

Evaluace Městské nájemní agentury

Závěrečná evaluační zpráva

12. 9. 2025

Dodavatel:

Grant Thornton Advisory k. s.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4

Ing. Zbyněk Bolcek, zástupce komplementáře

IČO: 19083076

DIČ: CZ19083076

ID datové schránky: 2yr5ked

Zpracovatelé:

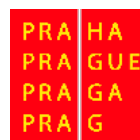
Mgr. Klára Štanderová

Ing. Marie Valínová

Mgr. Kateřina Rai Revta



MĚSTSKÁ
NÁJEMNÍ
AGENTURA



EVALUACE MĚSTSKÉ NÁJEMNÍ AGENTURY	1
ZÁVĚREČNÁ EVALUAČNÍ ZPRÁVA.....	1
1. MANAŽERSKÉ SHRUTÍ	6
- ZÁVĚRY	8
2. SHRUTÍ HLAVNÍCH ZJIŠTĚNÍ.....	9
2.1. CHARAKTERISTIKY ZABYDLENÝCH DOMÁCNOSTÍ	9
2.2. HODNOCENÍ MNA – DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ A ROZHOVORY S KLIENY	9
2.3. HODNOCENÍ MNA – DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ A ROZHOVORY S MAJITELI.....	12
2.4. VYHODNOCENÍ ROZPOČTU MNA	15
2.5. POROVNÁNÍ S PODOBNÝMI PROJEKTY	17
2.6. POROVNÁNÍ DLUŽNOSTI A STÍŽNOSTÍ BYTŮ NÁJEMNÍ AGENTURY SE SVĚŘENÝMI BYTY HMP	18
2.7. EFEKTIVITA ŘEŠENÍ DLUHŮ V POROVNÁNÍ S BYTY HMP.....	19
2.8. POROVNÁNÍ NÁKLADŮ NA BYT VE SPRÁVĚ MĚSTA A MNA	20
2.9. DEFINOVÁNÍ „NÁKLADŮ NA BYT VE SPRÁVĚ MĚSTA“	21
2.10. POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TYPŮ PODPORY BYDLENÍ V HL. M. PRAZE.....	21
3. DOPORUČENÍ	1
- ZJIŠTĚNÍ	1
4. ÚVOD A METODIKA HODNOCENÍ.....	2
5. ZHODNOCENÍ SLUŽBY MNA Z POHLEDU NÁJEMNÍKŮ.....	4
5.1. CHARAKTERISTIKY ZABYDLENÝCH DOMÁCNOSTÍ – KVĚTEN 2025 (DLE MAPOVACÍCH ROZHOVORŮ).....	4
5.2. VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ A ROZHOVORŮ S KLIENY (ČERVEN A ČERVENEC 2025).....	7
6. ZHODNOCENÍ SLUŽBY MNA Z POHLEDU MAJITELŮ	19
6.1. VYHODNOCENÍ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ A ROZHOVORŮ S MAJITELI (ČERVEN–ČERVENEC 2025).....	19
7. VYHODNOCENÍ ROZPOČTU MNA	38
7.1. KONTEXT FINANCOVÁNÍ MNA.....	38
7.2. CELKOVÉ NÁKLADY	38
7.3. PRÁVNÍ SLUŽBY	41
7.4. PR NÁKLADY	41
7.5. GARANTOVANÝ PŘÍJEM.....	42
7.6. NEOBSAZENÉ BYTY A PŘIDĚLOVÁNÍ KLIENŮ	42
7.7. OPRAVY A ÚDRŽBA	43
7.8. CELKOVÉ VÝNOSY – VYBRANÉ NÁJEMNÉ	44
7.9. DLUHY	44
8. POROVNÁNÍ S PODOBNÝMI PROJEKTY	45
8.1. PŘEHLED SROVNATELNÝCH PROJEKTŮ	45
8.2. SPECIFIKA MNA VE SROVNÁNÍ S OSTATNÍMI PROJEKTY.....	45
8.3. VÝHODY A NEVÝHODY JEDNOTLIVÝCH PŘÍSTUPŮ	46
9. POROVNÁNÍ DLUŽNOSTI A STÍŽNOSTÍ BYTŮ NÁJEMNÍ AGENTURY SE SVĚŘENÝMI BYTY HMP	48
9.1. STÍŽNOSTI U BYTŮ MNA.....	48
9.2. STÍŽNOSTI U BYTŮ PRAHA 2.....	48
9.3. STÍŽNOSTI U BYTŮ PRAHA 7.....	49
9.4. STÍŽNOSTI U BYTŮ MHMP.....	49
9.5. DLUŽNOST BYTŮ MNA.....	49
9.6. DLUŽNOST BYTŮ PRAHA 2.....	50
9.7. DLUŽNOST BYTŮ PRAHA 6.....	50
9.8. DLUŽNOST OBECNÍCH BYTŮ V MČ PRAHA 7.....	50
9.9. DLUŽNOST BYTŮ PRAHA 10.....	51
9.10. DLUŽNOST BYTŮ MHMP	52

10.	EFEKTIVITA ŘEŠENÍ DLUHŮ V POROVNÁNÍ S BYTY HMP	56
10.1.	METODIKA DLUHŮ MNA	56
11.	POROVNÁNÍ NÁKLADŮ NA BYT VE SPRÁVĚ MĚSTA A MNA.....	60
11.1.	OBEČNÍ BYTY V PRAZE 10: KOMPLETNÍ NÁKLADY A SPRÁVA V ROCE 2024	60
11.2.	SOCIÁLNÍ BYTY V PRAZE 6: NÁKLADY A SPRÁVA 6/2025	61
11.3.	OBEČNÍ BYTY V PRAZE 12	62
11.4.	OBEČNÍ BYTY MHMP	62
12.	DEFINOVÁNÍ „NÁKLADŮ NA BYT VE SPRÁVĚ MĚSTA“	64
13.	POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH TYPŮ PODPORY BYDLENÍ V HL. M. PRAZE	66
13.1.	SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	66
13.2.	VÝSTAVBA MĚSTSKÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ	66
13.3.	DOSTUPNÉ DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ.....	66
13.4.	FOND ROZVOJE DOSTUPNÉHO BYDLENÍ	66
13.5.	MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA (MNA)	67
13.6.	STAV A VÝVOJ OBEČNÍHO BYTOVÉHO FONDU V PRAZE.....	67
13.7.	ZÁKON O PODPOŘE BYDLENÍ.....	68

Seznam tabulek

Tabulka 1 Splacené dluhy klientů	20
Tabulka 2 Poslední bydlení před MNA	4
Tabulka 3 Poslední bydlení před MNA dle klasifikace ETHOS	5
Tabulka 4 Spouštěč ztráty bydlení.....	5
Tabulka 5 Prioritní rizikový faktor ztráty bydlení	5
Tabulka 6 Předchozí pokusy o řešení bytové nouze.....	6
Tabulka 7 Důvody neúspěchu řešení předchozí bytové krize	6
Tabulka 8 Celkové náklady pro rok 2021 a 2022	38
Tabulka 9 Celkové náklady pro rok 2023.....	39
Tabulka 10 Celkové náklady pro rok 2024.....	39
Tabulka 11 Celkové náklady do 06/2025.....	40
Tabulka 12 Garantovaný příjem 2021-2025.....	42
Tabulka 13 Opravy a údržba 2021-2025.....	43
Tabulka 14 Výnosy z prodeje služeb 2021-2025	44
Tabulka 15 Výhody a nevýhody jednotlivých přístupů.....	46
Tabulka 16 Stížnosti u bytů MHMP	49
Tabulka 17 Dlužnosti bytů Praha 10	51
Tabulka 18 Splacené dluhy klientů	58
Tabulka 19 Celkové náklady na správu a provoz bytového fondu P10 2024	60
Tabulka 20 Náklady na jeden byt P10	60
Tabulka 21 Náklady na jeden byt MNA	61
Tabulka 22 Porovnání nákladů na jeden byt P6	62
Tabulka 23 Náklady na jeden byt	65

Seznam grafů

Graf 1 Změny po nastěhování do bytu MNA v jednotlivých oblastech	10
Graf 2 Hodnocení MNA a bydlení.....	11
Graf 3 Spokojenost s MNA v různých oblastech.....	13
Graf 4 Co považujete za klíčové pro stabilní nájemní vztah? (Možnost označit více možností)	15
Graf 5 Vývoj výdajů a financování MNA 2021-2025.....	16
Graf 6 Celkové náklady v čase 2021-2025 (%).....	17
Graf 1 Počet členů domácnosti respondentů v bytě MNA.....	8
Graf 2 Pomohly Vám služby MNA zlepšit Vaši předchozí situaci?	9
Graf 3 Změny po nastěhování do bytu MNA v jednotlivých oblastech	10
Graf 4 Hodnocení období stěhování v jednotlivých aspektech	11
Graf 5 Pocit v současném bydlení	12
Graf 6 Pravděpodobnost doporučení MNA známým a přátelům (1 = Vysoce pravděpodobné až 10 = Vysoce nepravděpodobné).....	14
Graf 7 Hodnocení MNA a bydlení.....	15
Graf 8 Spokojenost s jednotlivými aspekty služeb MNA	16
Graf 9 Věděl/a jste, že MNA je součástí CSSP?.....	17
Graf 10 Využil/a jste někdy jiné služby CSSP?	18
Graf 11 Byl/a jste spokojen/a se službami CSSP?	18
Graf 12 Věkové rozložení majitelů bytů	20
Graf 13 Důležitost jednotlivých aspektů pronájmu skrze MNA – seřadte jednotlivé položky (1 = první místo, motivovalo nejvíce až 6 = poslední místo, motivovalo nejméně)	21
Graf 14 Spokojenost MNA v různých oblastech	22
Graf 15 Rok prodloužení smlouvy a spokojenost s příjmem	23
Graf 16 Potenciální důvody ukončení spolupráce s MNA (Možnost označit více možností).....	25
Graf 17 Na jak dlouhé období byste si přáli pokračovat ve spolupráci s MNA?.....	26
Graf 18 Pravděpodobnost pokračování pronájmu skrz MNA (1 = Zcela pravděpodobné až 10 = Zcela nepravděpodobné).....	27
Graf 19 : Hypoteticky – dovedete si představit, že byste v budoucnu měl/a se současným nájemcem přímý smluvní vztah?	28
Graf 20 Po jak dlouhé době od zahájení spolupráce by to pro Vás bylo přijatelné?	29
Graf 21 Považujete současné možnosti seznámení s nájemníky a kontroly bytu za dostačující?	30
Graf 22 Zdroj povědomí o MNA	31
Graf 23 Pravděpodobnost doporučení MNA.....	32
Graf 24 Věděl/a jste, že MNA je součástí CSSP?.....	33
Graf 25 Je pro Vás důležité, že MNA je součástí CSSP?	34
Graf 26 Věděl/a jste, že MNA je zřízena Magistrátem hl. m. Prahy?	35
Graf 27 Je pro Vás tato skutečnost důležitá?	35
Graf 28 Co považujete za klíčové pro stabilní nájemní vztah? (Možnost označit více možností)	36
Graf 29 Celkové náklady v čase 2021-2025 (%).....	40
Graf 30 Vývoj výdajů a financování MNA 2021-2025.....	41
Graf 31 Vývoj počtu neosazených bytů	43
Graf 32 Evidence stížností (2023-2025).....	48
Graf 33 Průměr celkového dluhu na nájemném MHMP	53
Graf 34 Počet dlužníků MHMP Průměr celkového dluhu na nájemném MHMP	53
Graf 35 Průměr celkového dluhu na nájemném MNA	54
Graf 36 Počet dlužníků MNA	54
Graf 37 Vývoj kumulativního dluhu klientů vůči Městské nájemní agentuře.....	58
Graf 38 Vývoj splacení dluhů.....	59

1. Manažerské shrnutí

V polovině května 2025 bydlelo v bytech spravovaných Městskou nájemní agenturou (MNA) celkem 47 domácností (celkový počet ubytovaných osob byl 131), přičemž o možnosti bydlení přes MNA se nájemníci nejčastěji dozvěděli skrze veřejné instituce či sociální služby. K 5. září 2025 bylo zabydleno již 50 bytů, ve kterých žije celkem 137 osob. Tři další nové byty jsou aktuálně prázdné, ale již nabídnuté a v procesu zabydlování. V průběhu celého fungování MNA (od roku 2021 do září 2025) byla domluvena spolupráce s celkem 65 byty, přičemž 12 bytů bylo v průběhu fungování z evidence z různých důvodů vyřazeno (pouze v jednom případě nebyla spolupráce prodloužena ze strany MNA – zbytek případů byl ukončen ze strany majitelů bytů).

Všichni **klienti** v dotazníkovém šetření uvedli, že jim služby MNA výrazně pomohly zlepšit jejich předchozí situaci (a to ve více oblastech současně – od prostředí, přes sociální vyloučení a finanční situaci až po psychickou pohodu a obnovu vztahů a péči o děti). Identifikovány byly ovšem i oblasti, kde neproběhla u klientů zásadní změna, a to jsou dluhy, které často přetrvávají. Celkově platí, že stabilní bydlení vytváří základ, ale pro řešení zadlužení je potřeba cílená finanční a sociální podpora.

Vztah klientů k MNA je podle zjištění velmi pozitivní – MNA vnímají jako garanta stability bydlení, ale také jako lidsky dostupnou a důvěryhodnou instituci s individuálním přístupem. Nájemci služby MNA aktivně doporučují, míra spokojenosti a loajality zůstává v čase stabilní a dosahuje velmi vysokých hodnot. Značná část klientů opakovala přání, aby MNA disponovala větším počtem bytů, a aby projekt pokračoval i do budoucna.

Většina nájemníků vnímá své bydlení u MNA velmi pozitivně, vnímání stability ovšem částečně narušuje nejistota ohledně ročních nájemních smluv – od nájemníků často zaznívají požadavky na delší nájemní smlouvy a garance prodloužení nájmu, přičemž tento systém není prozatím u MNA nastaven ani pro spolehlivé nájemce.

Pro **majitele** bylo při rozhodování o pronájmu bytu skrze MNA nejdůležitější zbavení se starostí spojených s pronájmem bytu (pro 41 % majitelů), pro dalších 31 % majitelů bylo nejdůležitějším faktorem pro rozhodování pomoc lidem v bytové nouzi. Celková zkušenost majitelů s agenturou je velmi pozitivní – oceňují zejména profesionální přístup agentury, její komunikaci, rychlost a schopnost operativně řešit vzniklé situace. Největší rezervy byly vnímány u výše garantovaného nájemného, které tak představuje hlavní oblast případné nespokojenosti. Ovšem od počátku roku došlo k navýšení a ke změně výpočtu výše garantovaného příjmu a první analýzy naznačují, že tato změna přispěla k větší spokojenosti majitelů s výší garantovaného příjmu.

