

Městská nájemní agentura

Anna Hájková, inovátorka nástrojů
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor bytového fondu

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Městská nájemní agentura

**Městská nájemní agentura = MNA = činnost realizovaná
CSSP**

Městská nájemní agentura (MNA) je nová **služba bytové politiky hlavního města Prahy**, která díky **spolupráci s majiteli bytů** poskytuje dostupné bydlení Pražanům a která je provozována Centrem sociálních služeb Praha (CSSP).

Hlavním úkolem MNA je navazovat **spolupráci s majiteli bytů a poskytnuté byty následně pronajmout svým klientům**, a to prostřednictvím zvýšených záruk majitelům na jedné straně a prvků sociálních služeb potřebným klientům na straně druhé.

<https://www.najemniagentura.cz/home>

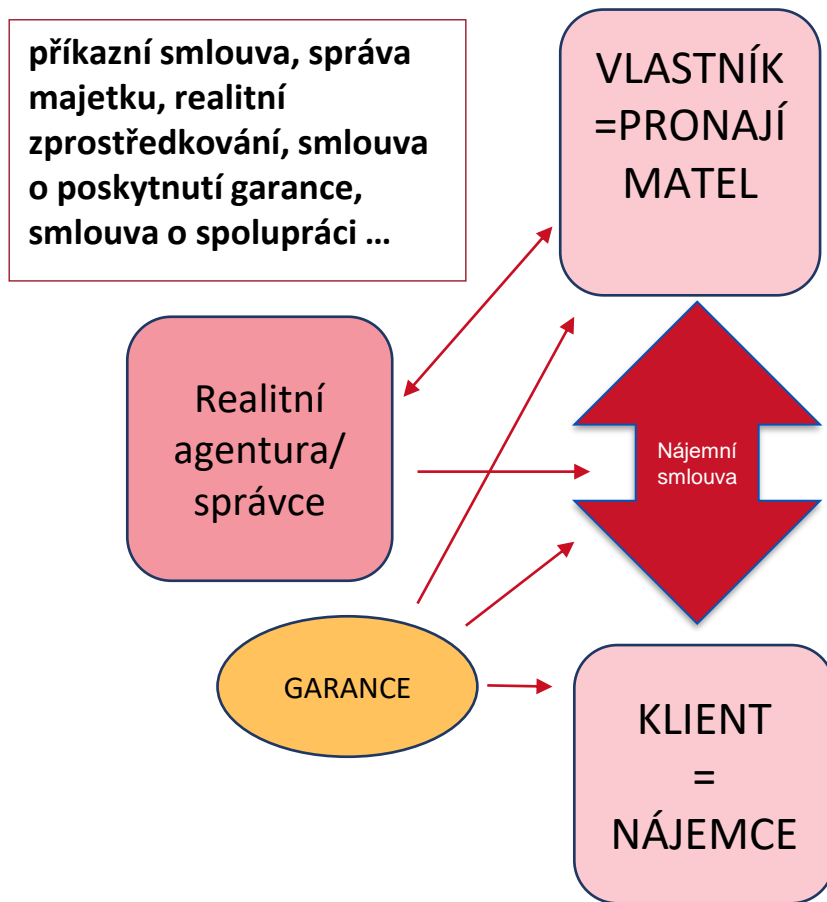


Cíle MNA

- Zvýšit **dostupnost bydlení pro osoby v bytové nouzi či bytovou nouzí ohrožené využitím realitního trhu**, a tím zmenšit převis poptávky po městských bytech.
- **Snížit vnímaná rizika ze strany majitelů bytů.**
- Zajistit **stabilitu, zázemí a jistotu dlouhodobé spolupráce oběma stranám.**
- Snižovat riziko segregace a tvorby vyloučených lokalit.

- Řešení závislé na legislativě, v ČR **dvě zásadní omezení**:
 - nemožnost vyplácet příspěvek na bydlení osobě, která nemá nájemní, ale pouze podnájemní smlouvu **ZMĚNA !!!**
(<https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>)
 - zákaz ručení stanovený v § 35 odst. 6 zákona o hlavním městě Praze
- MNA realizovaná prostřednictvím příspěvkové organizace CSSP
- podpora pro nájemníky, pilotování na 50 bytech

Standardní model



Popis fungování MNA

Zákon umožňuje, aby v pozici pronajímatele byla i jiná osoba než **vlastník**, a to např. v těchto situacích:

- Smlouva o výpůjčce a následná nájemní smlouva
- Věcné břemeno (služebnost užívání bytu) a následná nájemní smlouva
- Svěření majetku HMP městské části a následná nájemní smlouva
- Inominátní (nepojmenovaná) smlouva a následná nájemní smlouva

Pozor- **nejde o zastoupení** vlastníka, jako je to při realitním zprostředkování nebo při správě majetku, protože smlouvu uzavírá pronajímatel (CSSP) svým jménem a na svůj účet; není tedy třeba plná moc

