

Dotazník k tzv. řetězení nájemních smluv

Na dotazník bylo možné odpovídat v únoru 2024 během 14 dnů.

1. Uveďte prosím celkový počet Vámi pronajatých bytů?

(Počet uveďte číslovkou.)

Odpovědělo 690 pronajímatelů, kteří pečují celkem o 12.563 bytů, průměrně tedy připadá cca 18 bytů na jednoho pronajímatele. Z počtu 690 jich bylo 12, kteří mají jen jeden byt, a 25 majících jen 2 byty. Velkých pronajímatelů, kteří se starají o více než 100 bytů, bylo 19, největší má na starosti 800 bytů. Ankety se tedy zúčastnili především drobní pronajímatelé, kteří se starají o jeden až dva bytové domy, protože medián (prostřední člen variační řady) byl 11 bytů. Dva pronajímatelé uvedli, že již byt nepronajímají v důsledku dlouhodobého soudního sporu o vystěhování neplatiče (7 let).

2. Na kolik Vámi pronajatých bytů máte nájemní smlouvu sjednanou na:

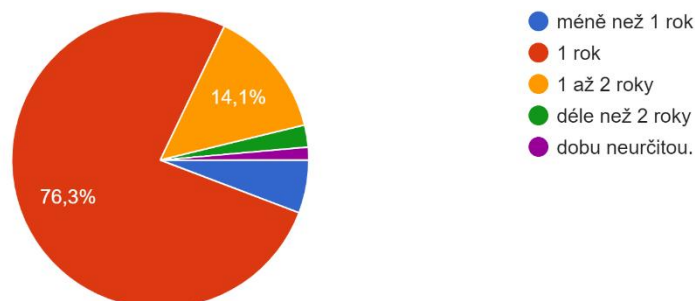
(Pod otázkou je možné posouvat lištou k vyšším hodnotám.)

1 rok a kratší/2 roky/3 roky a delší/doba neurčitá

Dva pronajímatelé uvedli, že po špatných zkušenostech raději byt nepronajímají. Z celkového počtu 687 osob, pronajímajících aspoň 1 byt, jich 602 uvedlo, že pronajímají byt na jeden rok, většinou s prolongací. Naproti tomu 320 osob připustilo, že mají stále ještě smlouvu na dobu neurčitou, tedy nájemníky „s dekretem“ z předchozích let. Týká se to 2179 bytů.

3. Nové smlouvy uzavíráte nejčastěji na

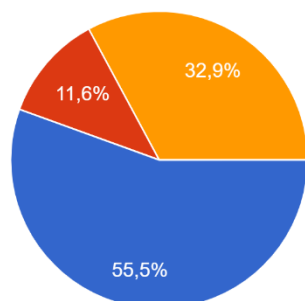
710 odpovědí



Méně než 1 rok	5,8 %/41
Déle než 2 roky	2,4 %/17
Dobu neurčitou	1,4 %/10

4. Většina nových smluv se obecně uzavírá na 1 případně 2 roky. Jakou formu prolongace nájmu ve vašich smlouvách využíváte?

706 odpovědí



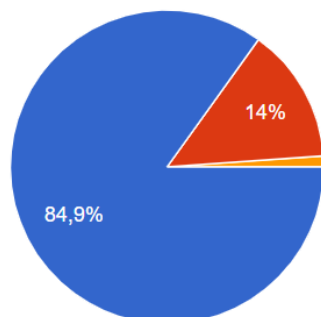
- Pro každé další období uzavírám zvláštní dodatek k původní nájemní smlouvě.
- Pro každé další období uzavírám kompletní novou nájemní smlouvu.
- Používám jednu z forem takzvané automatické prolongace (obnovení) nájmu, tj. bez nutnosti dalších dodatků.

Připravované změny Ministerstvem pro místní rozvoj

5. Jak hodnotíte záměr Ministerstva pro místní rozvoj nově zavést regulaci doby nájmu v rámci ustanovení OZ o nájmu bytu?

