

Internetová platforma „Nájem Plus“

Martin Lux, Martina Mikeszová

martina.mikeszova@soc.cas.cz

Konference Dny nájemního bydlení v ČR, 25. 11. 2021

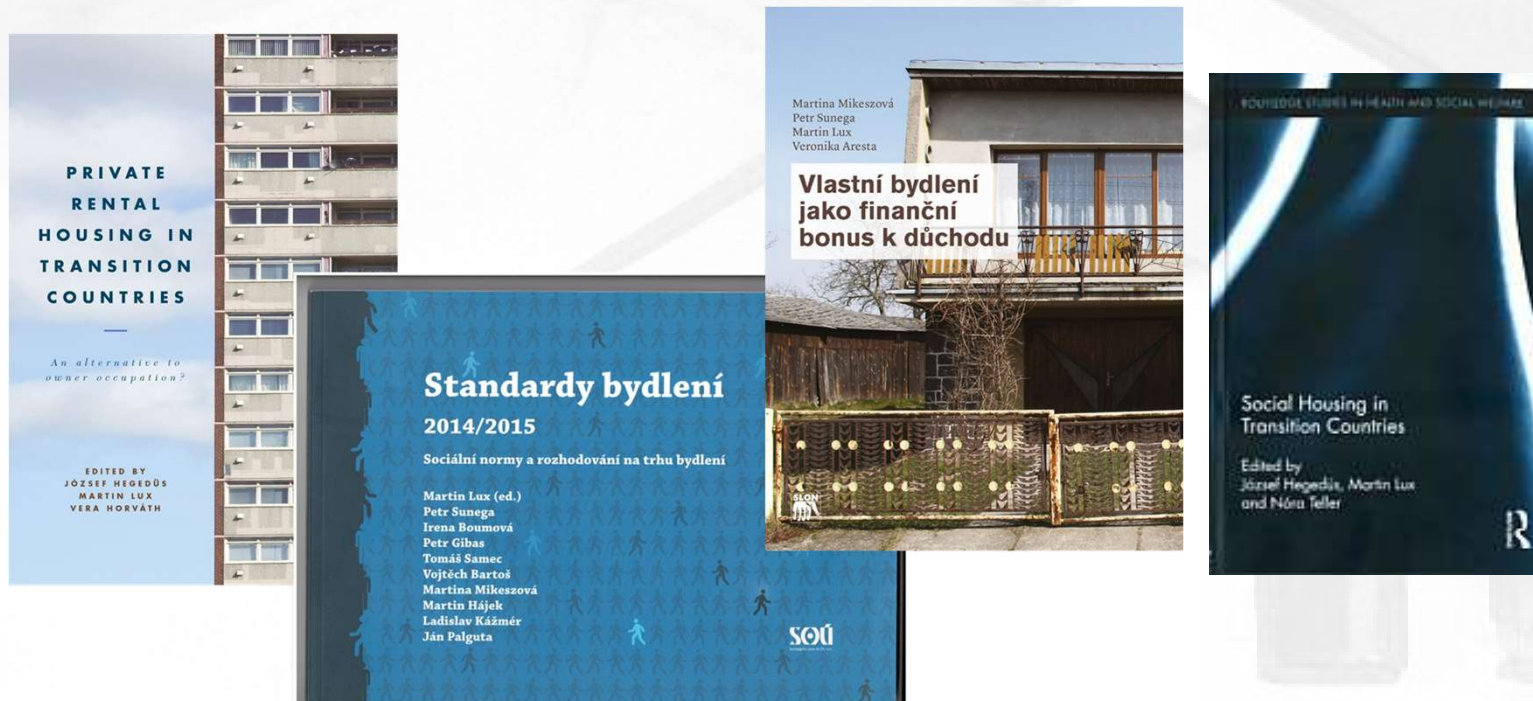


Sociologický ústav
Akademie věd ČR



Socioekonomie bydlení - Sociologický ústav AV ČR

- ➔ tým/oddělení Socioekonomie bydlení působí na Sociologickém ústavu AV ČR od roku 2000 pod vedením Martina Luxe
- ➔ základní výzkum z oblasti bydlení a bytové politiky: analýzy trhu bydlení a jejich aktérů, ceny bydlení, postojů k bydlení, bytové politiky a bytových systémů u nás i v zahraničí