- **CSSP je tedy smlouvou vázáno napřímo a je v pozici pronajímatele**

Klient nemá podnájemní, ale **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

- vyšší ochrana právního vztahu než u podnájemní smlouvy
- nájemci budou žádat o příspěvek na bydlení, na který mají díky nájemní smlouvě možnost dosáhnout

Městská nájemní agentura- nový model



↑
Zapsaný v katastru

↑
Pronajímatel; jeho oprávnění smlouvu uzavřít vyplývá z inominátní smlouvy; toto je v nájemní smlouvě uvedeno; v katastru uveden není

Smlouva o poskytnutí bytu

= **inominátní smlouva mezi městskou nájemní agenturou a vlastníkem bytu**

*Pronajímatelem může být i osoba, která má právo disponovat předmětem nájmu z jiného důvodu než z titulu vlastnického práva k předmětu nájmu, a to např. z titulu věcného břemene či **inominátního kontraktu.** (NS 26 Cdo 3587/2008)*

- **podobný právní vztah, jako je svěřeni majetku HMP městským částem, avšak v soukromoprávní rovině**, a kombinuje prvky správy majetku, nájemní smlouvy, smlouvy o dílo a zprostředkování podpory poskytovatele sociálních služeb a mediačních aktivit souvisejících s řešením sousedských vztahů
- MNA se zavazuje disponovat s užívacím právem k bytu POUZE tak, že uzavře svým jménem nájemní smlouvu k bytu, kde je v pozici pronajímatele, a vykonávat další činnosti související s výkonem činnosti MNA (vykonávat správu, komunikovat se sousedy, provádět opravy, hradit garantovaný příjem...); vlastník získá **garantovaný příjem a další služby**
- cílem je umožnění **koncovým uživatelům bytu požívat vyšší ochranu**, neboť budou v pozici nájemce, a zároveň vytvořit **systém spolupráce soukromých vlastníků na zajištění bytové potřeby obyvatel obcí**

Nájemní smlouva a cílové skupiny

Nájemní smlouva i smlouva o poskytnutí bytu projednány s GŘ UP a MPSV

Nájemní smlouva:

- Standardní- vzor odsouhlasen GŘ ÚP

*„Z článku I. přiložené nájemní smlouvy plyne, že se jedná o nájemní smlouvu k bytu a že **pronajímatel (ač není vlastníkem bytu) je oprávněn nájemní smlouvu uzavřít**. Smlouva je koncipována standardně, jsou v ní upraveny práva a povinnosti smluvních stran.“*

- NS na **nejméně 1 rok**
- riziko neplacení nájmu či poškození bytu nenese vlastník bytu, ale pronajímatel (MNA)
- **Cílové skupiny:** žadatelé o BOST byty na MHMP, klienti azylových domů a CSSP obecně

Nájemní smlouva- článek 1

Pronajímatel prohlašuje, že s vlastníkem níže specifikované bytové jednotky uzavřel dne inominátní smlouvu o poskytnutí bytu dle ustanovení §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), s platností na 2 roky a možností prodloužení, **která ho opravňuje uzavřít vlastním jménem a na vlastní účet tuto nájemní smlouvu.** Bytová jednotka je specifikovaná následovně:

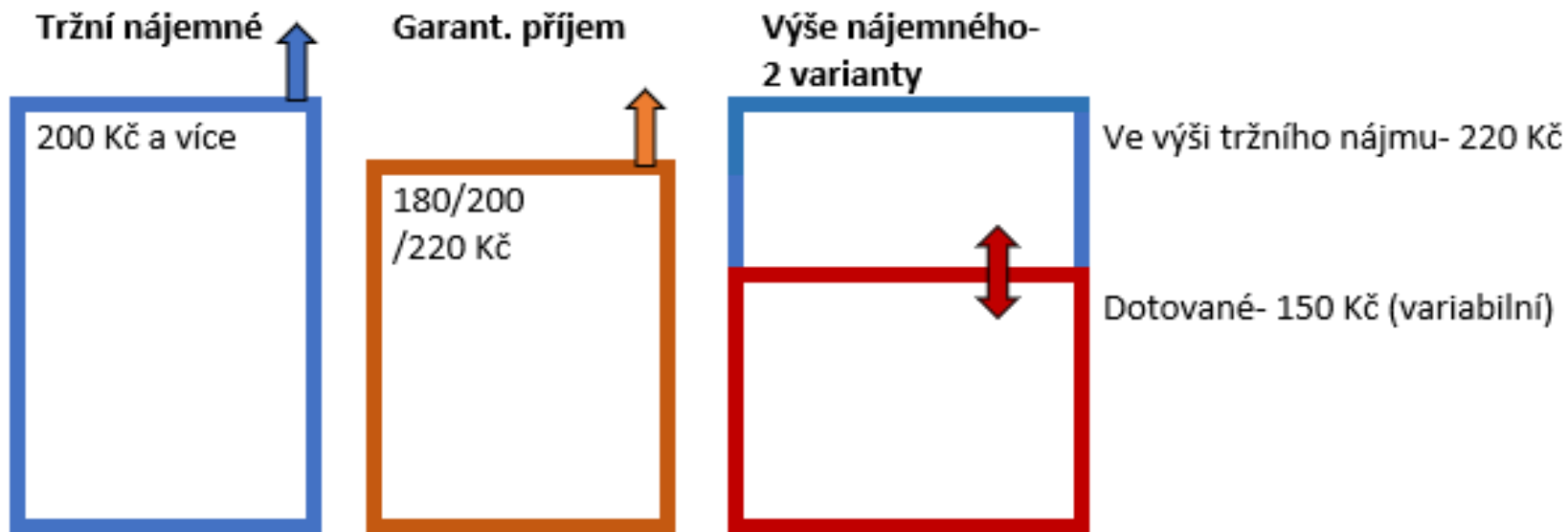
(specifikace bytové jednotky)

