vysokou.

Vykořisťující pronajímatelé využívají rovněž strategie, kdy nezákonně označují velký rozsah jednání nájemníka za „hrubé porušení smlouvy“, aby poté mohli snadněji vyhrožovat ukončením nájemního vztahu a vystěhováním. Někteří z pronajímatelů vstupují na trh s bydlením rovněž s tím, že je pro ně nepodstatné, v jakém stavu se objekty, jež pronajímají, nacházejí. Kupují často zanedbané, levné prostory, které nemají v plánu rekonstruovat či do nich jakkoli investovat, a počítají s tím, že v krátkodobém horizontu dostanou z nájmu více finančních prostředků, než byla samotná pořizovací hodnota nemovitosti.

Vzájemné vědomí nevyváženosti celé situace drží nájemníka v permanentní nejistotě a způsobuje mu stres z větší finanční zátěže či ze ztráty bydlení. Tyto emoce zásadním způsobem ovlivňuje délka, na kterou je nájemní smlouva uzavírána. Dopadům stále častější praxe uzavírání a řetězení krátkodobých smluv se pak věnujeme v samostatné kapitole.

Emoce a pocity



**„V důsledku je
pro ty lidi střecha
nad hlavou víc než
spravedlnost.“**

04

Obecní bydlení
jako stabilizační
prvek
v nájemních
vztazích

„Často se setkáváme s tím, že lidé sice již nějakou dobu v pronájmu bydlí, i tak však nadále usilují o městské bydlení, kde budou mít alespoň nějakou jistotu trvání.“

Nestabilita a nejistota spojené s nájemním tržním bydlením zvyšují poptávku po obecních variantách nájmu. Nedostatek obecního bydlení patřil mezi nejčastěji zmiňované okruhy rozhovorů a problematika nedostupnosti městských či sociálních bytů se objevovala téměř ve všech z nich.

Lidé od města očekávají transparentnější pravidla, méně dynamické a především předvídatelné jednání. Na úřady se domácnosti při hledání vyhovujícího a finančně dostupného bydlení obracují právě kvůli potřebě stability. Je však důležité zdůraznit, že praxe zavádění krátkodobých smluv, která zásadním způsobem ovlivňuje pocit stability a charakter samotných nájemních vztahů, se propisuje rovněž do bydlení obecního. I ze strany obcí se objevuje rétorika „vyzkoušení“ či „otestování“ nájemníka prostřednictvím krátkodobých smluv.

Zásadním faktorem v oblasti tohoto typu nájemních vztahů je však jednoznačně nedostatečná nabídka obecního bydlení, která byla zdůrazňována napříč rozhovory.

„Bytů je velký nedostatek. Což způsobuje i to, že není konkurence, aby na ni soukromí majitelé museli jakkoli reagovat.“

Pracovníci a pracovnice kontaktních míst pro bydlení zároveň popisují rostoucí pocity frustrace a bezmoci, které se kumulují na straně úřednictva i na straně těch, kdo se na úřad obracují. Takové emoce vycházejí právě z omezených možností a kritického nedostatku obecních bytů.

Jedna z respondentek, která je pracovnící kontaktního centra pro bydlení, reflektovala rostoucí napětí v posledním období a jako příklad zmínila, že jí vůbec není příjemná absence ochranného skla mezi pracovníky kontaktního centra a návštěvníky úřadu. V daném rozhovoru respondentka zmínila, že zvýšené napětí v oblasti nájemního bydlení vede i k tomu, že se ve svém zaměstnání aktuálně necítí bezpečně.

(Poznámka autorstva: ochranná skla byla v minulosti z úřadu odinstalována za účelem vytvoření přátelštějšího a partnerského prostředí, což pozitivně reflektuje více stran.)

05

Nedůvěra
v instituce
a činnost státu

„Někteří nám třeba vyčítají, že s klienty neděláme tolik, kolik bychom měli, ale my těch možností nemáme moc.“

„Můžu toho člověka politovat, ale v ten moment je to bohužel to jediné, co zvládnou.“

Na městské instituce, včetně kontaktních míst pro bydlení, se nájemníci a nájemnice obracejí nejen při hledání nového bydlení, ale rovněž jako k opoře při řešení sporů – zejména sporů s pronajímateli velkých bytových domů či komplexů. Všemi rozhovory se obecně nesla spíše linka nedůvěry k institucím či činnosti státu i k možnostem efektivní obrany proti nekalým praktikám. Mnoho respondentů a respondentek dokonce konstatovalo úplnou absenci jakýchkoli nástrojů ochrany, které by mohly vyvažovat nerovnováhu mezi postavením nájemníků a pronajímatelů. Proto je důležité vnímat jistou míru důvěry a pozitivního vztahu směrem k městu, nicméně s nutným dodatkem, že město samo příliš efektivními nástroji na pomoc svému obyvatelstvu ve svízelných nájmech nedisponuje.