Naprostá většina majitelů plánuje ve spolupráci s MNA pokračovat a tuto službu by doporučila i svým známým nebo přátelům. Majitelé, kteří sami MNA aktivně doporučují ovšem upozorňují na slabou znalost služby mezi veřejností. Respondenti se také vyjadřovali, že je nutná propagace služby. Důvěra majitelů v model MNA je poměrně vysoká (mj. díky institucionálnímu zázemí u MHMP), role MNA jako prostředníka s garancemi a podporou zůstává pro vlastníky klíčová.

Rozpočet Městské nájemní agentury se po počátečním růstu v letech 2021–2023 v posledních dvou letech stabilizoval. Struktura výdajů se však proměnila – klesá podíl osobních nákladů, což souvisí s dlouhodobě neobsazenými pozicemi, zatímco výdaje na bytové jednotky (zejména nájem a energie) tvoří stále větší podíl rozpočtu. Výnosy ze služeb a činností rostou a pravidelně překračují plán, což ukazuje na efektivní využívání bytového fondu. Systém garantovaného příjmu je stabilní, stejně jako náklady na opravy a údržbu, které zůstávají nízké. Výzvou zůstává zajištění vyššího počtu nabízených bytů a s tím související navýšení personálních kapacit, které by odpovídaly rozsahu poskytovaných služeb. Při správně naplánovaném rozdělení alokovaných finančních prostředků – v současné době především do propagace služby, v dalším období pak do navýšení personálních kapacit – vychází z analýz **značný potenciál pro růst MNA**.

Na základě **srovnání s dalšími projekty** v oblasti sociálního bydlení lze konstatovat, že MNA představuje specifický model, který v českém kontextu zatím nemá přímou obdobu. MNA může díky své flexibilitě a možnosti využití evropských fondů sehrát důležitou roli i v budoucím systému podpory bydlení. Na druhou stranu zde existuje riziko, že MNA by mohla být nahrazena jinými nástroji definovanými v Zákoně o podpoře bydlení. Do budoucna bude pro MNA klíčové se začlenit do nového systému bytové politiky, kde by mohla MNA tvořit jednu ze složek systému a čerpat z něj mj. část financí pro svůj provoz.

Při **porovnání stížností** na byty spravované MNA v porovnání s byty MHMP / MČ lze konstatovat, že ačkoliv MNA spravuje menší počet bytů, její výsledky v oblasti prevence problémového chování jsou srovnatelné s jinými správci. MNA vykazuje nižší počet sousedských stížností směrem na nájemníky než zkoumané MČ. V oblasti **porovnání dlužnosti** však čelí MNA větší míře rozšíření problému napříč domácnostmi – větší podíl domácností MNA má nedoplatky oproti zkoumaným MČ. Z hlediska systémového přístupu se ukazuje, že klíčovým faktorem pro prevenci zadlužení i stížností je aktivní práce s nájemníky. Naopak oproti datům z MHMP vykazují domácnosti ubytované přes MNA nižší průměrné zadlužení.

V rámci **hodnocení efektivnosti vymáhání dluhů** byla analyzována časová řada kumulativního dluhu klientů vůči MNA, k červenci 2025 činil celkový kumulativní dluh 1,8 mil. Kč, přičemž 60 % uvedené částky tvoří dluhy již vystěhovalých nájemníků a 10 % částky jsou dluhy na nájemném v exekučním řízení. Proběhla také analýza skutečně vymožených částek – v každém roce se podařilo vymoci průměrně přes 20 000,- Kč / jeden byt (s maximem téměř 27 500,- v roce 2023). Tyto údaje ukazují, že vymáhání dluhů přináší konkrétní finanční výsledky, kdy se daří prostřednictvím MNA klientům dluhy splácet (byť existují případy, kdy stejně k dluhům dojde). Za dosažením těchto výsledků stojí individuální práce zaměstnanců MNA s klienty a kombinace preventivních a intervenčních nástrojů, které MNA systematicky využívá. Patří mezi ně pravidelný monitoring platební morálky, individuální komunikace s klienty, nabídka splátkových kalendářů, a v případě potřeby také právní kroky. Tento přístup umožňuje pružně reagovat na vznikající zadlužení.

Porovnání nákladů na správu bytového fondu mezi MNA a vybranými městskými částmi ukazuje na výrazné rozdíly v nákladovosti, ale je nutné poznamenat, že získaná data nejsou v jednotlivých MČ / v MNA sledována podle jednotné metodiky a porovnání je tak obtížné. Podle hrubých čísel vykazuje MNA vyšší jednotkové náklady (například vyšší ostatní provozní náklady na jeden byt v porovnání s byty MČ Praha 10 nebo vyšší průměrné náklady na jeden byt v porovnání s MČ Praha 6). Tato data však nelze interpretovat bez zohlednění rozdílných podmínek, rozsahu služeb a metodiky vykazování – přičemž vyšší náklady MNA mohou odrážet nejen menší rozsah správy, ale i vyšší standard podpory nájemníků a intenzivnější správní činnost. Nákladová efektivita správy bytového fondu se mezi jednotlivými modely výrazně liší.

V rámci **zjišťování „nákladů na byt ve správě města“** vychází analýzy z veřejně dostupných zdrojů a zahrnuty byly např. azylové domy, projekty financované z OPZ či financování výstavby bytů přes Pražskou developerskou společnost. Při hrubém porovnání jednotlivých nákladů lze konstatovat, že náklady MNA nevybočují z nákladů, jaké by měly jiné subjekty či typy podpor při ubytování sociálně znevýhodněných a provoz MNA se tedy zdá být přiměřeně efektivní.

Při **porovnání jednotlivých typů podpory bydlení v hl. m. Praze** se MNA ukazuje jako efektivní doplněk k ostatním nástrojům – v porovnání s výstavbou je méně nákladná a rychleji realizovatelná, zároveň však poskytuje vyšší míru podpory než běžný tržní pronájem. Při zapojení většího počtu bytů do systému MNA je tento model podpory jedním z mála, který dokáže rychle reagovat na aktuální potřeby a zároveň udržet sociální rozměr podpory bydlení.

MNA, jako jeden z nástrojů hl. m. Prahy pro řešení bytové nouze, má v systému bytové politiky města své místo a měla by jí být věnována patřičná pozornost.

- Závěry

2. Shrnutí hlavních zjištění

Evaluace MNA byla zahájena v květnu 2025 a Závěrečné zprávy byly odevzdány k 12. 9. 2025. Předkládaná verze zprávy s názvem „Závěry“ shrnuje poznatky a podrobnější analýzy uvedené v obsáhlejší zprávě s názvem „Zjištění“.

Současná evaluační zpráva navazuje na předchozí evaluaci, která byla vypracována v polovině roku 2023. Nynější evaluace pracuje s daty od založení MNA (květen 2021) až do poloviny roku 2025.

2.1. Charakteristiky zabydlených domácností

V polovině května 2025 bydlelo v bytech spravovaných MNA celkem 47 domácností. Celkový počet osob v zabydlených domácnostech byl 131, z toho 73 dospělých a 58 dětí. Z toho 9 dětí bylo vráceno z ústavní výchovy, všechny byly získány zpět na základě poskytnutého bytu MNA (z těchto dat vychází většina níže uváděných analýz). K 5. září 2025 bylo zabydleno již 50 bytů, ve kterých žije celkem 137 osob (76 dospělých a 61 dětí). Tři další nové byty jsou aktuálně prázdné, ale již nabídnuté a v procesu zabydlování.

Dle mapovacích rozhovorů, které pracovníci MNA vedou s každým zájemcem o bydlení, byl spouštěčem ztráty adekvátního bydlení nejčastěji rozvod nebo rozpad partnerského vztahu, či odchod od rodičů. Významnou roli sehrály také malé příjmy či ztráta komerčního bydlení. Jako rizikový faktor jednotlivých nájemníků (zjišťovaný v rámci mapovacích rozhovorů např. k identifikaci vhodné návazné sociální služby) byl nejčastěji identifikován faktor „menšiny ohrožené sociálním vyloučením a diskriminací“ či faktor „ohrožena výchova nezletilých dětí“.

Naprostá většina domácností se snažila vyřešit svou bytovou nouzi prostřednictvím trhu s komerčním bydlením, velká část rovněž kontaktovala Kontaktní místo pro bydlení. Mezi hlavní důvody, proč se předchozí pokusy o řešení ukázaly jako neúspěšné, patřily kauce a vysoké nájemné, které tvořily nejčastější bariéru vstupu do standardního bydlení. Významným faktorem byla rovněž diskriminace nájemníků.

Tato zjištění potvrzují, že **MNA dokáže reagovat na různorodé potřeby domácností v bytové nouzi**. Domácnosti zapojené do MNA řešily svou situaci aktivně, **nicméně byly opakovaně konfrontovány s kombinací systémových a finančních bariér, které bez podpory nebyly schopny samostatně překonat**.

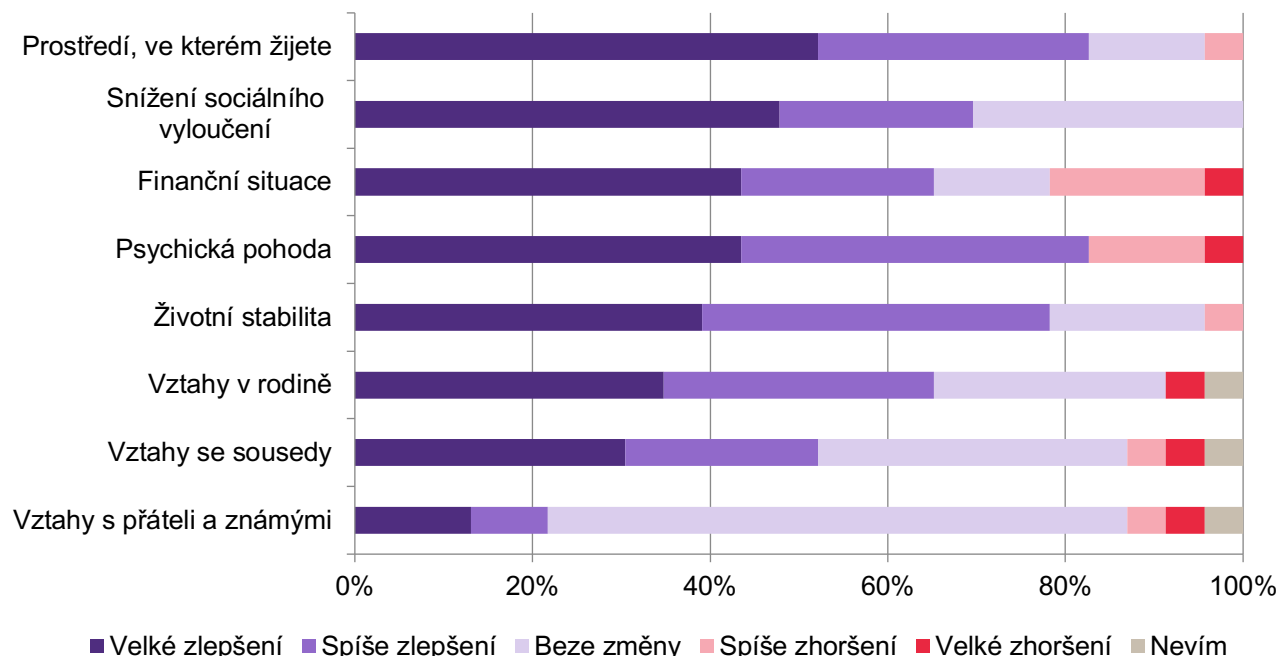
2.2. Hodnocení MNA – dotazníkové šetření a rozhovory s klienty

Níže uváděná data vycházejí z dotazníkového šetření (kterého se účastnilo 23 klientů ze 47) a z rozhovorů s klienty (celkem 10 klientů), které byly prováděny na přelomu června a července 2025.

Z rozhovorů s klienty MNA vyplývá, že část nájemníků se před nastěhováním nacházela v situaci prostorového nebo sociálního vyloučení, zejména kvůli diskriminaci na trhu s bydlením, nestabilitě ubytování a kombinaci znevýhodňujících faktorů (etnicita, rodičovství, exekuce, nízké příjmy). Někteří z nich situaci popisovali doslova: „*Romům tady nikdo byt nechce pronajmout.*“ O možnosti bydlení přes MNA se nájemníci nejčastěji dozvěděli skrze veřejné instituce – zejména Magistrát hl. m. Prahy, Intervenční centrum nebo pracovníky azylových domů. Motivací k využití služby byla nejčastěji snaha vyřešit akutní bytovou nouzi. Klienti oceňovali možnost stabilního a prověřeného bydlení, dostupnější nájem a oporu v případě potíží.

Všichni respondenti dotazníkového šetření uvedli, že jim služby MNA výrazně pomohly zlepšit jejich předchozí situaci (viz graf níže), a to ve více oblastech současně – od prostředí pro život, přes sociální vyloučení a finanční situaci až po psychickou pohodu. Dále byly v rozhovorech zmiňovány např. možnost obnovy vztahů a péče o děti, jako důležité oblasti, kde došlo k výraznému zlepšení situace nájemníků. Charakteristická je výpověď: „*Tím se můj život otočil k lepšímu o sto osmdesát stupňů.*“, která dobře vystihuje hloubku pozitivní změny, již stabilní bydlení díky MNA přineslo.

Graf 1 Změny po nastěhování do bytu MNA v jednotlivých oblastech



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Z odpovědí nájemníků na otázku, co se naopak nezměnilo, vyplývá, že i přes celkové zlepšení životní situace zůstávají některé oblasti nadále problematické. Kromě vztahů (se sousedy či s rodinou), byla zmiňována finanční zátěž – dluhy a exekuce byly v minulosti přítomny u významné části klientů, často v kombinaci s dalšími zatěžujícími faktory, jako jsou péče o děti, nemoc, rozvod nebo nízká finanční gramotnost. Po přestěhování do bytu MNA neproběhla u většiny klientů zásadní změna v přístupu k řešení dluhů, dluhy často přetrvávají. Pouze výjimečně respondenti zmiňovali nepřímé zlepšení. **Celkově platí, že stabilní bydlení vytváří základ, ale pro řešení zadlužení je potřeba cílená finanční a sociální podpora.**

Při pohlednutí na období stěhování, respondenti nejčastěji označovali tuto dobu jako poměrně zvládnutelnou – za nejjednodušší hodnotili komunikaci s MNA, naopak největší komplikace byly spojeny se sháněním financí. Celkově lze říci, že nájemníci vnímali podporu ze strany MNA jako klíčovou pro hladký průběh stěhování.