(dále jen „bytová jednotka“).

Vlastníkem výše specifikované bytové jednotky je:, nar.:,
trvale bytem

Nájemné

- nastavení výše nájemného pro nájemce a garantovaného příjmu pro vlastníky (odstupňované dle lokality a stavu bytu)



Nástroje MNA

Cíl/Cílová skupina	Majitelé bytů	Klienti
Zvýšit dostupnost bydlení	Nabídka spolupráce se společenským přesahem Nebude kauce X možnost předplacení příjmu až na rok	Asistence se zabydlením. Krytí vstupních nákladů.
Snížit vnímaná rizika	Pojištění bytu ze strany MNA Správa bytu a zajištění oprav Garantovaný příjem Smluvní vztah s MNA	Pojištění odpovědnosti za škodu Spolupráce s MNA Smluvní vztah s MNA
Stabilita a zázemí	Smlouva s MNA minimálně na 2 roky Pomoc s řešením podnětů či sousedských sporů	Zprostředkování poskytnutí sociálních služeb dle potřeb klienta Pomoc s řešením podnětů či sousedských sporů
Snížovat riziko segregace	Poptání a výběr vhodných bytů na základě předem stanovených kritérií Vytvoření systému spolupráce soukromých vlastníků na zajištění bytové potřeby obyvatel obcí	

Co bude požadovat Úřad práce?

Co bude nájemce dokládat?

Nájemní smlouvu (ne smlouvu o poskytnutí bytu- její vzor byl zaslán na GŘ ÚP a MPSV)

+ splnění dalších zákonných podmínek stanovených zákonem č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

MNA je v pozici pronajímatele, proto bude vydávat veškerá potvrzení, která standardně vydává vlastník.

Co se týče dávek hmotné nouze (doplatek na bydlení), neměl by být byt posouzen jako obecní, ale jako **soukromý**.

Novela- zákon č. 17/2022 Sb.

§ 24 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Za vlastníka bytu se považuje i vlastník nemovitosti, ve které je byt, který vlastník užívá. Za vlastníka bytu se považuje i manžel, který užívá byt na základě práva bydlení odvozeného od vlastnického práva druhého manžela, pokud nárok na příspěvek na bydlení neuplatňuje manžel jako vlastník bytu. Za vlastníka bytu se pro účely tohoto zákona považuje i osoba, která užívá byt na základě **služebnosti užívání celého bytu**. Za nájemce bytu se pro účely tohoto zákona považuje i **podnájemce celého bytu**, který byt užívá se souhlasem vlastníka bytu. Pro účely tohoto zákona, jde-li o podnájemní vztah, nájemce vstupuje do práv a povinností vlastníka bytu a podnájemce do práv a povinností nájemce bytu. Za nájemce bytu se považují oba manželé, mají-li k bytu společné nájemní právo. Za dobu trvání nájemního vztahu se pro účely nároku na příspěvek na bydlení považuje i doba od zániku členství v bytovém družstvu do uplynutí lhůty k vyklizení bytu, doba od smrti nájemce služebního bytu nebo bytu zvláštního určení do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu a doba od trvalého opuštění služebního bytu nebo bytu zvláštního určení jeho nájemcem do uplynutí lhůty k vyklizení tohoto bytu.

Přechodná ustanovení:

2. Osobě, která užívá byt na základě služebnosti užívání celého bytu, nebo osobě, která je **podnájemcem celého bytu**, vzniká nárok na příspěvek na bydlení podle § 24 až 27 zákona č. 117/1995 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejdříve za leden 2022.

Děkuji za pozornost

anna.hajkova@praha.eu



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Projekt MHMP- sociální bydlení je podpořen
Evropským sociálním fondem, operačním
programem zaměstnanost, registrační číslo projektu
CZ.03.3.X/0.0/0.0/15_018/0015473

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G