I respondenti z řad sociálních služeb vnímají kontaktní místo pro bydlení spíše pozitivně a především jako potenciálně důležitého aktéra změny. Zároveň však s povzdechem dodávají, že v současných podmínkách a s aktuálními možnostmi jeho role není příliš významná, aby představovala jakoukoli cestu ke skutečnému řešení.

V rozhovorech prováděných v Plzni se opakovaně objevuje nejasná role samosprávy v případech, kdy se nájemníci a nájemnice nacházejí ve sporu s pronajímateli soukromé sféry, a to právě s pronajímateli více bytových jednotek v rámci větších domů. Aktéři ze sociálních služeb i z institucí se v rozhovorech vraceli k případům

z minulosti, kdy v domech s větším počtem bytů docházelo k praktikám, které lze označit za obchod s chudobou a vykořisťování.

Situaci nájemníků v těchto případech často intenzivně řeší přítomné sociální služby, které mají s ubytovanými navázaný vztah důvěry. Společně s nimi v daných případech volají po systémovějších řešeních a po aktivnější roli města.

Rozhovory však ukazují poměrně jasnou dělicí linii v přístupu města: město odmítá do soukromoprávních vztahů jakkoli vstupovat, a to bez ohledu na rozsah problému či počet dotčených obyvatel. Respondenti a respondentky volali po větší odvaze města k hledání řešení a celkově po větší politické vůli se krizí bydlení zabývat a aktivně ji řešit. I z rozhovorů s pracovníky městských odborů zaznívá touha po jasném vymezení kompetencí pro uvedené případy a po metodice. **Je důležité zmínit, že v žádné z konverzací se neobjevil aktér, který by cítil jistotu, že je jeho rolí řešit situaci obchodníků s chudobou.**

„Nevím, jestli vůbec existuje nějaký případ, kdy se náš klient obracel na soud.“

Významným tématem v oblasti obrany proti porušování práv je vysokoprahovost soudních orgánů pro zranitelné skupiny osob. Soudy jsou vnímány jako vzdálené instituce, které používají komplikovaný, nesrozumitelný jazyk, nedovedou zaručit rychlou ani efektivní pomoc a zároveň vyžadují značný sociální i finanční kapitál, což pro lidi v obtížné životní situaci představuje prakticky nepřekonatelnou bariéru. Tyto překážky nedovede s nájemníky překročit ani sociální služba, a to z mnoha rozličných důvodů.

U osob, které systém dlouhodobě vytlačuje na okraj, je obecně silná nedůvěra v instituce a zároveň mezi sebou nemají žádné pozitivní zkušenosti, že by soudní řízení někomu v podobné situaci skutečně pomohlo. **Nedůvěra založená na konkrétních zkušenostech** je tak odpovědí na často kladenou otázku, proč nájemníci nevyužívají soudní ochranu.

Nájemníci v rizikovém postavení jsou si zároveň vědomi, že již samotným vyvoláním sporu se vystavují hrozbě neprodloužení nájemní smlouvy. Krátkodobé kontrakty v tomto ohledu opět sehrávají zásadně negativní roli. V případech, kdy je obývaný prostor zasmluvněn na pouhé tři měsíce, či dokonce na dobu kratší, zůstává nájemník prakticky v trvalém riziku ztráty bydlení a jakékoli ohrazení se vůči majiteli takové riziko významně posiluje.

Od případných soudních řešení jsou nájemníci často odrazováni i v rámci právního poradenství, a to i v případech, kdy experti a expertky v dané oblasti dospějí k tomu, že nájemník je v daném sporu v právu. Soudní cesta je jim sice představena jako možné řešení, zároveň je však popisována jako zdoluhavá, komplikovaná, případně nákladná. V mnoha případech navíc hrozí, že v průběhu řízení dojde k uplynutí nájemní doby a majitel nebude mít v úmyslu i kvůli běžícímu sporu smlouvu prodloužit.

Sociální služby často uvádějí, že pokud už nájemník projeví vůli pustit se do sporu, bývá to až po ukončení nájemního vztahu. V této fázi však lidé ve zranitelném postavení obvykle řeší především hledání nového bydlení a kapacita věnovat se starým sporům tak rychle mizí.

Nedůvěra v instituce však vychází i z toho, jak veřejní činitelé obecně o tématu krize bydlení hovoří. V obou lokalitách, kde rozhovory probíhaly, respondenti a respondentky naráželi na skutečnost, že nízká úroveň jistoty a zhoršující se finanční dostupnost nájemního bydlení nejsou na politické úrovni dostatečně akcentovaným tématem a že nevidí vůli ke změně ani k jakýmkoli krokům, které by existující nerovný vztah ve stávajícím ukotvení nájemních vztahů aspirovaly řešit.

V Plzni častěji zazníval názor, že se téma bydlení objevuje pouze před volbami, a to vždy v represivním duchu, kdy se ve veřejném prostoru objevují hesla volající po snížení počtu ubytoven, které jsou spojovány s vysokou mírou kriminality ve městě, a po potřebě posílení policejních sil.

Na tomto místě je důležité vyzdvihnout klíčovou roli sociálních služeb pro zranitelné domácnosti v rizikových nájemních vztazích. **Sociální služby spolu s klienty a klientkami překonávají diskriminační prvky v nájemních vztazích a velmi běžně se stávají**

mediátorem mezi pronajímatelem a nájemníkem, a to už při navazování samotného nájemního vztahu. Mezi sociálními pracovníky a pracovníci a nájemníky ve zranitelných pozicích je dlouhodobě budována důvěra, která stojí v ostrém kontrastu k nedůvěře vůči soudům a institucím.

Z rozhovorů však zároveň jasně vyplynulo, že zakázky týkající se bydlení jsou pro sociální pracovníky a pracovníce ty nejnáročnější, absence efektivních nástrojů vede ke frustraci a přispívá k přetížení a vyhoření pracovníků. Více respondentů a respondentek z řad sociálních služeb uvádělo, že právě kvůli zakázkám týkajícím se bydlení často cítí bezmoc a zpochybňují smysl své práce.

06

Krátkodobé smlouvy

„Více se na nás obrací střední třída. Bývalo to tak, že střední třída byla v pohodě. Teď je to prostě horší. Souvisí to s tím, jak přibývá smluv na dobu určitou – frustrace pramení i z té nejistoty. A to si myslím, že je alfa omega celého problému.“

Dlouhodobě rezonujícím tématu v české debatě o bydlení se výzkum nevyhnul a ani vyhnout nemohl. Aktéři ze sociálního a občanského sektoru vnímají krátkodobé nájemní smlouvy a možnost jejich neko-
nečného řetězení jako hlavní příčinu nejistoty v nájemních vztazích. Řeší-li se v kontextu nájmu jakýkoli spor mezi dvěma stranami a jedna z nich má jistotu, že pokud druhé nevyhoví, přijde o bydlení, je vše ostatní ve sporu vedlejší. K uvedenému je třeba dodat, že až 20 % nájemníků a nájemnic v roce 2024 uvádělo, že disponují smlouvou kratší než jeden rok (MMR, 2024²). Ve zkoumaných nájemních vztazích byla běžným standardem dokonce tříměsíční smlouva. V České republice je navíc v posledních letech zřetelně patrný trend uzavírání stále většího podílu smluv na dobu určitou. To otevírá dveře nepoctivým vlastníkům, kteří chtějí skutečnosti, že zranitelní nájemníci a nájemnice nemají kam jít, využít ve svůj prospěch stupňováním tlaku.



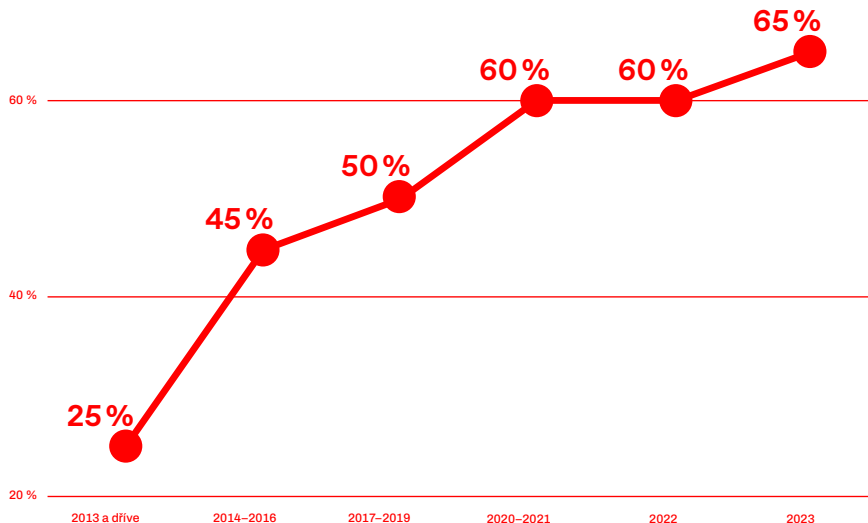
- 2 Délka nájemních smluv a vnímaná kvalita bydlení domácností v Česku viz: https://mmr.gov.cz/getattachment/99245e00-346a-4cc3-aa02-c3d186ea95d4/Studie_Delka-najemnich-smluv.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf

Byznysový model obchodníků s chudobou je ve zkratce založen na maximalizaci zisků a minimalizaci investic do nákupu a údržby nemovitosti. Nájem často nastaví dle maxima normativů MPSV, což jsou maximální uznatelné náklady na bydlení pro potřeby sociálních dávek, k tomu se snaží různými taktikami získávat další poplatky od nájemníků a nájemnic. Zároveň je prostřednictvím měsíčních či tříměsíčních smluv udržují ve stálé nejistotě, co s nimi bude dál. Takovým postupem pak brání jakýmkoli stížnostem či vyjednávání o stavu objektu.

„Obchodníci s chudobou typicky vlastní celé staré činžáky v zástavbě na předměstích. Jsou to takové ty domy z 19. století, s vysokými stropy a velkými byty v šíleném stavu. Společné prostory jsou špinavé, rozpadlé. Chybějí zábradlí, schránky, takové věci. Rodiny, které tam bydlí, jsou zpravidla nějak etnicky stigmatizované nebo ekonomicky vyloučené.“

Práce s časem je v této oblasti naprosto zásadní. Krátké nájemní smlouvy, často doprovázené tlakem ze strany majitelů bytů, stavějí lidi ohrožené ztrátou bydlení do situace, kdy jsou nuceni hledat rychlé řešení. To jim však město ani sociální služby či poradny nedokážou poskytnout. Jedna z respondentek popsala situaci, kdy během několika dnů obešla všechny poradny v Ústí nad Labem, sociální služby i bytový odbor města. Přesto se nedostala dál než k čekacím listinám, pořadníkům a obecnému doporučení podat věc k soudu, včetně uvedení do kontextu neefektivitu takového řešení – a zároveň jí bylo sděleno, že se každopádně bude muset vystěhovat.

Podíl nájemných smluv uzavřených na kratší dobu než dva roky – MMR, 2024



Aktéři zároveň upozorňují, že ani varianta přestěhovat se jinam pro ně často nedává ekonomický smysl. Při odchodu od vykořisťujícího majitele totiž obvykle přijdou o kauci a v novém bydlení musí zaplatit další. Kauci tak lze v těchto případech vnímat jako jakousi další „provizi“ či přidáný náklad k nájmemnému.

Snaha domluvit se za každou cenu, aby se předešlo ztrátě bydlení, je pak mnohdy jedinou racionální volbou, kterou se někteří majitelé neštítí zneužít.

„V důsledku je pro ty lidi střecha nad hlavou víc než spravedlnost.“

Pozice pronajímatelů je v této otázce pochopitelně diametrálně odlišná. I féroví pronajímatelé se potýkají s nemožností domoci se svých práv prostřednictvím soudního procesu. V jejich případě však problémem není finanční nedostupnost soudů ani nedůvěra v instituce, ale dlouhé trvání sporů a vědomí, že od nájemníka pravděpodobně stejně nezískají náhradu vzniklé škody.

Krátké smlouvy jsou v takové chvíli strategií, jak zkrátit lhůtu, než budou moci být pronajmout někomu jinému než nájemníkovi, se kterým jsou kriticky nespokojení.