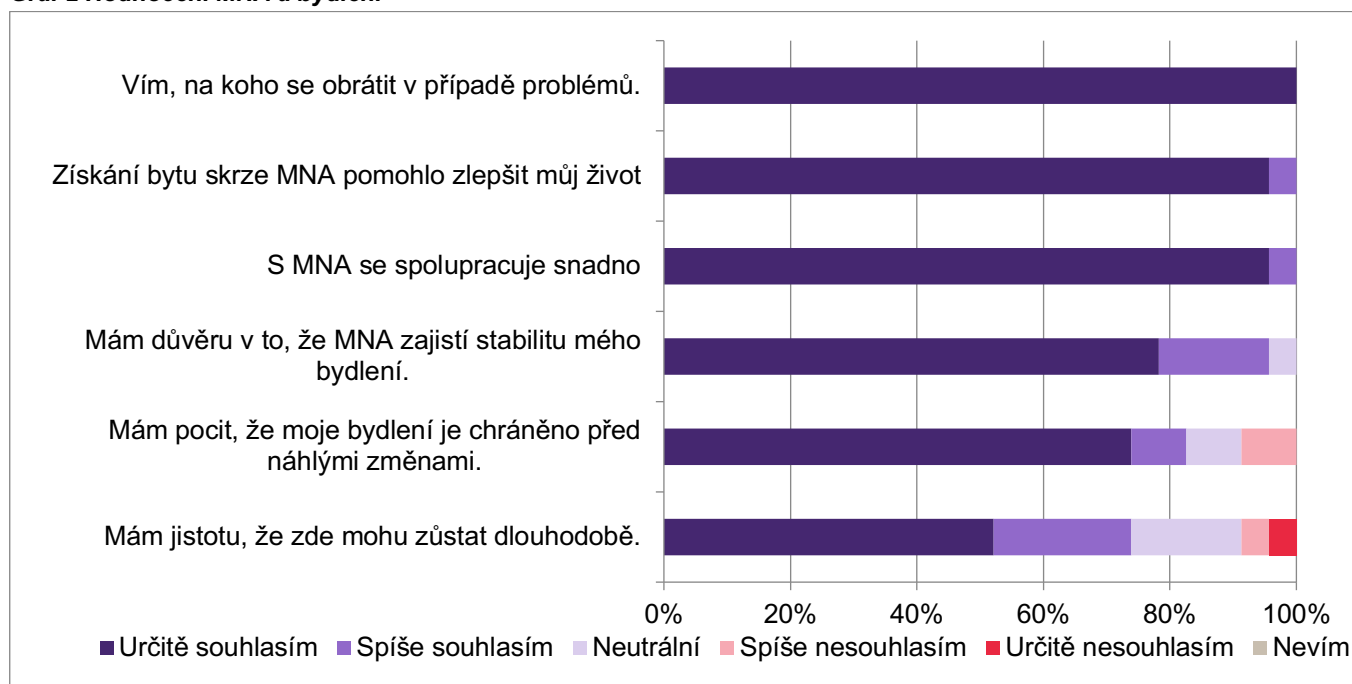
Naprostá většina nájemníků vnímá své současné bydlení jako bezpečné a / nebo stabilní, a to především v porovnání s náročnými podmínkami v azylových domech či nejistým bydlením v ubytovnách. Někteří respondenti také oceňují systém podpory MNA, který podle nich přináší větší klid: „*Když se stane nějaká nenadálá situace, tak víte, že jsou za vámi a nenechají vás v tom.*“ **Vnímání stability ovšem částečně narušuje nejistota ohledně ročních nájemních smluv. Nejčastěji zaznává potřeba delších nájemních smluv a garance prodloužení nájmu:** „*Bojím se, že mi neprodlouží smlouvu.*“ Řešením pro zvýšení pocitu stability by mohla být možnost delších nájemních smluv pro klienty, kteří v bytě žijí už několik let a platí stabilně nájemné. Zároveň je možné přidat další podmínky (včasné placení nájemného, minimum stížností od sousedů, stav bytu, souhlas majitele apod.) – a to dle potřeby a dle zkušeností pracovníků MNA.

Jako prostor pro zlepšení fungování MNA byly dále zaznamenány jen jednotlivé připomínky, které spíše reflektují provozní výzvy než systémové nedostatky – např. tepelný komfort v bytě nebo opožděná komunikace ze strany MNA v určitých fázích. Jako **návrhy na zlepšení se opakovalo přání, aby MNA disponovala větším počtem bytů a aby projekt pokračoval i do budoucna. Celkově však většina dotázaných neuvádí další podněty pro zlepšení a oceňuje stávající podporu ze strany MNA**

Klienti byli dotázáni, jak pravděpodobné je, že by doporučili Městskou nájemní agenturu svým známým nebo přátelům a na základě odpovědí byl vypočten ukazatel Net Promoter Score (NPS). Celkem 22 z 23 respondentů spadá do skupiny tzv. promotérů, výsledná hodnota NPS je +96. V šetřeních v letech 2022 a 2023 bylo výsledné NPS velmi obdobné, činilo +97. **Míra spokojenosti a loajality tedy zůstává stabilní a dosahuje velmi vysokých hodnot**, v této metrice v podstatě nejde dosáhnout lepších výsledků – **nájemci služby MNA aktivně doporučují**. Také respondenti v rozhovorech potvrzují vysokou míru spokojenosti se službou, opakovaně si chválí individuální přístup, vstřícnost a ochotu pracovníků MNA.

Klienti také hodnotili svou zkušenost s fungováním jednotlivých aspektů MNA v průběhu bydlení. Vztah klientů k MNA je podle zjištění velmi pozitivní. Respondenti se shodují na tom, že vědí, na koho se v případě problémů obrátit – míra souhlasu s tímto tvrzením je jednomyslná. Dále se 96 % klientů shoduje, že získání bytu skrze MNA mělo zásadní vliv na zlepšení jejich života a že spolupráce s agenturou je snadná (podobné pozitivní hodnocení se vyskytovalo i v evaluaci z roku 2023). Silná je i **důvěra v MNA jako garanta stability bydlení** – respondenti vnímají, že jejich bydlení je chráněno před náhlými změnami, jako je výpověď nebo růst nájmu, a že MNA přispívá k celkové stabilitě jejich situace. Nižší je opět hodnocení jistoty dlouhodobosti bydlení – což opět souvisí s dočasnou povahou nájemních smluv.

Graf 2 Hodnocení MNA a bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Ještě lepších výsledků dosáhlo hodnocení spokojenosti se službami MNA – kde u všech aspektů (důvěra ve službu MNA, individuální přístup, vstřícnost zaměstnanců a komunikace s nimi, jasnost a srozumitelnost informací, rychlost řešení problémů) uvedli respondenti v 87–96 % odpovědí „velmi spokojen/a“ a zbytek odpovědí byl také pozitivní („spíše spokojen/a“). Celkově lze říci, že klienti vnímají MNA nejen jako efektivního poskytovatele bydlení, ale **také jako lidsky dostupnou a důvěryhodnou instituci, se kterou se jim dobře spolupracuje** – partnera, na kterého se mohou spolehnout při řešení obtížných situací. Jeden z klientů svou důvěru v MNA vyjádřil konkrétně slovy: „*Chrání nás, abychom o bydlení nepřišli ... nenechají nás znovu padnout.*“ Výše uvedená data tak ukazují, že **MNA poskytuje**

velmi kvalitní služby směrem ke klientům, kteří agenturu důvěřují, oceňují individuální přístup a služeb si váží.

Dvě třetiny klientů vědí, že MNA je součástí Centra sociálních služeb Praha (CSSP). Zhruba třetina o této návaznosti neví a část respondentů si není jistá. I u těch, kteří propojení znali, však nebyla jeho důležitost vždy jednoznačná – část respondentů uvedla, že to pro ně nemá zásadní význam, jiní naopak ocenili, že vše „spadá pod jedno vedení“. **Propojení MNA s CSSP není pro všechny klienty zcela zásadní.** Výsledky dotazníkového šetření dále ukazují, že většina nájemníků již někdy využila i jiné služby Centra sociálních služeb Praha, jako je například nábytková banka, služby Modrého týmu, azylové domy nebo intervenční centrum. Pouze menší část respondentů takovou zkušenost nemá. Spokojenost se službami CSSP je mezi respondenty velmi vysoká. **Využívání více služeb CSSP potvrzuje, že MNA nevystupuje izolovaně, ale je součástí širší sítě podpory, kterou klienti reálně využívají – i když si ne vždy plně uvědomují institucionální propojení.** Z hlediska vnímání a hodnoty pro uživatele tedy zřejmě převažuje praktický dopad služeb nad formální strukturou organizace.

2.3. Hodnocení MNA – dotazníkové šetření a rozhovory s majiteli

Níže uváděná data vycházejí z dotazníkového šetření (které kompletně vyplnilo 28 majitelů) a z rozhovorů s majiteli (celkem 7 majitelů), které byly prováděny na přelomu června a července 2025.

Většina respondentů dotazníkového šetření poskytovala svůj byt více než 2 roky. Ve třech čtvrtinách případů uváděli dotazovaní majitelé bytů vyšší odborné nebo vysokoškolské vzdělání. Nejčastěji se o MNA dozvěděli z webových stránek MNA, dále od přátel a známých a ze sociálních sítí.

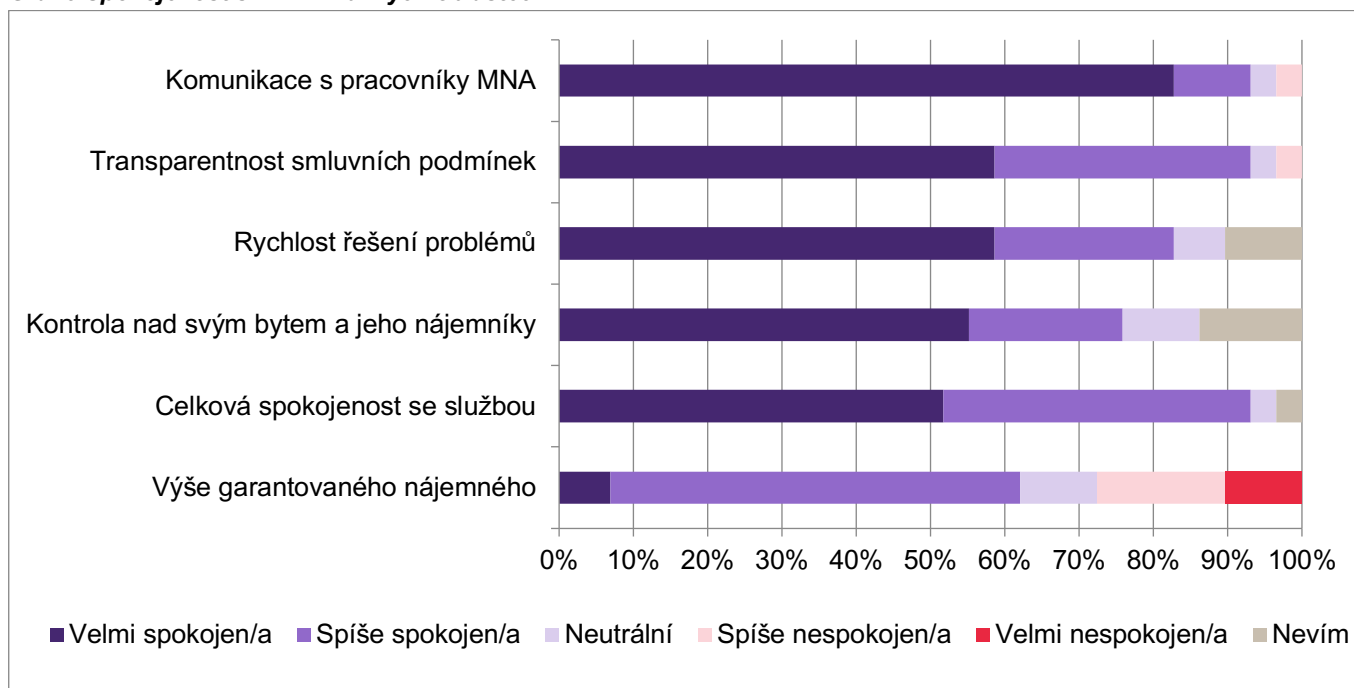
Pro majitele bylo při rozhodování o pronájmu bytu skrze MNA **nejdůležitější zbavení se starostí spojených s pronájmem bytu** (nejdůležitější faktor pro 41 % respondentů). Tento prvek je vnímán jako klíčový motivační faktor a zároveň jako kompenzace za nižší než tržní nájemné. Opakovaně zaznívá motivace typu: „*Ochrana před případnými problémy s nájemníky – předpokládám, že kdyby nějaké problémy nastaly, bude je řešit MNA a ne já.*“ **Druhým nejdůležitějším faktorem pro rozhodování je pomoc lidem v bytové nouzi** (nejdůležitější faktor pro 31 % respondentů) – majitelé svoje rozhodnutí komentují následovně: „*Moje snaha byt nejen pronajmout, ale také udělat dobrý skutek pro společnost – můj byt díky MNA může posloužit potřebným.*“ Důležitá byla také stabilita garantovaného příjmu (pro 17 %) – část respondentů vnímala MNA jako způsob, jak pronajímat bez zbytečných starostí například v situaci, kdy zdědili nebo nově nabyli byt nebo se stěhovali mimo ČR a díky garantovanému příjmu mají jistotu peněz.

Naopak nejméně často se majitelé rozhodovali pro pronájem bytu skrze MNA z důvodu výše garantovaného příjmu. Stejně seřadili respondenti tyto faktory motivace v šetření z roku 2023, motivace se tedy nemění.

Výsledky ukazují, že celková zkušenost s agenturou je mezi majiteli vnímána velmi pozitivně. Graf níže potvrzuje, že spokojenost majitelů s jednotlivými oblastmi spolupráce s MNA je v průměru velmi vysoká. Nejlépe byla hodnocena komunikace s pracovníky MNA, následovaná transparentností smluvních podmínek a rychlostí řešení problémů. **Největší rezervy byly vnímány u výše garantovaného nájemného, které tak představuje hlavní oblast případné nespokojenosti.** Od majitelů zaznívá opakovaně přání, aby se garantované nájemné více přiblížilo tržnímu nájemnému, aby více kopírovalo vývoj trhu, protože podle některých respondentů „*současná výše odpovídá asi 50 % tržního nájemného*“ (což mohla být pravda – dle výpočtů MNA odpovídala cena garantovaného nájmu na

podzim 2024 celkem 59 % průměru Prahy). Nicméně aktuálně (od ledna 2025) se sazba při prodlužování či uzavírání nových smluv pohybuje mezi 70 a 80 % tržního nájemného v daném čase¹.

Graf 3 Spokojenost s MNA v různých oblastech



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 29

Jak je uvedeno výše, od počátku roku 2025 docházelo k prodlužování smluv s již novými (vyššími) sazbami dle výpočtu zohledňujícím mj. lokalitu, typ a velikost bytu a vychází z tržních cen s uplatněním koeficientu 70–80 %. Proto byla realizována podrobnější analýza spokojenosti majitelů s výší garantovaného příjmu dle termínu podpisu nové smlouvy. Analýza naznačuje, že majitelé s prodloužením smlouvy v roce 2025 byli častěji spokojeni s výší garantovaného nájemného než ti se smlouvami prodlužovanými v roce 2024. I když tato analýza vychází z dat pouze pro 17 majitelů je zde patrný trend – **změna výpočtu výše garantovaného příjmu přispěla k větší spokojenosti majitelů s výší garantovaného příjmu**. Tento přístup umožňuje lépe reflektovat reálné podmínky na trhu a zároveň zachovat stabilitu systému garantovaného příjmu.