Pozn.: hlavní změna spočívá v omezení možnosti uzavírat revolvingové (obnovované) nájemní smlouvy (dnes typicky na 1 rok). Pronajímatel by tak směl uzavřít nájemní smlouvy na dobu určitou kratší než 3 roky nejvýše dvakrát za sebou. Každé třetí a další prodloužení by ze zákona muselo být už nejméně na tři roky nebo na dobu neurčitou, přičemž vzrůstá politický tlak na variantu s dobou neurčitou.

709 odpovědí

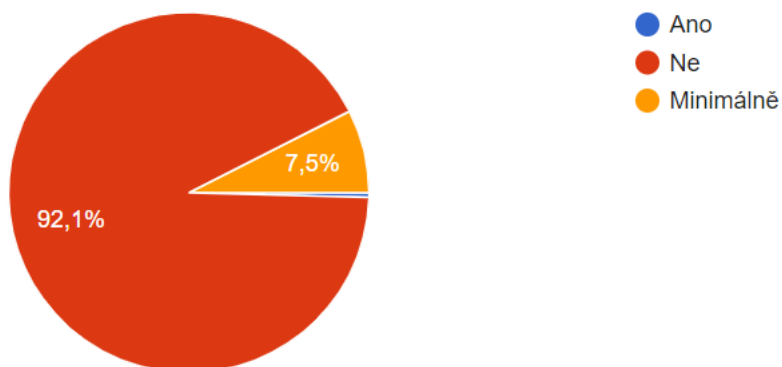


- Nesouhlasím s jakýmkoli dalším omezováním smluvní svobody.
- Souhlasil bych jen za podmínky, že by pronajímatel zároveň dostal možnost výpovědi bez udání důvodu s dostatečně krátkou lhůtou (např. 6 měsíců).
- Nevadilo by mi to.

Nevadilo by mi to	1,1 %/8
-------------------	---------

6. MMR tvrdí, že hlavním důvodem nejistoty nájemníků je obava, že jim nebude nájem prodloužen, což prý přispívá k nestabilitě nájemního bydlení. Máte stejnou osobní zkušenost při komunikaci s vašimi nájemníky?

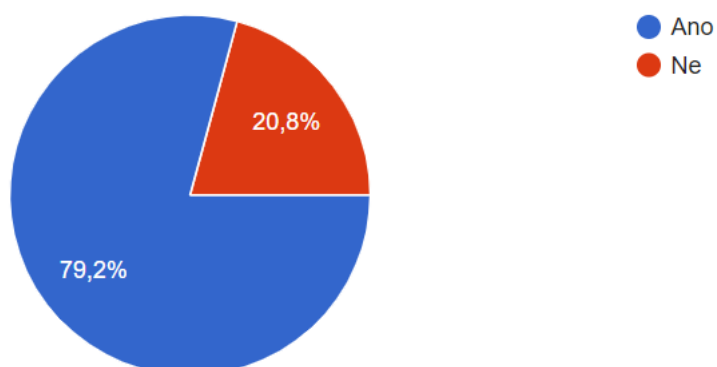
710 odpovědí



Ano	0,4 %/3
-----	---------

7. MMR dle výsledku analýzy tvrdí, že mezi nájemníky je jen 0,3 % neplatičů a v 99,7 % případů je dlužný nájem zaplacen. Ptáme se tedy: Stalo se Vám někdy, že jste byli nuceni dát výpověď z důvodu neplacení nájmu?

712 odpovědí



8. Jak byste postupovali v případě, že by navržená regulace doby nájmu nakonec prošla (bez souběžného zavedení efektivní právní cesty, jak se zbavit nájemníka, který nedodrží své závazky)?

594 odpovědí



V žádném případě bych neuzavíral smlouvy na delší dobu než 1 - 2 roky. – 57,4 %

Musel bych se přizpůsobit, ale zvýšené riziko bych promítl do výše nájemného. – 24,4 %

Dále bylo možno doplnit svoji odpověď.

9. Uvítali bychom Váš názor k uvedenému záměru MMR:

Odpověď naleznete v souboru Excel.