07

Závěrem:
Od nejistoty
k důstojnému
domovu

Publikace *Sonda do nejistých nájemních vztahů* představuje **hluboký vhled do komplexního a často velmi frustrujícího světa nájemního bydlení v České republice**, se zaměřením na situaci v Plzni a Ústí nad Labem. Naše zjištění potvrzují, že stabilní důstojné bydlení je základní lidskou potřebou a určujícím faktorem pro naplňování celé řady dalších práv. Současná realita v Česku je alarmující: **přibližně 300 tisíc lidí, z toho téměř 100 tisíc dětí, je dnes ohroženo ztrátou bydlení.**

Klíčovým poznatkem je, že rizikové nájemní vztahy nejsou definovány primárně protiprávními smlouvami, ale spíše **výraznou nerovnováhou postavení mezi pronajímatelem a nájemníkem.**

Tato nerovnováha je vnímána oběma stranami a je katalyzována faktickou nedostupností práva a absencí efektivní obrany pro nájemce. Zranitelné domácnosti proto do nájemních vztahů často vstupují s pochopitelným pocitem úlevy a s **předporozuměním, že určitou nespravedlnost budou muset akceptovat**, protože jim trh nenabízí lepší vyhlídky. Jak zaznělo, pro tyto lidi je v důsledku „střecha nad hlavou víc než spravedlnost“.

Klíčová zjištění a faktory nejistoty

Z našich rozhovorů vyplynuly čtyři hlavní faktory, které zranitelné skupiny vytlačují z běžného nájemního trhu a uvádějí je do stavu permanentní nejistoty:

1. Kumulace znevýhodnění

Ohrožené domácnosti nečelí pouze jedné bariéře, ale často se u nich diskriminace kumuluje. Typickým příkladem je samoživitelka romského původu se třemi dětmi, která je navíc zadlužená. V takových případech je pro ně prakticky nemožné najít dostupné bydlení bez pomoci.

2. Diskriminace a stigmatizace

Být Romem či Romkou představuje zásadní překážku při hledání bydlení. Dále je klíčovým faktorem velikost domácnosti a zadluženost. Prověřování potenciálních nájemníků, často automatizované, svědčí o tom, že exekuce a insolvence (přestože je snahou o řešení dluhů) jsou vnímány jako vyřazující kritérium.

3. Nejistota kvůli krátkodobým smlouvám

Krátkodobé smlouvy a jejich nekonečné řetězení aktéři vidí jako hlavní příčinu nejistoty, která se promítá i do střední třídy. V nájemních vztazích v Plzni a Ústí nad Labem byla tříměsíční smlouva běžným standardem. Tato praxe posiluje moc pronajímatele a brání nájemníkům ve stížnostech a ohrazení se vůči nekalým praktikám.

4. Nedůvěra v instituce a absence obrany

Mnoho respondentů a respondentek konstatovalo **úplnou absenci nástrojů ochrany**. Soudy jsou pro zranitelné skupiny vysokoprahové, vzdálené a nezaručují rychlou ani efektivní pomoc. Město zároveň odmítá vstupovat do soukromoprávních vztahů bez ohledu na rozsah problému, čímž přenechává prostor pro „obchodníky s chudobou“.

Navrhované cesty ke změně

Z rozhovorů se však vynořily obrysy možného konsenzu mezi všemi aktéry ohledně toho, jak stávající krizi řešit. Klíčová doporučení se soustředí na systémové změny:

1. Posílit obecní bytový fond

Rozšíření obecního bytového fondu je vnímáno jako nezbytný krok pro stabilizaci trhu a zajištění dostupného bydlení pro zranitelné skupiny. Soukromý sektor, orientovaný na zisk, potřeby těchto skupin neřeší a řešit ani nebude. Nedostatek obecních bytů je v současnosti kritický a mnohonásobně převyšuje poptávku.

2. Stabilizovat nájemní vztahy delšími smlouvami

Nájemci logicky vidí řešení v delších smlouvách či ve smlouvách na dobu neurčitou. Toto opatření by omezilo nekonečné řetězení krátkodobých kontraktů, které nájemníky drží v neustálé nejistotě.

3. Zajistit dostupnost práva a omezit právní vakuum

Je nutné buď zrychlit soudní procesy, nebo zřídit novou funkci bytového ombudsmana či arbitra. Tím by se omezil prostor pro strategie zneužívající faktické nevyhmatelnosti práva na straně nájemců.

4. Posílit kapacity sociálních služeb

Sociální služby hrají klíčovou a nenahraditelnou roli, často jako mediátor mezi pronajímatelem a nájemníkem. Nicméně absence efektivních nástrojů pro řešení bydlení vede u pracovníků ke frustraci, bezmoci a vyhoření. Tyto služby potřebují lepší nástroje a posílení kapacit.



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Představená publikace vznikla v rámci projektu podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Donor nenes odpovědnost za obsah publikace.



socialni bydleni.org