V rozhovorech zmiňovaly jednotky majitelů stížnosti či podněty pro zlepšení – např. technická doporučení jako pravidelnou kontrolu měřičů v bytě, doporučení k úsporným opatřením či včasné doručování pošty a větší přehlednost ve vyúčtování služeb. Zásadnější byla připomínka, že **majitelé nemají jasno v tom, na koho se v MNA obracet**, s kým mají komunikovat. Situace je pro majitele matoucí a souvisí s fluktuací zaměstnanců v posledních letech. Dle vyjádření pracovníků MNA o této situaci vědí a plánují ji řešit.

S celkovým průběhem spolupráce s MNA vyjadřují majitelé vysokou míru spokojenosti. **Majitelé oceňují zejména profesionální přístup agentury, její komunikaci, rychlost a schopnost operativně řešit vzniklé situace.** „Komunikace se zaměstnanci agentury je velmi dobrá, rychlá, přímá, věcná.“

Přibližně polovina majitelů si přeje pokračovat ve spolupráci s MNA minimálně na další dva roky. Druhá polovina pak zvažuje dlouhodobější spolupráci – čtvrtina by preferovala pětiletý horizont a stejný podíl si

¹ Výše garantovaného nájmů je stanovována na základě transparentního vzorce, který kombinuje tři cenové ukazatele: průměrnou cenu nájmu v Praze (dle Deloitte Rent Indexu), průměrnou cenu v konkrétní lokalitě (dle Interaktivní cenové mapy Ministerstva financí) a průměrnou cenu za typ bydlení (cihlový/panelový dům). Tyto tři hodnoty se zprůměrují a následně vynásobí koeficientem X, který stanovuje výběrová komise podle velikosti bytu – pro malé byty do 38 m² se pohybuje v rozmezí 0,75–0,8, pro střední byty do 72 m² v rozmezí 0,7–0,75. Výsledná částka se dále násobí podlahovou plochou bytu. Kromě velikosti bytu se při výpočtu zohledňuje také jeho technický stav a vybavení, které je hodnoceno bodově při prohlídce. Tento systém umožňuje spravedlivé a individuální nastavení garantovaného příjmu pro každého majitele.

spolupráci dokáže představit i na více než pět let. **Tento výsledek potvrzuje, že důvěra v model MNA je ze strany majitelů bytů poměrně vysoká, současný model je většinou vlastníků vnímán jako funkční, avšak jeho udržitelnost je podmíněna důvěrou ve stabilitu MNA a určitou valorizací nájemného vzhledem k růstu cen na trhu.**

Z šetření dále vyplývá, že většina majitelů si nedokáže představit přímý smluvní vztah s nájemcem bez zprostředkování MNA. Spíše či určitě si takový vztah nedokáže představit více jak 2/3 respondentů. Jen menší část respondentů by takový model zvažovala (souhlas vyjádřilo pouze 14 %). Nejčastěji zmiňovanou překážkou je nedostatek osobní znalosti nájemníků, absence záruk, chybějící garance výpovědi z nájmu a obava o zachování dobrého stavu nemovitosti. Jediným benefitem při přechodu na přímý nájemní vztah byl zmiňován potenciálně vyšší příjem plynoucí z absence prostředníka – v takovém případě by si jeden z majitelů představoval výši příjmu „v rozmezí 70–85 % obvyklého nájmu“ (což je přibližně výše nájmu, kterou nově MNA od ledna 2025 zavádí). **Tento výsledek naznačuje, že role MNA jako prostředníka s garancemi a podporou zůstává pro vlastníky klíčová,** zejména jako záruka stability, ochrana před riziky a administrativní zátěží. Zde jde vidět posun oproti šetření v roce 2023, kdy vyšší počty majitelů bytů (přes 40 %) uváděli, že by si spíše dokázali představit byt takto pronajímat. „Určitě ne“ zároveň tehdy uvádělo pod 10 % respondentů.

Rozhovory potvrzují, že většina oslovených majitelů vnímá současné možnosti kontroly bytu jako dostačující. Řada z nich uvedla, že možnost kontrol dvakrát ročně je z jejich pohledu zcela postačující, i když ji reálně často nevyužívají. Někteří majitelé se spokojí i s jednou návštěvou ročně, jiní dokonce žádné osobní kontroly neprovádějí – buď proto, že bydlí ve stejném domě, nebo jim vyhovuje, že byt kontrolovat nemusejí.

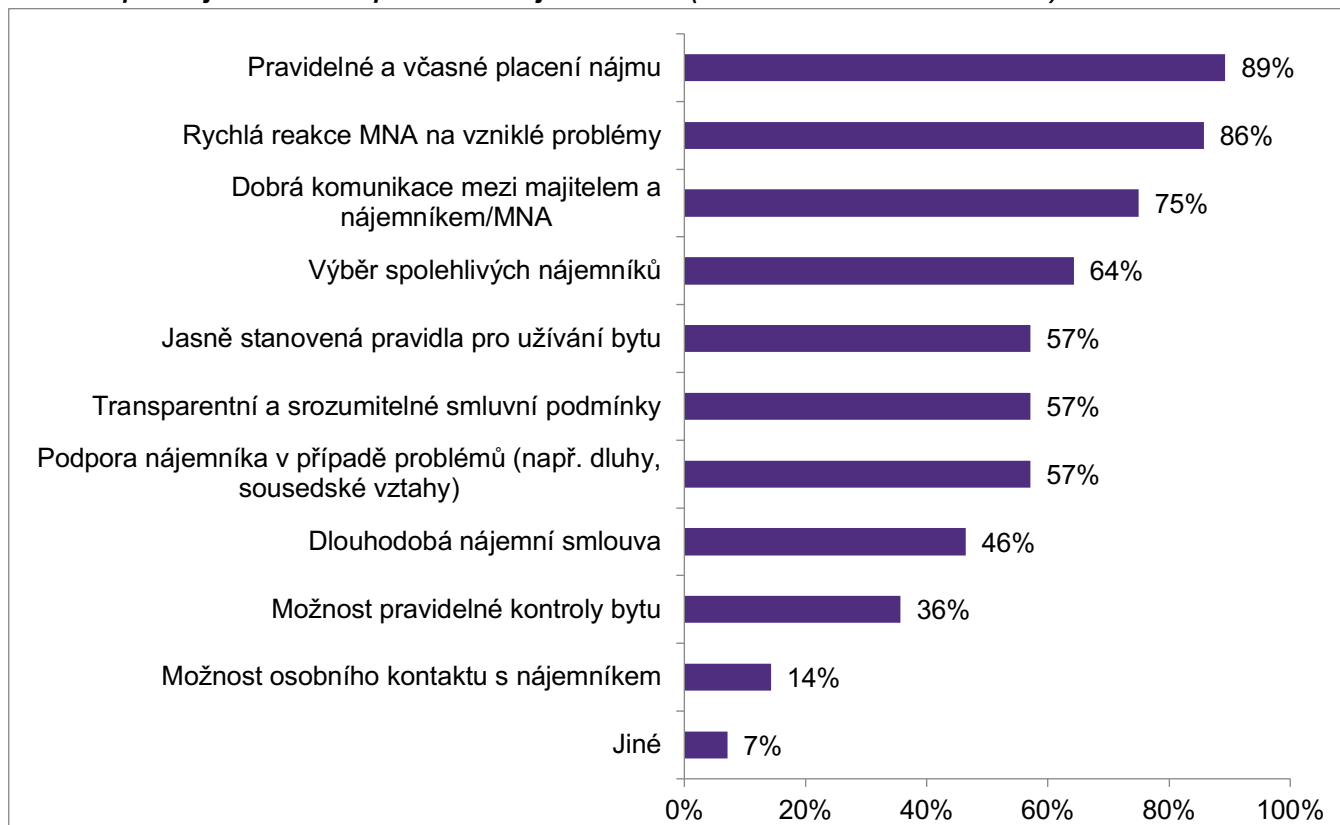
Nejčastějším zdrojem povědomí o MNA byl web (přes 30 %), následovaný sociálními sítěmi a doporučením od přátel a známých (obě kolem 20 %). Oproti roku 2023, kdy osobní doporučení neuvedl žádný respondent, se v roce 2025 opět objevuje jako významný kanál. Celkově je patrné, že digitální kanály a osobní doporučení sehrály v poslední době při šíření povědomí o MNA klíčovou roli.

Dle dotazníkového šetření by **většina majitelů zapojených do spolupráce s Městskou nájemní agenturou tuto službu doporučila i svým známým nebo přátelům,** jejich zkušenost s MNA je natolik pozitivní, že by ji doporučili i dalším zájemcům o bezstarostný a stabilní pronájem. Výsledek NPS skóre dosáhl +79 na škále od -100 do +100. Obdobné skóre hodnocení bylo zaznamenáno v rámci šetření v roce 2022 (NPS 71) a 2023 (NPS 83), kdy většina respondentů uvádí náklonost k doporučení MNA. Dá se tedy vyhodnotit, že **MNA je majiteli stabilně spontánně promována.** Majitelé v rozhovorech často spontánně zmiňovali, že by MNA doporučili dále, případně tak již učinili. Majitelé, kteří sami MNA aktivně doporučují ovšem **upozorňují na slabou znalost služby mezi veřejností** – „*když to před někým zmíním, nikdo MNA nezná*“. Respondenti se také vyjadřovali, že **je nutná propagace služby** – sami nezaznamenali žádné zmínky v médiích, v reklamě nebo na sociálních sítích ohledně možnosti pronajmout byt přes MNA.

Za silné stránky spolupráce s MNA považují majitelé administrativní a komunikační zázemí agentury. Vyzdvihována je také relativní bezstarostnost, i díky správě bytu agenturou a dobrý kontakt s pracovníky. Mezi náměty na zlepšení zazněla větší propagace služby (viz výše), jeden z majitelů by uvítal přímý kontakt na klienta, jiný by měl rád více informací o procesu výběru nájemníků do bytu. **Celkově lze konstatovat, že důvěra ve službu je mezi oslovenými vysoká a zřetelně převažují pozitivní zkušenosti.**

Majitelé byli dále dotazováni, co považují za klíčové pro stabilní nájemní vztah (viz graf níže). Z šetření vyplývá, že pro majitele je stabilní nájemní vztah nejvíce spojen s pravidelným a včasným placením nájmu, dále považují za klíčové rychlou reakci MNA na vzniklé problémy a dobrou komunikaci mezi majitelem, nájemníkem a MNA. Důležitým faktorem je také výběr spolehlivých nájemníků a transparentní smluvní podmínky. **Tyto odpovědi ukazují, že majitelé si stabilní a bezpečné bydlení spojují především s předvídatelným chováním nájemníků, aktivní podporou ze strany MNA a hladkým průběhem komunikace.**

Graf 4 Co považujete za klíčové pro stabilní nájemní vztah? (Možnost označit více možností)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Z šetření vyplývá, že většina majitelů ví, že MNA je součástí Centra sociálních služeb Praha – konkrétně dvě třetiny respondentů. Přibližně pětina majitelů o této skutečnosti nevěděla. Přibližně polovina majitelů považuje institucionální ukotvení MNA v rámci CSSP za (spíše) důležité. Respondenti zmiňovali například jistotu silného zázemí nebo důvěru vyplývající z městské garance. Jiní oceňovali, že je MNA „součástí systému“. Zhruba čtvrtina respondentů naopak uvedla, že to pro ně důležité není, nebo si nejsou jisti. **Výsledky tak ukazují, že veřejné zázemí agentury je pro část pronajímatelů pozitivním faktorem, který zvyšuje důvěru ve spolupráci.**

Povědomí o vztahu MNA s MHMP je ještě zřejmější. Drtivá většina respondentů (96 %) si byla vědoma, že Městskou nájemní agenturu zřizuje Magistrát hl. m. Prahy. Stejný podíl respondentů považuje skutečnost, že Městská nájemní agentura byla zřízena Magistrátem hl. m. Prahy, za spíše až velmi důležitou. **Míra povědomí o institucionálním zázemí MNA je tedy vysoká a tuto vazbu na MHMP považují majitelé za velmi důležitou.**

2.4. Vyhodnocení rozpočtu MNA

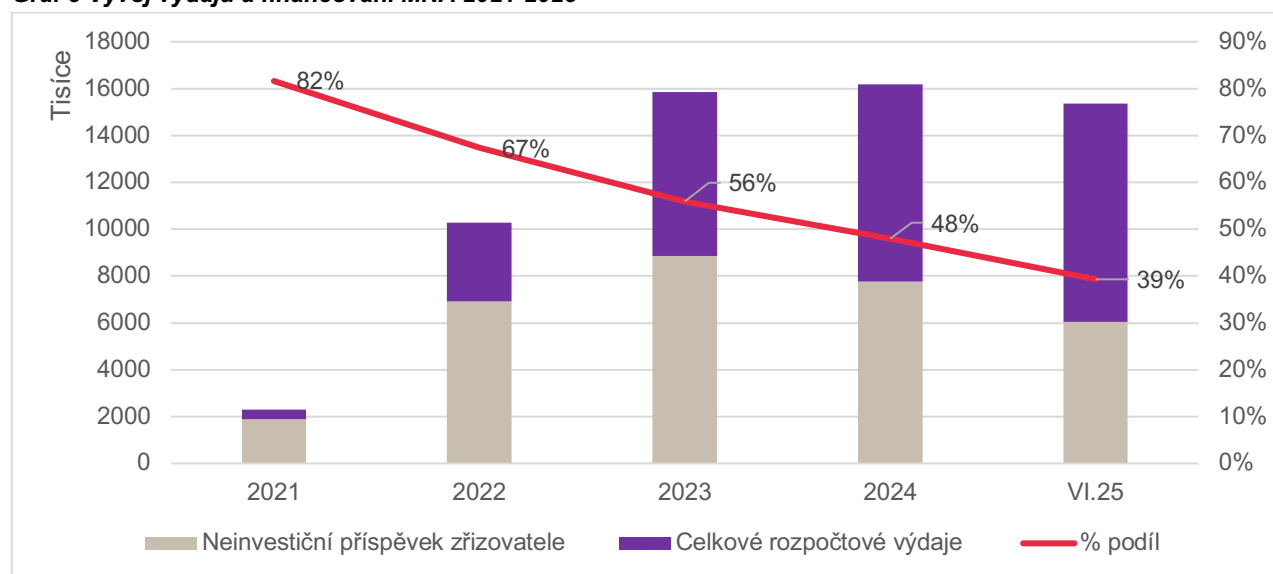
Financování MNA je zajištěno kombinací veřejných prostředků a příjmů z nájemného. V počáteční fázi byla činnost agentury podpořena z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost.

Součástí činnosti MNA je také intenzivní práce s nájemníky – od zabydlování nájemníků až po následnou podporu při udržení bydlení. Tyto činnosti představují významnou část nákladů agentury, ale zároveň jsou klíčové pro úspěšnost celého modelu. MNA totiž přispívá k úsporám ve veřejných rozpočtech tím, že umožňuje přechod domácností z různých forem dočasného či institucionálního ubytování (např. azylové domy, humanitární ubytování) do standardního nájemního bydlení. Tento přechod má pozitivní dopady nejen na stabilitu a kvalitu života jednotlivců, ale i na efektivitu využívání veřejných prostředků.

Celkové rozpočtové výdaje MNA se v jednotlivých letech fungování (2021–2025) pohybovaly od 10 mil. v počátcích fungování po 16 mil. Kč v roce 2024. Příspěvek zřizovatele na tuto částku činí ale jen část všech výdajů (viz graf níže), přičemž zbývající prostředky jsou zajišťovány prostřednictvím plateb od klientů. Tyto platby však nepředstavují zisk pro agenturu; MNA zde vystupuje jako zprostředkovatel, který nájemné a související platby od nájemníků dále převádí vlastníkům bytů. Agentura tak nevytváří finanční přebytek, ale naopak může čelit rozpočtovému deficitu — například v případech, kdy je byt neobsazený nebo je nájemníkovi poskytnuta sleva.

Neinvestiční příspěvek zřizovatele sice v absolutních číslech rostl (do roku 2023), ale jeho relativní podíl na celkových výdajích postupně klesá. V roce 2021 tvořil neinvestiční příspěvek zřizovatele 82 % celkových rozpočtových výdajů MNA. V následujících letech však jeho relativní význam postupně klesal a v roce 2025, činí podíl příspěvku zřizovatele na celkových výdajích pouze 39 %. **Tento vývoj ukazuje – při současném relativně stabilním počtu nabízených bytů – na rostoucí efektivitu práce zaměstnanců MNA, kdy je v posledních letech více bytů na jednoho zaměstnance než na začátku.**

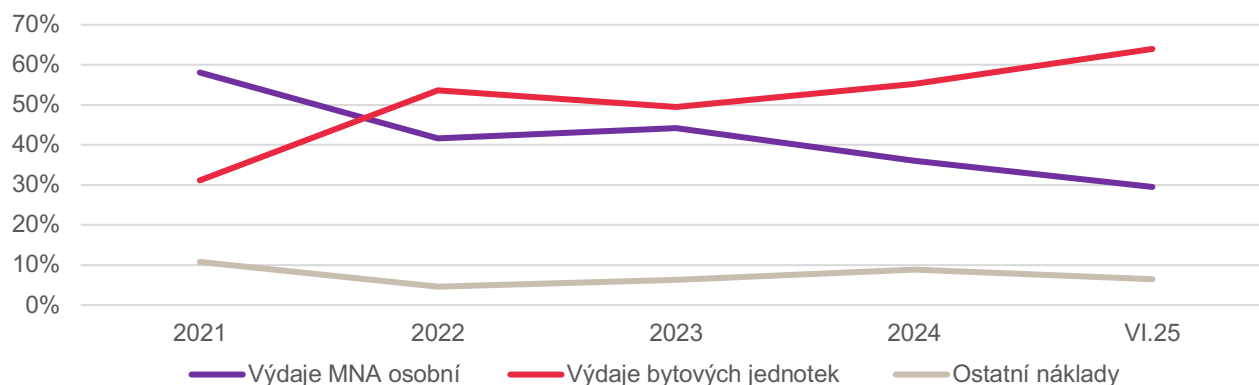
Graf 5 Vývoj výdajů a financování MNA 2021-2025



Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

Také náklady MNA se v čase proměňují (viz graf níže). Zatímco v roce 2021 tvořily osobní náklady 58 % celkových výdajů, v roce 2024 to bylo již jen 36 % a v první polovině roku 2025 podíl klesl na 30 %. Tento trend souvisí s tím, že růst personálních kapacit neodpovídal tempu rozšiřování bytového fondu – některé plánované a rozpočtované pozice zůstaly neobsazené, což vedlo k nižším mzdovým výdajům. Naopak výdaje na bytové jednotky (nájem, energie, opravy) vzrostly z 31 % v roce 2021 na 64 % v první polovině roku 2025 (s ohledem na rozšiřování počtu spravovaných bytů – z průměrných 8 bytů v roce 2021 na 47 bytů v letech 2024 a 2025). Výdaje na provoz bytového fondu tak postupně přebírají dominantní roli v rozpočtu MNA. Ostatní provozní náklady zůstávají v průběhu let relativně stabilní.

Graf 6 Celkové náklady v čase 2021-2025 (%)



Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

Z analýz dílčích položek rozpočtu vyplývá, že výdaje na právní služby jsou na relativně nízké úrovni. Relativně nízké zůstávají i náklady na opravy a údržbu – i když v čase více kolísají, většinou se pohybují pod úrovní plánovaného rozpočtu. Vývoj ukazuje na efektivní správu bytového fondu a absenci rozsáhlejších technických problémů. Stejně tak náklady na propagaci služby (PR) jsou poměrně nízké – v letech 2022 a 2023 činily až 170 tis. Kč, ale **od začátku roku 2024 jsou náklady na PR téměř nulové. Propagaci služby by bylo záhodno posílit**, aby se zvýšilo povědomí veřejnosti (a především majitelů bytů) o fungování MNA a **mohlo být rozšířeno množství nabízených bytů, které od roku 2023 stagnuje**. Dle informací MNA je ve fázi finalizace dohoda s pracovníkem, který bude mít na starosti komunikační a PR strategii.

Výnosy z prodeje služeb (tedy nájemné) zůstávají stabilní, resp. odpovídají počtu bytů, a často překračují původně plánované hodnoty. To souvisí s nízkým počtem neobsazených bytů, který se ve většině měsíců pohybuje mezi nulou a jedním bytem. Pouze v jednom období vzrostl počet neobsazených bytů na 3, resp. 4 byty, ale i tyto byly v následujícím měsíci obsazeny. **Agentuře se tak daří uvolněné byty efektivně zabydlovat a nevznikají zbytečné náklady na hrazení garantovaného příjmu majitelům u prázdných bytů.**

Výzvou pro MNA zůstává zajištění vyššího počtu nabízených bytů. **Při správně naplánovaném rozdělení alokovaných finančních prostředků – v současné době především do propagace služby, v dalším období pak do navýšení personálních kapacit – vychází z analýz značný potenciál pro růst MNA.**

2.5. Porovnání s podobnými projekty

Na základě dostupných dat a srovnání s dalšími projekty v oblasti sociálního bydlení lze konstatovat, že Městská nájemní agentura (MNA) představuje specifický model, který v českém kontextu zatím nemá přímou obdobu. Její zaměření na spolupráci se soukromými vlastníky, důraz na garance a administrativní podporu, a zároveň práce s cílovou skupinou osob v bytové nouzi, ji odlišují od většiny ostatních projektů, které častěji využívají obecní bytový fond a jsou realizovány neziskovými organizacemi. Klíčovým benefitem pro majitele je bezplatnost služby a pravidelný garantovaný příjem s možností předfinancování až na 6 měsíců (bez ohledu na obsazenost bytu). Smlouva je uzavírána na dva roky s fixací příjmu, který se při prodloužení aktualizuje dle aktuální situace na trhu. Agentura zajišťuje výběr vhodného nájemníka, prohlídky bytu, kompletní administrativu a v případě potřeby také drobné rekonstrukce, opravy, pojištění pro případ havárií, stěhování či úschovu nábytku a finanční náhradu za nenávratně poškozené vybavení.

MNA se zároveň pohybuje v prostředí s výrazně vyššími náklady na bydlení (Praha), což ovlivňuje jak její strategii, tak i nároky na rozpočet. V tomto ohledu je důležité sledovat, jak se bude dařit optimalizovat poměr mezi mírou podpory a finanční udržitelností. Zkušenosti z dosavadního fungování ukazují, že

model MNA je schopen reagovat na potřeby dvou odlišných cílových skupin – nájemníků a majitelů – a vytvářet mezi nimi stabilní vztah prostřednictvím zprostředkování a podpory.

Z hlediska institucionálního zázemí a politické podpory je MNA vnímána jako nástroj, který má potenciál stát se stabilní součástí pražské bytové politiky. MNA může díky své flexibilitě a možnosti využití evropských fondů sehrát důležitou roli i v budoucím systému podpory bydlení.

Na druhou stranu dle MHMP OBF nelze vyloučit možnost, že by MNA mohla být v určité míře nahrazena jinými nástroji, jako jsou kontaktní místa pro bydlení (KMB). Ale Praha má akutní nedostatek sociálních bytů, a tak není důvod rušit nástroje, které fungují a přinášejí do systému nové byty mimo majetek města / MČ. Proto bude do budoucna pro MNA klíčové se začlenit do nového systému bytové politiky (dle nového Zákona o podpoře bydlení), kde by mohla MNA tvořit jednu ze složek systému a čerpat z něj část financí pro svůj provoz. Pro zachování služeb MNA a jejich rozšiřování je v této době klíčové rozvíjet spolupráci s dalšími aktéry, zvýšit povědomí o službách a případně přenášet své know-how do jiných regionů. Vzhledem k dosavadním výsledkům a zpětné vazbě od zapojených stran lze MNA považovat za funkční nástroj podpory dostupného bydlení.

2.6. Porovnání dlužnosti a stížností bytů nájemní agentury se svěřenými byty HMP

Porovnání dlužnosti a stížností mezi byty spravovanými Městskou nájemní agenturou a jednotlivými městskými částmi či Magistrátem hlavního města Prahy ukazuje na několik klíčových rozdílů i společných rysů.

V oblasti sousedských stížností směrem na nájemníky vykazuje MNA relativně nízký počet evidovaných případů (osm za více než dva roky), přičemž nejčastěji se jednalo o hluk, porušení domovního řádu a opakované stížnosti. Při přepočtu na byt a rok se jedná o hodnotu 0,04 až 0,08 stížností / byt / rok. To je nižší hodnota než u bytů MHMP, kde byl v letech 2022–2024 průměrný počet stížností na jeden byt 0,16 až 0,22 stížností / byt / rok.

V oblasti dlužnosti je situace u MNA složitější. Přibližně 41 % domácností má nedoplatek, přičemž v deseti případech dluh přesahuje výši jednoho měsíčního nájmu. Kromě toho MNA eviduje i značné pohledávky z ukončených nájmu ve výši 1,34 milionu Kč, z nichž dvě jsou řešeny formou exekuce. Průměrný dluh na jednu zabydlenou domácnost činí cca 11 141 Kč. Naproti tomu Praha 10 vykazuje vyšší průměrný dluh na dlužníka (56 653 Kč), ten je však výrazně ovlivněn jedním extrémním případem. Podíl zadlužených domácností je zde nižší (17 %), což může naznačovat, že problém zadlužení je v rámci MNA rozšířenější napříč klientelou.

Srovnání s MHMP a MNA pracovalo pouze s byty 2+kk a 2+1, které obývají tříčlenné domácnosti s alespoň jedním nezletilým členem. Tato kombinace byla zvolena záměrně, aby umožnila co nejbližší srovnání mezi daty z magistrátu a profilem klientů MNA (protože nejlépe odpovídá typickému klientovi MNA a tyto domácnosti se v rámci MNA vyskytují nejčastěji). V roce 2024 činil průměrný počet zadlužených domácností podle MHMP 13,4 měsíčně s průměrným dluhem 85 949 Kč, zatímco MNA evidovala 12 domácností s průměrným dluhem 14 264 Kč. V roce 2025 činil průměrný počet zadlužených domácností podle MHMP 8,6 měsíčně s průměrným dluhem 77 123 Kč, zatímco MNA evidovala 11 domácností s průměrným dluhem 14 378 Kč. Obdobné rozdíly byly i v letech 2022 a 2023. Ve srovnání s daty Magistrátu hlavního města Prahy, vykazuje Městská nájemní agentura ve všech sledovaných letech mnohem nižší průměrné hodnoty dluhu.

Výjimečná je situace v Praze 6, kde dle vyjádření zástupce Odboru správy majetku díky důsledné sociální práci a nízkému počtu přidělovaných bytů dosahuje míra zadlužení téměř nulových hodnot (porovnání s MNA ovšem brání pravděpodobně odlišná cílová skupina zabydlovaných). Praha 2 pak vykazuje vysokou celkovou výši dluhů, ale bez rozlišení podle typu bytů, což opět omezuje možnosti srovnání.

Obdobná situace je při porovnání dat o zadluženosti domácností v rámci Městské nájemní agentury s údaji z Magistrátu hlavního města Prahy (MHMP) i MČ Praha 7 – je třeba zdůraznit, že srovnání je metodicky omezené. MNA pracuje výhradně s domácnostmi v bytové nouzi, zatímco MHMP i MČ Praha 7 evidují dluhy napříč celým bytovým fondem, který zahrnuje různé typy bytů – nejen sociální. Navíc ze strany MHMP nebyl poskytnut údaj o celkovém počtu bytů, což znemožňuje výpočet podílu zadlužených domácností. V případě MČ Praha 7 se jedná o agregovaná data za všechny obecní byty, bez rozlišení cílové skupiny. Tyto rozdíly ve struktuře bytového fondu a dostupnosti dat výrazně omezují možnosti přesného srovnání mezi jednotlivými systémy správy bydlení.

K datu 8. září 2025 v rámci MNA a jejích 50 zabydlených domácností využívá slevu na nájemném 8 domácností, což představuje 16 % všech zabydlených. U čtyř domácností se jedná o trvalou slevu, zatímco jedna domácnost čerpá nejvyšší možnou slevu ve výši 80 Kč/m², která byla přiznána na dobu šesti měsíců. U zbývajících tří domácností se jedná o individuálně nastavené dočasné slevy.

Z hlediska systémového přístupu se ukazuje, že klíčovým faktorem pro prevenci zadlužení i stížností je aktivní práce s nájemníky – ať už formou předběžného prověřování, pravidelného monitoringu nebo včasného zásahu. MNA i některé městské části (např. Praha 6) ukazují, že individuální přístup a mezioborová spolupráce mohou přinášet pozitivní výsledky.

Závěrem lze konstatovat, že ačkoliv MNA spravuje menší počet bytů, její výsledky v oblasti prevence problémového chování jsou srovnatelné s jinými správci. V oblasti dlužnosti však čelí větší míře rozšíření problému napříč domácnostmi.

2.7. Efektivita řešení dluhů v porovnání s byty HMP

Pracovníci MNA připravují spolu s dalšími subjekty směrnici, která stanoví jednotný přístup k řešení dluhů. Bohužel příprava této směrnice trvá již cca 1,5 roku a stále se jí nedaří dokončit.

Z pracovní verze směrnice je evidentní, že pokrývá všechny fáze od prvotního zjištění nedoplatku po případné soudní či exekuční vymáhání. Systém je založen na pravidelné kontrole plateb. Po zjištění dluhu realitní poradce upozorní nájemníka a prověří možné nesrovnalosti. Pokud se potvrdí existence dluhu a dlužník je ochoten spolupracovat, nabízí se některý z nástrojů řešení – ústní dohoda o plnění, dluhový plán nebo splátkový kalendář, případně dohoda o rozložení platby do tří měsíčních splátek. Pokud dluh překročí výši jednoho nájemného, následuje formální upomínka obsahující aktuální výši dluhu, možnosti řešení a důsledky dalšího prodlení. Součástí procesu je také nabídka osobní schůzky s nájemníkem, zpravidla za účasti jeho sociálního pracovníka nebo sociální služby poskytující asistenci v bydlení, se kterou Městská nájemní agentura intenzivně spolupracuje. Pokud se nedaří dosáhnout dohody a dluh přesáhne výši tří měsíčních nájmů, vystavuje se výzva k úhradě před podáním výpovědi, a při neuhrazení následuje okamžitá výpověď z nájmu. MNA připraví doporučení pro statutárního zástupce CSSP o vhodnosti soudního vymáhání. Obsah doporučení závisí na situaci. Po předání případu právnímu zástupci CSSP přechází veškerá komunikace s dlužníkem na něj.

