

TZ AOP: Bydlení v ohrožení: Nájemci čelí nevráceným kaucím, neprůhledným vyúčtováním i vyloženě podvodným praktikám

14. 5. 2025

Výrazný nárůst počtu dotazů týkajících se bydlení zaznamenaly poradny v 1. čtvrtletí letošního roku. Podle údajů z Informačního systému AOP (Equip) vzrostl počet konzultací v této oblasti mezi prvním čtvrtletím roku 2024 a stejným obdobím roku 2025 o více než třetinu – z 1 571 na 2 080. Nejčastěji se lidé obracejí na poradny s otázkami spojenými s nájemním bydlením, ukončením nájemních vztahů a vyúčtováním služeb, přibývá ale i složitých sporů v rámci společenství vlastníků jednotek a sousedských konfliktů, které jsou stresující zvláště pro seniory.

Poradci upozorňují, že nejvíce dotazů se týká ukončení nájemních smluv, a to jak z pohledu nájemců, tak pronajímatelů. Vedle podmínek ukončení nájmu řeší klienti vyúčtování služeb a platnost nájemních smluv. Častým problémem je neprůkazné vyúčtování energií, které pronajímatelé buď vůbec nepředkládají, nebo neposkytují podklady od dodavatelů, kteří odmítají sdělit klientům informace, jelikož smlouva je mezi dodavatelem a pronajímatelem. To komplikuje doložení nároku na příspěvek na bydlení, které vyžaduje Úřad práce.

Nájemci se také setkávají s požadavky na úhradu nedoplatků, aniž by měli možnost ověřit skutečnou spotřebu. Několik nájemců se na poradny obrátilo s dotazy, co spadá mezi služby, které jim má pronajímatel vyúčtovat a co je vlastně nákladem nájemce, protože není výjimkou, že nájemci platí pronajímatelům i fond oprav, pojištění bytu apod.

Výrazně vzrostl počet dotazů týkajících se společenství vlastníků jednotek. Klienti se zajímají o práva a povinnosti členů, výklad stanov, průběh schůzí či oprávněnost rozhodnutí výboru. Poradny se rovněž setkávají s případy nevrácení kauce, kdy pronajímatelé využívají jazykové bariéry cizinců a jejich neznalosti českých zákonů.

„Dva téměř totožné případy podezřelých praktik jsme zaznamenali v případě jednoho bytového družstva. Šlo o odkup nemovitostí zadlužených klientů, kterým družstvo slíbilo vyplatit exekuce. Kombinace podezřele nízké ceny spojené s vysokými poplatky, zvýšení nájmu až po vyloučení z družstva, nakonec klienty o nemovitost, kterou družstvo vzápětí prodalo jinému vlastníkov, za krajně nevýhodných podmínek připravilo, říká Hynek Kalvoda, předseda AOP.

Situace na trhu nájemního bydlení je nadále napjatá – poptávka výrazně převyšuje nabídku, azylové domy jsou přeplněné a na pořadník „Klienti se proto snaží udržet bydlení i za cenu tolerování protiprávního jednání pronajímatelů. Případů ztráty bydlení přesto přibývá, apelujeme proto na nutnost systémových opatření, která by zajistila transparentnost vyúčtování, ochranu nájemců, a hlavně větší dostupnost bydlení,“ uzavírá Kalvoda.

Kontakt:

Hynek Kalvoda

Tel.: 777 257 568

E-mail: hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz