

Nájem  plus

Nájem, kde je možné vytvořit trvalý domov

**Doc. Martin Lux, Ph.D.**

[martin.lux@soc.cas.cz](mailto:martin.lux@soc.cas.cz)

Nájem  plus

 **HKR**  
advokátní kancelář

**P / R / K**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

STRATEGIE  AV21

## Hlavní otázky/cíle projektu

---

- ➔ Má nájemní bydlení šanci stát se trvalou alternativou vlastnickému bydlení u nás?
- ➔ Může nájemní bydlení v Česku poskytovat stejnou jistotu jako na Západě?

Nájem plus

<https://www.najemplus.cz>

- ➔ Spuštěním a provozem webové platformy **NájemPlus** se snažíme přispět k tomu, aby se tak výhledově stalo

# Fungování webové platformy NájemPlus

---

- ➔ Na stránkách NájemPlus se mohou registrovat malí i velcí pronajímatelé, profesionálové i lidé, kteří vlastní jeden či dva byty k pronájmu, a nabízet zde své byty bezplatně k pronájmu

## OVŠEM ZA PODMÍNKY, ŽE BUDOU:

1. naplňovat **Etický kodex pronajímatele;**
  2. a souhlasit s tím, že jejich nájemci mohou v průběhu nájmu nebo bezprostředně po jeho skončení hodnotit, zdali tomu tak skutečně je.
- ➔ **Jednoduchý princip:** nehodnotí se pronajímatel ani jeho byt v nějaké široké, nelimitované a ke zneužití náchylné formě (bez vodítka), ale **pouze a jen dodržování jednotlivých bodů etického kodexu** – jedna strana se zavazuje ho plnit a druhá potvrzuje, že to tak je; nic dalšího do hodnocení nepatří a pokud bude uvedeno, bude hodnocení smazáno

# Etický kodex pronajímatele v několika bodech

---

## Registrovaní pronajímatelé:

- ➔ uzavírají na byty uvedené na stránkách NájemPlus klasickou **nájemní** a ne podnájemní smlouvu, která **ve všech svých částech odpovídá zákonu**, obsahuje hlavní práva nájemníka a neobsahuje žádná ustanovení, která se zákonu příčí;
- ➔ umožní nájemci **nahlášení se v bytě k trvalému bydlení, přepis energií i úpravy bytu tak, aby se tam mohl cítit jako doma;**
- ➔ garantují **pravidelné a včasné vyúčtování;**
- ➔ a co je nejdůležitější, **nabídnou nájemcům dlouhodobé bydlení, minimálně na tři roky (ve formě opce)**, tedy pokud sám nájemce nebude chtít dobu kratší a nebude porušovat své závazky vůči pronajímateli (původně jsme měli pět let).

# Etický kodex nájemce v několika bodech

**Zájemce o pronájem bytu skrze NájemPlus slíbí, že bude:**

- **platit včas a řádně nájemné a zálohy na služby i energie i případné nedoplatky při vyúčtování** a také uvážlivě zhodnotí, zda vlastní příjmy umožňují bezproblémové a pravidelné placení sjednaného nájemného a služeb;
- šetrně zacházet s bytem i jeho vybavením a **chovat se v domě s respektem k ostatním obyvatelům domu/sousedům;**
- provádět údržbu bytu a drobné opravy, **neprodleně hlásit potřebu jiných oprav a umožnit jejich provedení;**
- jakékoliv stavební úpravy v bytě a zásahy trvalejšího charakteru bude provádět **pouze po konzultaci s pronajímatelem a jen s jeho předchozím souhlasem;**
- **a průběžně a pravdivě informovat pronajímatele o všech podstatných změnách** a při ukončení nájmu byt řádně odevzdá a opustí v dohodnutém termínu.

## Aktuální stav

- ➔ 9 pronajímatelů vložilo 10 bytů a zavázalo se při pronajímání těchto bytů naplňovat Etický kodex pronajímatele (5 právnických osob a 4 fyzické osoby); včetně Fondu českého bydlení a Heimstaden
- ➔ dalších 24 pronajímatelů souhlasilo s Etickým kodexem pronajímatele, zaregistrovali se, ale zatím žádný byt nevložili

Nájem <sup>plus</sup>



## Důvody pomalého rozjezdu

---

- ➔ **Aktuální situace na trhu**, kdy poptávka po nájemním bydlení převyšuje nabídku, pronajímatelé si mohou vybírat z řady zájemců a nic je nenutí se vázat dodatečným etickým kodexem;
- ➔ **Nedostatečná motivace u malých pronajímatelů**, kteří (1) **nechtějí být uvedeni na veřejném seznamu** a (2) **nechápu, jaký bonus by z účasti v projektu mohli mít**, a to i kdyby seznam byl neveřejný a i kdyby bylo zájemců o pronájem méně a konkurence mezi pronajímateli větší;
- ➔ **Obava z hodnocení ze strany nájemníků**, kteří mohou zneužít projektu pro pošpinění dobré pověsti pronajímatele; případně poukaz na nevyrovnanost při hodnocení – nájemníci pronajímatele hodnotí, ale pronajímatelé nehodnotí nájemníky.

## Naše další kroky

---

- ➔ První důvod ovlivnit nemůžeme, ale **vývoj trhu je cyklický** a dříve či později dojde k obratu.
- ➔ Druhý důvod řešíme již nyní:
  - a) pronajímatelé by si při registraci mohli zvolit, jestli chtějí nebo ne být uvedeni na veřejně dostupném seznamu;
  - b) lépe vysvětlit pronajímatelům benefity: (1) možnost od nájemníka žádat více, když pronajímatel také více nabízí (**etický kodex nájemníka**); (2) dlouhodobost pronájmu; (3) právní podpora; a to prostřednictvím **reklamní kampaně, propagačního videa** na sociálních sítích, zapojení advokátních kanceláří a **právní poradny** (vzorové nájemní smlouvy) atd.;
  - c) **větší podpora/záštita MMR**, například u programů zacílených na rekonstrukce bytů/domů.



## Další kroky

---

- **Třetí důvod (obava z hodnocení) je nutné lépe vysvětlit pronajímatelům na nejrůznějších fórech:**
  - a) pronajímatel má právo reagovat na jakékoliv hodnocení nájemníků** (o tom, že nějaké hodnocení se na našich stránkách objevilo, je od nás neprodleně informován);
  - b) pronajímatel má právo nás požádat o výmaz hodnocení**, pokud sám nájemník neplní či neplnil Etický kodex nájemce – to, že jej plní, bude muset před hodnocením pronajímatele potvrdit čestným prohlášením;
  - c) reakcí pronajímatele celé hodnocení/diskuse končí.**
- **I přes tyto kroky bude zřejmé, že rozšíření bude trvat roky jako u každé inovace.**

**Děkuji za pozornost.**

**<https://www.najemplus.cz>**

Nájem <sup>plus</sup>

 **HKR**  
advokátní kancelář

**P / R / K**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

 Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

STRATEGIE **AV21**