Vývoj kumulativního dluhu klientů vůči Městské nájemní agentuře

V rámci hodnocení efektivnosti vymáhání dluhů byla analyzována časová řada kumulativního vývoje dluhů za nájemné klientů vůči Městské nájemní agentuře od srpna 2021 do července 2025. Data zachycují měsíční stav celkového dluhu, přičemž do analýzy nejsou zahrnuty přeplatky, které by mohly v některých případech kompenzovat existující dluhy – cílem bylo sledovat čistý objem pohledávek vůči klientům. Jelikož se jedná o historický vývoj, zahrnuje časová řada i dluhy klientů, u nichž byl nájemní vztah v průběhu sledovaného období již ukončen (tedy klienti již v bytě MNA nebydlí, dluh dále nenarůstá – ale ještě není vyřešený, resp. splacený).

Dluhy klientů vůči MNA mají kolísavý charakter. V některých obdobích dochází k výraznému nárůstu dluhu, naopak v jiných měsících je patrný pokles. Nejvýraznější nárůst dluhu byl zaznamenán v květnu

2024, kdy se kumulativní dluh zvýšil o více než 190 000 Kč oproti předchozímu měsíci. Naopak největší pokles nastal v březnu 2023, kdy došlo ke snížení dluhu o více než 219 000 Kč.

K červenci 2025 činil celkový kumulativní dluh klientů vůči MNA 1 789 838 Kč. Tato hodnota představuje aktuální stav pohledávek, které MNA eviduje vůči všem svým – i bývalým – klientům, a zároveň ukazuje, že i přes dílčí poklesy v některých obdobích má objem dluhů rostoucí tendenci. Zároveň je nutno dodat, že k červenci 2025 tvoří 60 % uvedené částky dluhy již vystěhovalých nájemníků a 10 % výše uvedené částky jsou dluhy na nájemném v exekučním řízení, kde aktuálně probíhá soudní vymáhání.

V případě, že se potvrdí existence dluhu, řídí se pracovníci MNA platnými zákony i podzákonnými normami. Pokud je klient ochoten spolupracovat, MNA obvykle přistupuje k řešení prostřednictvím některého z dostupných nástrojů. Tyto nástroje umožňují flexibilní přístup k řešení zadlužení a zároveň podporují udržení bydlení pro klienty, kteří projevují snahu o nápravu.

Splacení dluhů klientů

Vedle sledování celkového objemu dluhů je pro hodnocení efektivity vymáhání zásadní také analýza skutečně vypořádaných částek – tedy dluhů, které klienti Městské nájemní agentuře v daném období uhradili. Tyto údaje poskytují přímý vhled do toho, jak účinně se daří pohledávky reálně snižovat. Data ke splaceným dluhům jsou uvedena v tabulce níže. Z tabulky je patrné, že se v každém roce podařilo vymoci průměrně přes 20 000,- Kč / jeden byt (s maximem téměř 27 500,- v roce 2023).

Tyto údaje ukazují, že vymáhání dluhů přináší konkrétní finanční výsledky, kdy se daří prostřednictvím MNA klientům splácet dluhy. Splacené dluhy jsou důležitým ukazatelem, který umožňuje sledovat nejen celkovou výkonnost systému, ale také efektivitu jednotlivých nástrojů vymáhání.

Tabulka 1 Splacené dluhy klientů

Rok	Splacené dluhy (Kč)	Průměrný počet bytů	Splacené dluhy na jeden byt (Kč)
2021	19 529	8	2 441
2022	492 186	24	20 508
2023	1 181 761	43	27 483
2024	1 014 604	47	21 587
07/2025	526 139	48	10 961
Celkem	3 234 219		

Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

2.8. Porovnání nákladů na byt ve správě města a MNA

Porovnání nákladů na správu bytového fondu mezi MNA a vybranými městskými částmi ukazuje na výrazné rozdíly v nákladovosti, které však nelze interpretovat bez zohlednění rozdílných podmínek, rozsahu služeb a metodiky vykazování.

MNA vykazuje vyšší jednotkové náklady – například ostatní provozní náklady na jeden byt činí přibližně 31 315 Kč ročně, zatímco v městské části Praha 10 jsou obdobné náklady odhadovány na 15 210 Kč. Tento rozdíl může být způsoben menším počtem spravovaných bytů, vyšší intenzitou individuální práce s nájemníky, nebo rozdílným způsobem zajištění služeb (např. outsourcing vs. vlastní kapacity). MNA ovšem poskytuje oproti některým městským částem výrazně širší spektrum služeb, a to jak technických,

tak administrativních. Majitelům bytů nabízí mimo jiné správu smluv, zajištění oprav a údržby, pojištění bytu, komunikaci se SVJ, přípravu ročních vyúčtování atd.

Podobně i porovnání s Prahou 6 ukazuje, že průměrné náklady na jeden byt v rámci vybraných sociálních domů (12 802 Kč za pololetí) jsou nižší, než u MNA (19 038 Kč za pololetí). Je však třeba zdůraznit, že v případě Prahy 6 se jedná o specifické objekty s cílovou skupinou (např. senioři, osoby v azylovém bydlení), což může ovlivnit strukturu nákladů i rozsah poskytovaných služeb.

Data z Prahy 2 a MHMP nejsou plně srovnatelná – v případě Prahy 2 chybí specifikace nákladových položek, u MHMP se evidují pouze náklady na opravy, které jsou navíc výrazně vyšší (až 387 890 Kč na byt v roce 2024), což může souviset s investičními zásahy nebo dlouhodobě zanedbanou údržbou.

Závěrem lze říci, že nákladová efektivita správy bytového fondu se mezi jednotlivými modely výrazně liší, přičemž vyšší náklady MNA mohou odrážet nejen menší rozsah správy, ale i vyšší standard podpory nájemníků a intenzivnější správní činnost. Pro hlubší porozumění by bylo vhodné doplnit srovnání o kvalitativní ukazatele (např. míra udržení bydlení, spokojenost nájemníků, efektivita prevence zadlužení).

2.9. Definování „nákladů na byt ve správě města“

Pro definování nákladů přímo na byt ve správě Hlavního města Prahy se nepodařilo sehnat data (z MHMP či z jednotlivých MČ). Analýzy tedy vychází z jiných veřejně dostupných zdrojů.

Zjištěny byly například průměrné roční náklady na jednoho klienta ubytovaného v azylovém domě, kdy průměrná roční částka za rok 2016 činila 313 582 Kč. Je ovšem nutno brát v potaz, že se jedná o starší výpočty a náklady na jednoho klienta jsou v současné době o dost vyšší.

Další variantou, jak ve městě ubytovat osoby v sociálně znevýhodněné situaci, je například výstavba nových bytů, což je výrazně nákladnější. Průměrná cena za jeden byt postavený Pražskou developerskou společností se blíží k 4,5 mil. Kč.

Jiné cesty, jak ubytovat sociálně slabší, přináší projekty – např. ty financované z OPZ (výzva č. 108). Průměrné náklady na jeden takový byt za rok (včetně personálních nákladů, sociální práce, správu bytového fondu apod.) se pohybují okolo 150 000,- (konkrétně 153 900,- Kč / rok v Jihlavě a 159 115 Kč / rok v Moravskoslezském kraji).

Městská nájemní agentura je financována prostřednictvím neinvestičního příspěvku zřizovatele, tedy MHMP. Tento příspěvek pokrývá provozní náklady agentury, včetně personálního zajištění, správu bytového fondu, sociální práce a dalších služeb spojených s udržením nájemního bydlení. Průměrné náklady agentury na jeden byt (počítáno z neinvestičního příspěvku zřizovatele) se mezi lety 2022 a 2024 pohybovaly v rozmezí 289–165 tis. Kč / byt / rok a každým rokem se snižovaly.

Výše uvedené částky je nutné brát jako orientační (jelikož každá z položek zahrnuje mírně jiné náklady). **Při hrubém porovnání lze ovšem konstatovat, že náklady MNA nevybočují z nákladů, jaké by měly jiné subjekty či typy podpor při ubytování sociálně znevýhodněných osob a provoz MNA se tedy zdá být přiměřeně efektivní.**

2.10. Porovnání jednotlivých typů podpory bydlení v hl. m. Praze

Městská nájemní agentura (MNA) vznikla jako jeden z nástrojů hlavního města Prahy pro řešení bytové nouze, a to zejména u zranitelných skupin obyvatel. Její fungování je třeba chápat v kontextu širší bytové politiky města, která je definována ve Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze z roku 2021. Tato strategie identifikuje několik klíčových typů podpory bydlení, které se vzájemně doplňují a společně tvoří rámec pro zajištění dostupného, kvalitního a udržitelného bydlení v metropoli.

Součástí tohoto rámce je i sociální bydlení, které je určeno osobám v bytové nouzi. Výhodou tohoto typu podpory je dlouhodobá stabilita a možnost cíleného přidělování podle potřeby. Nevýhodou je však omezený počet bytů, pomalejší proces přidělování a vyšší nároky na koordinaci se sociálními službami.

Praha prostřednictvím Pražské developerské společnosti připravuje výstavbu městských nájemních bytů v nových bytových domech na městských pozemcích, s cílem je rozšířit městský bytový fond na 35 000 bytů do roku 2030. Výhodou je plná kontrola města nad byty a jejich dlouhodobé využití. Nevýhodou jsou vysoké investiční náklady a dlouhá doba realizace – od plánování po výstavbu často uplyne několik let. Výstavba na městských pozemcích probíhá, ale většina projektů je zatím ve fázi přípravy nebo povolování. Naplnění cíle 35 000 městských bytů do roku 2030 je nejisté a bude závislé na zrychlení stavebních procesů, politické vůli a zajištění potřebných investic. Například v období let 2023 a 2024 Magistrát hlavního města zakoupil 4 byty, ale žádný nový nepostavil. Celkový přírůstek v tomto období činil 125 bytů, z toho 121 připadá výhradně na městské části.

Model dostupného družstevního bydlení spočívá v podpoře družstevních projektů. Výhodou je nižší pořizovací cena pro obyvatele a podpora komunitního charakteru bydlení. Nevýhodou je složitá příprava projektů, právní komplikace a dlouhá doba realizace. Strategie počítá s tímto modelem jako s doplňkem.

Fond rozvoje dostupného bydlení slouží k financování rekonstrukcí a adaptací bytů a domů ve vlastnictví města, které mohou být následně využity pro dostupné bydlení. Výhodou je flexibilita a možnost rychlého využití prostředků. Nevýhodou je závislost na rozpočtových možnostech města a potřeba efektivního řízení a kontroly využití prostředků.

Městská nájemní agentura (MNA) představuje inovativní nástroj, který propojuje soukromé vlastníky bytů s domácnostmi v bytové nouzi. Výhodou je vysoká flexibilita, rychlost zabydlování, nízké investiční náklady a schopnost reagovat na různé typy krizových situací. MNA zároveň pomáhá snižovat náklady veřejných rozpočtů tím, že umožňuje přechod z drahých a nevyhovujících forem ubytování (např. azylové domy) do standardního bydlení. Nevýhodou může být závislost na ochotě soukromých vlastníků spolupracovat, vyšší náklady na personální zajištění a sociální práci a potřeba stabilního institucionálního zázemí. **Přesto se MNA ukazuje jako efektivní doplněk k ostatním nástrojům – v porovnání s výstavbou je méně nákladná a rychleji realizovatelná, zároveň však poskytuje vyšší míru podpory než běžný tržní pronájem.** Z výše uvedeného vyplývá, že MNA má v systému podpory bydlení v Praze své specifické místo. Nepředstavuje konkurenci ostatním nástrojům, ale jejich doplnění – flexibilní, cílené a efektivní. **Při zapojení většího počtu bytů do systému MNA je tento model podpory, vzhledem k vysokým cenám nájmu v Praze a omezené dostupnosti městských bytů, jedním z mála, který dokáže rychle reagovat na aktuální potřeby a zároveň udržet sociální rozměr podpory bydlení.**

Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze: celkově lze říci, že Praha se v posledních letech snaží o obrát v bytové politice – od privatizace směrem k posilování obecního bytového fondu. Přesto zůstává řada výzev, které je nutné řešit, aby mohl být obecní bytový fond efektivně využíván k podpoře dostupného bydlení pro zranitelné skupiny obyvatel. Mezi tyto výzvy patří nejen nízký počet obecních bytů, ale také nejednotná evidence jejich využití, vysoký podíl bytů bez jasného účelu a pomalé tempo výstavby nových jednotek.

Nový zákon o podpoře bydlení představuje první systémové řešení bytové nouze v ČR. Jedním z klíčových prvků jsou kontaktní místa pro bydlení (KMB), která budou zřízena ve většině obcí s rozšířenou působností. Tato místa nabídnou poradenství, propojení na sociální služby a pomoc při hledání dostupného bydlení.

Tento zákon může mít zásadní dopad na fungování Městské nájemní agentury (MNA). Zavedení kontaktních míst pro bydlení na úrovni městských částí, pokud budou moci přímo oslovovat soukromé majitele a nabízet jim obdobné garance jako MNA, může vést k překryvu funkcí a oslabení její role. Zavedení KMB naopak ale může vést ke zdravé soutěži a zlepšení služeb. MNA může zůstat důležitou součástí celopražské bytové politiky, pokud bude její role jasně vymezena a bude schopna pružně reagovat na nové institucionální prostředí. Zákon navíc přináší nové možnosti financování, například mandatorní výdaje na garanční fondy a asistenci, které mohou být pro MNA příležitostí a mohou být využity i pro financování služeb MNA.

Celkově lze říci, že nový zákon vytváří rámec pro dlouhodobě udržitelné a preventivní řešení bytové nouze, které může výrazně přispět k efektivnějšímu využívání obecního bytového fondu v Praze i v dalších městech. Klíčové bude, zda se MNA dokáže adaptovat na nové institucionální prostředí, posílit svou viditelnost a efektivitu, zvýšit počet spravovaných bytů a zároveň si udržet důvěru jak mezi nájemci, tak mezi soukromými vlastníky.