- ➔ aplikovaný výzkum – projekt vytvoření internetové platformy

Cíle projektu

- ➔ cílem vytvoření platformy „Nájem Plus“ je **zvýšit povědomí o nabídce kvalitního soukromého nájemního bydlení v České republice (i v souvislosti se snižující se dostupností vlastnického bydlení)**
- ➔ nájemní bydlení není vnímáno jako plnohodnotná alternativa vlastnického bydlení a u veřejnosti převládá pocit, že se nejedná o bezpečné a dlouhodobé bydlení (výzkumy postojů k bydlení)
- ➔ nevyrovnaný bytový systém: omezuje svobodu výběru právní formy dlouhodobého bydlení i má systémové negativní dopady na sociální (majetkové) nerovnosti (Sunega, Lux 2018) a na fungování trhu bydlení (Lux et al. 2020).
- ➔ státní bytová politika nepřispívá ke zlepšení situaci na trhu bydlení; proto vlastní iniciativa ze strany Sociologického ústavu Akademie věd ČR
- ➔ projekt **neobsahuje sociální zacílení, tedy požadavky týkající se sociální či příjmové situace nájemníků**

Podoba platformy

- ➔ principem projektu je, že se **soukromí pronajímatelé přihlásí k desetibodovému etickému kodexu a umožní hodnocení (reference)** na bydlení v jejich bytě i na jimi poskytované služby ze strany svých současných i minulých nájemníků
- ➔ prozatím: nájemníci budou mít možnost hodnotit bydlení v pronajatém bytě i samotného pronajímatele - **hvězdičkami na škále od 1 do 5, ale také podrobnějším popisem**, zejména zdali pronajímatel skutečně plnil či plní 10bodový etický kodex
- ➔ platforma bude při spuštění **zaštitěna Akademií věd ČR; po rozšíření a popularizaci může být provozována komerčním subjektem**

10ti bodový etický kodex pronajímatele

1. Chovat se k nájemci s **respektem a ohleduplně**.
2. Uzavírat s nájemci písemné smlouvy o nájmu či pronájmu se všemi zákonnými náležitostmi, včetně uvedení hlavních zákonných práv nájemce (jmenovitě například zákonných důvodů pro výpověď z nájmu a délky výpovědní doby). Umožnit nájemcům a všem členům jejich domácnosti nahlásit se v pronajatém bytě k trvalému bydlení. **Neomezovat ve smlouvě užívání pronajaté nemovitosti nad rámec omezení uvedených v zákoně** (jmenovitě omezit užívání některých částí bytu, zakazovat pořízení zvířecích mazlíčků nebo podnikání nájemce v bytě), s výjimkou těch případů, kdy pro takové omezení má pronajímatel vážný důvod a nájemce jej bezvýhradně akceptuje.
3. Vyjádří-li nájemce zájem, pak uzavřít nájemní smlouvu **na dobu minimálně pěti let nebo v nájemní smlouvě prostřednictvím opce umožnit automatické prodloužení** nájemní smlouvy o další období, celkově pak minimálně na dobu pěti let, plnil-li nájemce všechny zákonné povinnosti a povinnosti dle nájemní smlouvy v období předcházejícím. Pronajímatel má právo aplikovat přechodné období na začátku nájemního vztahu, nejdéle však na období půl roku, během kterého výše uvedená podmínka nemusí platit.
4. Umožnit nájemci **přepis služeb**, u kterých je to možné (elektrina, plyn, vytápění), přímo na nájemce na začátku nájmu, a přepis těchto služeb na pronajímatele nebo jím určenou osobu neprodleně po skončení nájmu.
5. **Přehlednou formou a pravidelně**, a to minimálně jednou ročně, poskytovat nájemci **vyúčtování** těch služeb souvisejících s pronájmem nemovitosti, které nebyly přepsány na nájemce.

10ti bodový etický kodex pronajímatele

6. **Respektovat soukromí nájemců** a nevstupovat do pronajaté nemovitosti s výjimkou havárie, odvrácení hrozící škody nebo po vzájemné dohodě s nájemcem.
7. **Umožnit nájemcům po vzájemné konzultaci úpravy pronajaté nemovitosti** (vymalování, pověšení obrazů, specifické umístění nábytku či jiného zařízení, vlastní vybavení koupelny či kuchyně), které nájemci **vytvoří atmosféru vlastního domova**, pokud takové úpravy nesníží možnost opětovného pronájmu v budoucnu nebo užitnou hodnotu pronajaté nemovitosti. Pokud by mohlo dojít ke škodám na majetku pronajímatele nebo havárii (například nebezpečí zatlučení hřebíku v místě vedení elektrických rozvodů, jakékoliv úpravy v místech rozvodů plynu, odpadů či vody), musí ovšem nájemce s dostatečným předstihem o svém záměru informovat pronajímatele.
8. **Provádět opravy nebo odstranit závady bez zbytečného odkladu** po oznámení ze strany nájemce, zejména jedná-li se o opravy, které znemožňují plnohodnotné užívání pronajaté nemovitosti.
9. **Předávat nájemcům veškeré potřebné informace** týkající se nemovitosti, včetně informací týkajících se manipulace s vybavením bytu, se spotřebiči a dalším příslušenstvím.
10. **Neuplatní výpovědní důvody dle § 2288 odst. 2 OZ** a ani důvodem pro neprodloužení nájemní smlouvy nebudou důvody uvedené v § 2288 odst. 2 OZ (jmenovitě potřeba bytu pro sebe či své příbuzné).

Práva pronajímatele

- ➔ **prezentovat sebe a svou nemovitost za účelem pronájmu:** své údaje, údaje pronajímané nemovitosti vč. max. 5 snímků nemovitostí (interiéru i exteriéru), plán nemovitosti, dále cenu nájmu a výši plateb za služby související s nájmem
- ➔ **zveřejnit svou odpověď na hodnocení nájemce**
- ➔ **požádat o výmaz hodnocení nájemce,** jehož obsah nedodrží Etický kodex nájemce – do 30 dnů od zveřejnění; správce platformy ověří oprávněnost, bude-li třeba, a bude informovat pronajímatele o novém hodnocení
- ➔ **požádat o výmaz všech či některých svých bytů z platformy** – kdykoliv a neprodleně
- ➔ **požádat o výmaz sebe sama z platformy** – kdykoliv a neprodleně

Pravidla hodnocení ze strany nájemníků

- ➔ nájemník bude muset souhlasit (podepsat) **Etický kodex nájemce** a **Čestné prohlášení nájemce**
- ➔ **obě strany rovněž budou muset dát Souhlas se zásadami ochrany osobních údajů** umožňující, mimo jiné, kontaktování a ověření nájemce
- ➔ **bez těchto tří náležitostí nebude nájemník moci provést hodnocení pronajímatele**
- ➔ hodnocení bude jen jednofázové (hodnocení nájemníka) nebo dvoufázové (hodnocení nájemníka a reakce pronajímatele), bez možnosti další diskuse

Harmonogram spuštění platformy

- ➔ červen – prosinec 2021: diskuse a úprava projektu
 - » setkání a workshopy se zástupci institucionálních pronajímatelů, občanského sdružení majitelů domů, sdružení nájemníků i menších pronajímatelů
 - » září: anketa mezi všemi členy občanského sdružení majitelů domů
- ➔ konec roku 2021: vytvoření pilotní verze internetové platformy
- ➔ polovina roku 2022: spuštění platformy pro širokou veřejnost

Děkuji za pozornost.

<http://seb.soc.cas.cz>



Sociologický ústav
Akademie věd ČR



Akademie věd
České republiky

Strategie AV21

Špičkový výzkum ve veřejném zájmu