3. Doporučení

Název	Závěr z evaluace	Doporučení	Vlastník	Časový horizont
Propagace služeb MNA	Slabá znalost služeb MNA mezi veřejností, z čehož vyplývá nízký počet majitelů ochotných nabízet svůj byt pro podnájem. Při správně naplánovaném rozdělení alokovaných finančních prostředků – v současné době především do propagace služby, v dalším období pak do navýšení personálních kapacit – vychází z analýz značný potenciál pro růst MNA.	Zvýšit investice do propagace služeb MNA, aby mohlo být do systému zapojeno více bytů a tím podpořeno více klientů.	MNA	podzim 2025
Dobré jméno MNA mezi klienty	Vztah klientů k MNA je podle zjištění velmi pozitivní – MNA vnímají jako efektivního poskytovatele bydlení a garanta stability bydlení – ale také jako lidsky dostupnou a důvěryhodnou instituci s individuálním přístupem. Nájemci služby MNA aktivně doporučují, míra spokojenosti a loajality zůstává v čase stabilní a dosahuje velmi vysokých hodnot.	Pokračovat v poskytování kvalitních a individuálních služeb klientům.	MNA	Podzim 2025 a dále
Zvýšení pocitu stability klientů	Vnímání stability klientům částečně narušuje nejistota ohledně ročních nájemních smluv – od klientů často zaznívají požadavky na delší nájemní smlouvy a garance prodloužení nájmu.	Provéřit možnost nastavení systému delších nájemních smluv a větších garancí prodloužení nájmu - např. pro spolehlivé nájemce	MNA	podzim 2025 / zima 2026
Spokojenost majitelů bytů s MNA	Celková zkušenost majitelů s agenturou je velmi pozitivní – oceňují zejména profesionální přístup agentury, její komunikaci, rychlost a schopnost operativně řešit vzniklé situace. Důvěra majitelů v model MNA je poměrně vysoká (mj. díky institucionálnímu zázemí u MHMP), role MNA jako prostředníka s garancemi a podporou zůstává pro vlastníky klíčová.	Pokračovat v poskytování služeb majitelům bytů (včetně výhod jako bezplatnost služby, pravidelný garantovaný příjem, smlouva s fixací příjmu, zajištění kompletní administrativy apod.) Zachovat systém výpočtu výše nájemného, který zohlední situaci na trhu s byty – případně zjišťovat spokojenost majitelů s výší garantovaného příjmu opět v další evaluaci.	MNA	Podzim 2025 a dále

Směrnice pro řešení dluhů	Pracovníci MNA připravují spolu s dalšími subjekty směrnici, která má stanovit jednotný přístup k řešení dluhů. Bohužel příprava této směrnice trvá dlouho a stále se jí nedaří dokončit. Přístup k dlužníkům a k dluhům tak nemusí být jednotný (vzhledem k chybějícím dokumentům) a toto je potřeba napravit.	Dopracovat a schválit interní směrnici pro řešení dluhů.	MNA	podzim 2025
Vymáhání dluhů	Efektivita vymáhání dluhů u klientů MNA je poměrně vysoká – v každém roce se podařilo vymoci průměrně přes 20 000,- Kč / jeden byt. Vymáhání dluhů ze strany MNA tedy přináší konkrétní finanční výsledky, využívané nástroje umožňují pružně reagovat na vznikající zadlužení.	Pokračovat v individuální práci zaměstnanců MNA s klienty, včetně preventivních a intervenčních nástrojů.	MNA	Podzim 2025 a dále
Začlenění MNA pod nový Zákon	Od 1.1.2026 má vstoupit v platnost Zákon č. 175/2025 Sb. o podpoře bydlení, který zavádí mj. nové nástroje podpory bydlení.	Vymezení role MNA i v novém systému podpory bydlení. Do budoucna může být pro MNA důležité se začlenit do nového systému bytové politiky, kde by mohla tvořit jednu ze složek systému a čerpat z něj mj. část financí pro svůj provoz.	MNA, MHMP	podzim 2025

- Zjištění

4. Úvod a metodika hodnocení

V posledních letech čelí hlavní město Praha rostoucímu tlaku na dostupnost nájemního bydlení, zejména pro domácnosti s nižšími příjmy a znevýhodněným postavením na trhu. V reakci na tuto situaci vznikla v roce 2021 Městská nájemní agentura (MNA), jejímž cílem je zprostředkovávat nájemní bydlení domácnostem v bytové nouzi prostřednictvím spolupráce se soukromými vlastníky bytů. Tento model představuje inovativní nástroj bytové politiky, který kombinuje prvky sociální podpory, garance pro pronajímatele a aktivní správu bytového fondu.

Předkládaná evaluace si klade za cíl komplexně zhodnotit fungování MNA z hlediska její efektivity, přínosů pro jednotlivé cílové skupiny a udržitelnosti v rámci širšího systému podpory bydlení v Praze. Zpráva se zaměřuje na dopady služby na životní situaci nájemníků, motivace a zkušenosti pronajímatelů, nákladovost a rozpočtovou efektivitu agentury, jakož i na srovnání s obdobnými projekty v České republice. Součástí hodnocení je rovněž analýza výskytu zadluženosti a důvodných stížností v bytech spravovaných MNA ve srovnání s byty ve správě hlavního města, a dále porovnání nákladů na správu bytů mezi těmito dvěma modely.

Evaluace je strukturována do několika tematických celků, které reflektují různé perspektivy a analytické roviny fungování MNA – od pohledu nájemníků a majitelů bytů, přes rozpočtové a právní aspekty, až po institucionální a legislativní rámec. Vzhledem k tomu, že MNA je relativně nový nástroj, je důraz kladen nejen na aktuální fungování, ale i na vývoj v čase a potenciál pro další rozvoj.

Metodika

Evaluace Městské nájemní agentury byla navržena jako vícestupňový proces, který kombinoval kvantitativní a kvalitativní výzkumné přístupy. Cílem bylo získat co nejkomplexnější obraz o fungování agentury, jejích dopadech na cílové skupiny a efektivitě jednotlivých nástrojů, které v rámci své činnosti využívá. Metodologický rámec byl koncipován tak, aby umožnil nejen analýzu aktuálního stavu, ale také srovnání s předchozími obdobími a obdobnými projekty v České republice.

První fáze evaluace byla věnována desk research, tedy analýze dostupných dokumentů a datových podkladů. Zdrojem informací byly veřejně dostupné statistiky, interní dokumentace vedená pracovníky MNA, metodiky, evidence stížností a dluhů, a dále data poskytnutá Magistrátem hlavního města Prahy (MHMP) a jednotlivými městskými částmi. Tato fáze sloužila k vytvoření základního přehledu o fungování agentury, o jejím institucionálním zakotvení, cílových skupinách a dosavadních výsledcích. Součástí desk research bylo také mapování dalších projektů poskytujících podporu v oblasti bydlení, a to jak v rámci hlavního města, tak na úrovni celé České republiky.

Na desk research navazovala analytická fáze, která se zaměřila na zpracování a vyhodnocení dostupných kvantitativních dat. Tato část evaluace zahrnovala porovnání nákladovosti bytů spravovaných MNA a bytů ve správě města, analýzu efektivity řešení zadluženosti nájemníků, typologii důvodných stížností a socioekonomické charakteristiky domácností. Získaná data zahrnovala mimo jiné rozpočty MNA, náklady na jednotlivé položky (např. právní služby, PR aktivity, opravy, garantovaný příjem), statistiky dlužnosti, informace o soudním vymáhání pohledávek a další provozní ukazatele.

Zvláštní pozornost byla věnována tematickému okruhu zaměřenému na porovnání výskytu zadluženosti a důvodných stížností mezi byty spravovanými MNA a byty ve správě hlavního města. V této části evaluace byly osloveny příslušné odbory MHMP i jednotlivé městské části, které poskytly doplňující informace o evidenci stížností, výši dluhů, způsobech jejich řešení a efektivitě vymáhání. Tato spolupráce umožnila rozšířit analýzu o srovnání různých modelů správy bytového fondu a přispěla k hlubšímu pochopení systémových rozdílů v přístupu k řešení problémů spojených s nájemním bydlením.

Další analytická část se zaměřila na porovnání nákladů na správu bytů. Náklady spojené s byty spravovanými MNA byly detailně sledovány a zahrnovaly mimo jiné výdaje na prázdné byty, opravy, právní služby či úhradu škod. Pro srovnání byly využity dostupné materiály, jako jsou zprávy o plnění

rozpočtu MHMP a jednotlivých městských částí, údaje o opravách bytů a další relevantní podklady. Díky součinnosti zadavatele bylo možné provést rámcovou komparativní analýzu nákladových položek a posoudit efektivitu jednotlivých modelů správy.

Kvalitativní část výzkumu byla realizována prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů s vybranými aktéry. Rozhovory probíhaly osobně a byly vedeny s důrazem na vytvoření důvěry a respektu vůči respondentům. Celkem bylo realizováno 10 rozhovorů s nájemníky, 7 rozhovorů s majiteli bytů. Výběr respondentů byl proveden s ohledem na různorodost jejich životních situací, věku, rodinného zázemí i typu bydlení. Respondenti z řad klientů byli zároveň motivováni k účasti drobným dárkem, který měl podpořit jejich ochotu sdílet zkušenosti. Dále probíhaly rozhovory se zástupci klíčových institucí, jako jsou MNA, Centrum sociálních služeb Praha (CSSP), MHMP a další relevantní organizace. Osloveni byli také odborníci na danou problematiku.

Součástí evaluace bylo rovněž dotazníkové šetření, které bylo distribuováno všem bydlícím nájemníkům a majitelům bytů spolupracujících s MNA. U nájemníků se dotazník zaměřoval na základní charakteristiky domácností, spokojenost s bydlením a spoluprací s agenturou, vnímané změny po nastěhování a další přínosy. U majitelů se šetření soustředilo na jejich motivace ke spolupráci, zkušenosti s agenturou, případné problémy a ochotu pokračovat v pronájmu. V některých oblastech byly použity stejné otázky jako v předchozí evaluaci z roku 2023, což umožnilo sledovat vývoj v čase a identifikovat případné posuny v dopadech služby.

5. Zhodnocení služby MNA z pohledu nájemníků

5.1. Charakteristiky zabydlených domácností – květen 2025 (dle mapovacích rozhovorů)

V polovině května bydlelo v bytech spravovaných MNA celkem **47 domácností**. **Celkový počet osob v zabydlených domácnostech byl 131, z toho 73 dospělých a 58 dětí**. Z toho 9 dětí bylo vráceno z ústavní výchovy, všechny byly získány zpět na základě poskytnutého bytu MNA. **V 19 domácnostech nebydlely žádné děti**. Další charakteristiky zabydlených domácností jsou zpracovány níže.

Na konci sledovaného období - 5. září 2025 bylo zabydleno již 50 bytů, ve kterých žije celkem 137 osob (76 dospělých a 61 dětí). Tři další nové byty jsou aktuálně (12. 9. 2025) prázdné, ale již nabídnuté a v procesu zabydlování.

V průběhu celého fungování MNA (od roku 2021 do září 2025) byla domluvena spolupráce celkem s 65 byty, přičemž celkem 12 bytů bylo v průběhu fungování z evidence vyřazeno. Důvody ukončení spolupráce se liší – nejčastěji se jednalo o prodej bytu (5 případů), rozhodnutí vlastníka pronajmout byt soukromě (3 případy), změnu vlastníka, kdy nový majitel chtěl byt využít pro vlastní potřebu (2 případy), a neprodloužení smlouvy ze strany MNA z důvodu nekorektního chování vlastníka (1 případ). V jednom případě byla smlouva ukončena po vypršení platnosti bez dalšího prodloužení. Tyto situace ukazují, že stabilita bytového portfolia MNA je do určité míry závislá na rozhodnutích jednotlivých vlastníků, a proto je důležité nadále posilovat důvěru a motivaci ke spolupráci.

Předchozí bydlení před MNA

Následující informace nájemníci uvedli při mapovacích rozhovorech, které pracovníci MNA vedou s každým zájemcem o bydlení (jednalo se o 52 rozhovorů, které probíhaly mezi lety 2021 až 2024, přičemž v pěti případech nedošlo k zabydlení domácností). Nejčastějším typem posledního bydlení nájemců MNA dle těchto mapovacích rozhovorů byl azylový dům (22 domácností), druhým nejčastějším případem bylo komerční bydlení (6 domácností) a dále nevyhovující bydlení u rodiny či ubytovna, jak ukazuje Tabulka 1. Významná část domácností před přijetím do MNA žila rovněž v nevyhovujících podmínkách – ať už v rodině, u známých nebo v jiných nevyhovujících formách bydlení. Dle kategorizace ETHOS se jednalo nejčastěji o osoby bez bytu (30 domácností), což zahrnuje např. azylové domy, ubytovny nebo humanitární ubytování. V nejzávažnější ETHOS kategorii (bez střechy) byly 4 domácnosti, naopak v nejméně závažné kategorii (nevyhovující bydlení) bylo zařazeno 5 domácností (viz Tabulka 2).

Tabulka 2 Poslední bydlení před MNA

Typ bydlení	Počet domácností
Azylový dům	22
Komerční bydlení	6
Nevyhovující bydlení u rodinných příslušníků	5
Ubytovna	5
Nevyhovující bydlení u známých	3
Humanitární ubytování	3
Jiné nevyhovující podmínky	3
Chráněné bydlení	2
Bez domova	2
Vlastní bydlení	1
Byt MČ	0

Tabulka 3 Poslední bydlení před MNA dle klasifikace ETHOS

Typ bydlení dle ETHOS	Počet domácností
Bez bytu	30
Nejisté bydlení	13
Nevyhovující bydlení	5
Bez střechy	4

Zdroj: Mapovací rozhovory klientů s MNA pracovníky, vlastní zpracování, N = 52

Rizikové faktory a spouštěč ztráty bydlení

Spouštěčem ztráty adekvátního bydlení byl v případě nájemníků MNA nejčastěji rozvod nebo rozpad partnerského vztahu (9 domácností) a odchod od rodičů (7 domácností), jak ukazuje Tabulka 3. Významnou roli sehrály také malé příjmy (5 domácností), ztráta komerčního bydlení (5 domácností), válečný konflikt na Ukrajině a ukončení nájemní smlouvy (po 4 domácnostech). Vysoký výskyt měly i faktory jako závislost, VTOS, hospitalizace či domácí násilí.

S tím úzce souvisí rizikové faktory domácností, které jsou zjišťovány při mapovacích pohovorech. U každého zájemce určuje MNA všeobecné rizikové faktory a prioritní rizikový faktor, které jsou využívány také k identifikaci vhodné návazné sociální služby či výběr vhodného bytu (např. v případě domácího násilí). Prioritní rizikové faktory jsou představeny v tabulce č. 4. Nejčastěji byl identifikován faktor menšiny ohrožené sociálním vyloučením a diskriminací (11 domácností). Významný byl rovněž výskyt faktoru ohrožená výchova nezletilých dětí (6 domácností) a lidé s duševním onemocněním (4 domácnosti). Častými faktory byly také samoživitelství, imigrace, bezdomovectví a domácí násilí (vždy 3 domácnosti).

Tabulka 4 Spouštěč ztráty bydlení

Spouštěč ztráty bydlení	Počet domácností
Rozvod/rozpad páru	9
Odchod od rodičů	7
Malé příjmy	5
Ztráta komerčního bydlení	5
Ukončení nájemní smlouvy	4
Válečný konflikt na Ukrajině	4
Závislost	4
VTOS	3
Domácí násilí	2
Dlouhodobá hospitalizace	2
Zvýšení nájemné	2
Covid	1
Rasismus	1
Těhotenství	1
Ztráta práce	1

Zdroj: Mapovací rozhovory klientů s MNA pracovníky, vlastní zpracování, N = 51

Tabulka 5 Prioritní rizikový faktor ztráty bydlení

Prioritní rizikový faktor	Počet domácností
Menšiny ohrožené sociálním vyloučením + diskriminace	11
Ohrožená výchova nezletilých jedinců domácnosti	6
Lidé s duševní nemocí	4
Samoživitel	4
Bezdomovectví	3
Imigranti	3
Domácí násilí	3

Prioritní rizikový faktor	Počet domácností
Nezaměstnanost	2
Chudoba	2
VTOS a multirecidivisté	2
Lidé závislí na alkoholu	2
Lidé závislí na nealkoholových drogách	2
Lidé s dlouhodobým onemocněním	2
Předlužení	1
Vysoké stáří	1
Lidé se zdravotním postižením	1
Lidé s mentálním postižením	1
Stalking	1
Dlužník	1

Zdroj: Mapovací rozhovory klientů s MNA pracovníky, vlastní zpracování, N = 50

Pokusy předchozího řešení bytové nouze klientů MNA a důvody neúspěchu

Při zjišťování předchozích pokusů o řešení bytové nouze mohli klienti uvést více druhů pokusů – proto počet dat v tabulce převyšuje počet domácností. Z dat vyplývá, že naprostá většina domácností (celkem 47 výskytů) se snažila vyřešit svou bytovou nouzi prostřednictvím trhu s komerčním bydlením, jak ukazuje Tabulka 5. Velká část domácností rovněž kontaktovala Kontaktní místo pro bydlení (KMB; 19 výskytů), případně žádala o byt městské části (11 výskytů). Ojediněle byly využívány i jiné cesty, jako je chráněné či vlastní bydlení. Ani jedna domácnost neuváděla, že by svou bytovou krizi dosud vůbec neřešila.

Mezi hlavní důvody, proč se předchozí pokusy o řešení ukázaly jako neúspěšné, patřily kauce (39 výskytů) a vysoké nájemné (37 výskytů), které tvořily nejčastější bariéru vstupu do standardního bydlení (viz Tabulka 6; opět mohli klienti uvádět více důvodů). Významným faktorem byla rovněž diskriminace (12 výskytů), která omezila šanci některých domácností na uzavření nájemní smlouvy. Nezanedbatelná část domácností navíc čelila neznalosti dostupných sociálních služeb a poradenství (9 výskytů), případně překážkám spojeným s odchodem ze stávajícího bydlení.

Tato zjištění potvrzují, že domácnosti zapojené do MNA řešily svou situaci aktivně, nicméně byly opakovaně konfrontovány s kombinací systémových a finančních bariér, které bez podpory nebyly schopny samostatně překonat.

Tabulka 6 Předchozí pokusy o řešení bytové nouze

Pokusy o řešení bytové nouze	Počet výskytů
Trh s komerčním bydlením	47
KMB	19
Byt MČ	11
Chráněné bydlení	2
Vlastní bydlení	1
Žádné	0

Zdroj: Mapovací rozhovory klientů s MNA pracovníky, vlastní zpracování, N = 50

Tabulka 7 Důvody neúspěchu řešení předchozí bytové krize

Důvod neúspěchu	Počet výskytů
Kauce	39
Vysoké nájemné	37
Diskriminace	12
Neznalost sociálních služeb a poradenství	9
Problémy spojené s odchodem z dosavadního bydlení	4

Důvod neúspěchu	Počet výskytů
Bytová krize neřešena	1
Jiné	2

Zdroj: Mapovací rozhovory klientů s MNA pracovníky, vlastní zpracování, N = 51

Shrnutí charakteristik zabydlených domácností

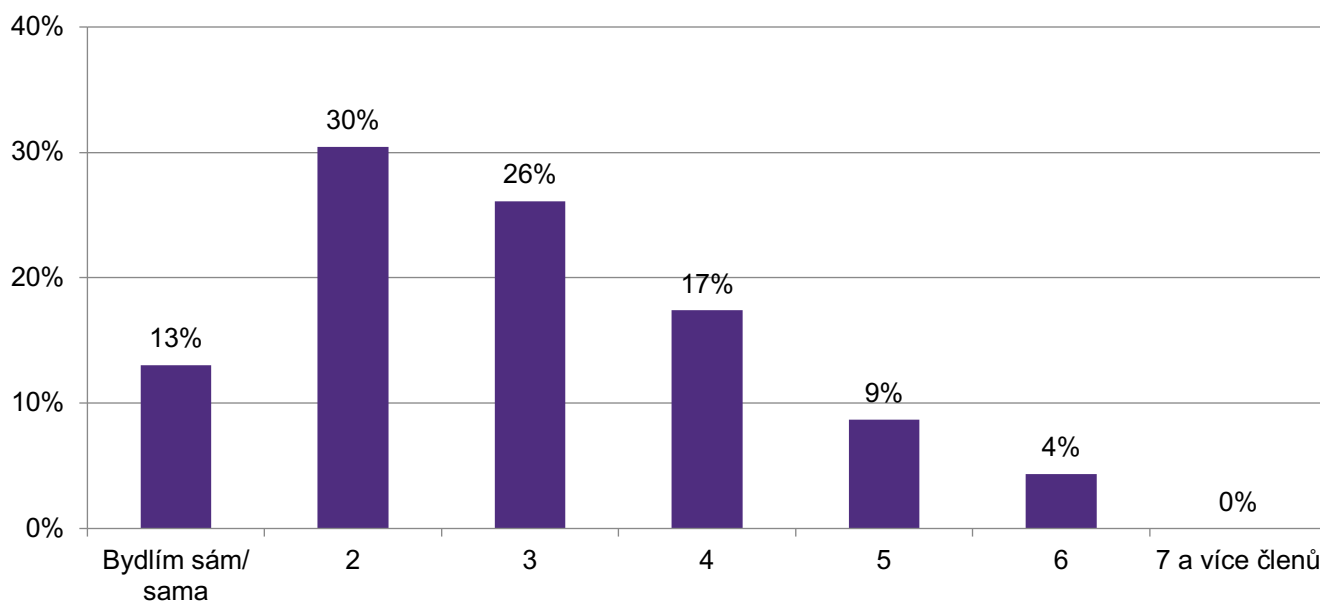
Charakter domácností, které byly přes MNA v polovině května 2025 úspěšně zabydlené, je nadále poměrně různorodý. To potvrzují jak typy předchozího bydlení, tak rozmanité spouštěče ztráty bydlení a rizikové faktory. Relativně častěji šlo o domácnosti přicházející z azylového domu nebo ubytovny, přičemž dle klasifikace ETHOS většina spadala do kategorie „bez bytu“. Mezi nejčastější spouštěče ztráty stálého bydlení patřil rozpad vztahu, odchod od rodičů a ekonomické důvody. Z rizikových faktorů převažovala diskriminace, ohrožení výchovy dětí a duševní onemocnění. Většina domácností se před vstupem do MNA pokoušela získat bydlení na komerčním trhu, často bez úspěchu kvůli vysokému nájmu a kauci. Významnou bariérou byla i diskriminace a nedostatek informací. **Tato data ukazují, že MNA reaguje na komplexní potřeby domácností v bytové nouzi.**

5.2. Vyhodnocení dotazníkového šetření a rozhovorů s klienty (červen a červenec 2025)

Níže uváděná data vycházejí z dotazníkového šetření a z rozhovorů s klienty, které byly prováděny na přelomu června a července 2025.

V rámci dotazníkového šetření vyplnilo dotazník 23 klientů MNA. Ze sociodemografického hlediska se jednalo převážně o ženy (78 %), s nižším vzděláním – základní (39 %) či středoškolské bez maturity (22 %), věkově rozvrstvené nejčastěji mezi 36–45 lety (39 %). Dvě třetiny (65 %) respondentů bydlelo v bytě více než 2 roky, 26 % pak mezi 1 až 2 roky. Na grafu níže je uveden počet členů domácností respondentů. Z něj vyplývá, že se nejčastěji jednalo o dvoučlenné či tříčlenné domácnosti. Počty členů v domácnostech respondentů v dotazníkovém šetření jsou srovnatelné s šetřením, které bylo prováděno pro evaluaci MNA roku 2023 – v tomto roce se šetření účastnilo více jednočlenných domácností (20 % oproti 13 % letos), i více dvoučlenných domácností (přes 40 % v roce 2023 oproti 30 % letos). Naopak letos byl vyšší počet respondentů z trojčlenných domácností (2023 pod 20 % oproti letošním 26 %). Co se týče bytové situace, 74 % dotazovaných nemělo před nastěhováním do bytu MNA stabilní bydlení (např. Azylový dům, bydlelo u známých či na ulici).

Graf 7 Počet členů domácnosti respondentů v bytě MNA



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

5.2.1. Situace před nastěhováním; motivace ke změně

Sociální a prostorové vyloučení, nemožnost získat bydlení

Drtivá většina respondentů před nástupem do bytu MNA čelila nejistému nebo přímo ohrožujícímu bydlení – žili na ubytovnách, v azylových domech nebo se museli stěhovat mezi známými. Zaregistrovány byly i případy násilí v partnerském vztahu, častěji pak nemožnosti získat běžné nájemní bydlení kvůli etnické diskriminaci.

Více osob také zmínilo, že před nastěhováním čelili psychickému vyčerpání, finanční tísní nebo rozvrácené rodinné situaci: „Byla jsem dříve zavřená ve vězení a dceru jsem měla v dětském domově. Když jsem se dostala z vězení, nechtěli mi dceru dát, dokud jsem neměla bydlení.“ Jiná respondentka uvedla, že bydlela s manželem, ale „už se tam bála a nemohla tam zůstat.“

Z rozhovorů s klienty MNA vyplývá, že část nájemníků se před nastěhováním nacházela v situaci prostorového nebo sociálního vyloučení, zejména kvůli diskriminaci na trhu s bydlením, nestabilitě ubytování a kombinaci znevýhodňujících faktorů (etnicita, rodičovství, exekuce, nízké příjmy). Situaci popisují někteří z respondentů, kteří zažili opakované odmítání ze strany pronajímatelů, následovně:

„Romům nikdo byt nechce pronajmout, je tu velká poptávka – lidi si vybírají.“

„Majitelé chtějí zaměstnané lidi, nebo někdy, aby neměli děti. Byl to problém.“

V několika případech byl pocit vyloučení spojen i s celkovou životní nejistotou, jak ilustruje výpověď:

„Odešli jsme s pár taškami a pár tisíci. Všichni nám bránili, neměli jsme žádné plány. Dneska máme byt, práci – je to velká změna.“

Zásadním faktorem změny bylo především zprostředkování stabilního a důstojného bydlení skrze MNA, jak ukazuje mj. Graf č. 2 níže.

Zároveň ale ne všichni respondenti vnímali svou předchozí situaci jako vyloučení – někteří bydleli ve stejné lokalitě nebo nečelili podobným bariérám. I to ukazuje, že dopad MNA se liší podle výchozí pozice domácností, přičemž u těch nejzranitelnějších sehrála agentura klíčovou roli v překonání vyloučení.

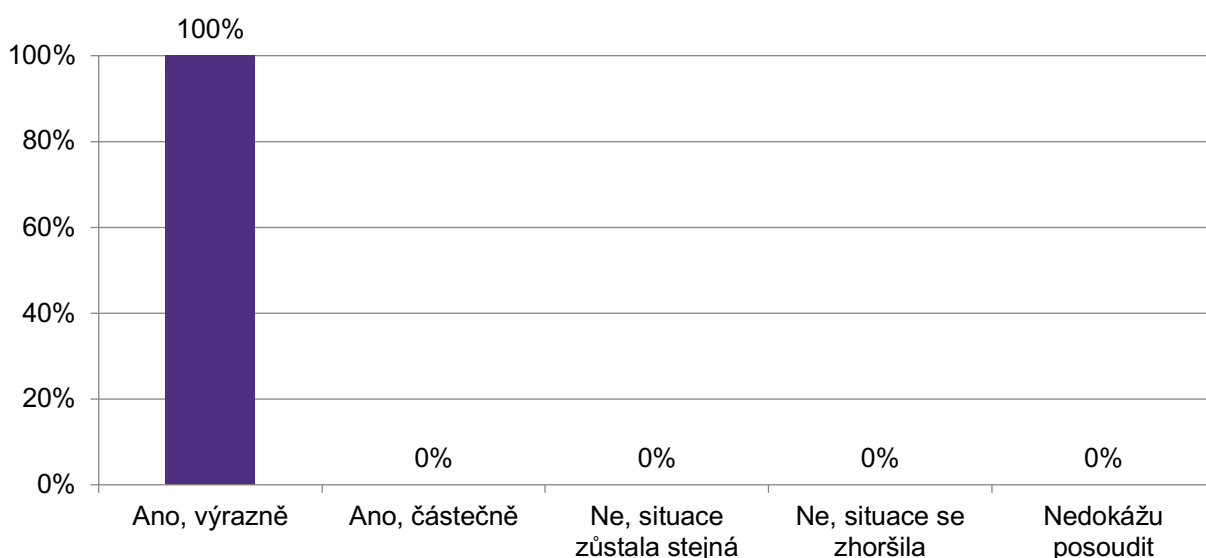
Motivace

V rámci rozhovorů respondenti zmiňovali, že se o možnosti bydlení přes MNA nejčastěji dozvěděli skrze veřejné instituce – zejména Magistrát hl. m. Prahy, Intervenční centrum nebo pracovníky azylových domů. Motivací k využití služby byla nejčastěji snaha vyřešit akutní bytovou nouzi – ztráta bydlení po úmrtí partnera, odchod od násilníka, špatné podmínky na ubytovně nebo nemožnost zůstat u známých. Klienti oceňovali možnost stabilního a prověřeného bydlení, dostupnější nájem a oporu v případě potíží. Někteří také uvedli, že jinou alternativu neměli – nabídka MNA přišla jako jediná možnost.

5.2.2. Změna životní situace po nastěhování do bytu MNA

Na základě níže uvedeného grafu je patrné, že všichni respondenti dotazníkového šetření uvedli, že jim služby Městské nájemní agentury výrazně pomohly zlepšit jejich předchozí situaci (např. nejisté či nevyhovující bydlení). Negativní vývoj zde nebyl vůbec zaznamenán.

Graf 8 Pomohly Vám služby MNA zlepšit Vaši předchozí situaci?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Také z rozhovorů s klienty MNA vyplývá, že přechod do stabilního bydlení měl v naprosté většině případů zásadní pozitivní dopad na jejich životní situaci, a to ve více oblastech současně – od materiální stability přes psychickou pohodu až po možnost obnovy vztahů a péče o děti. Jako hlavní přínosy respondenti zmiňovali stabilitu, klid, možnost si „vydechnout“ a vytvořit si zázemí, zejména pro děti.

„Ze začátku jsme spali na zemi, ale my jsme byli šťastní – měli jsme domov.“

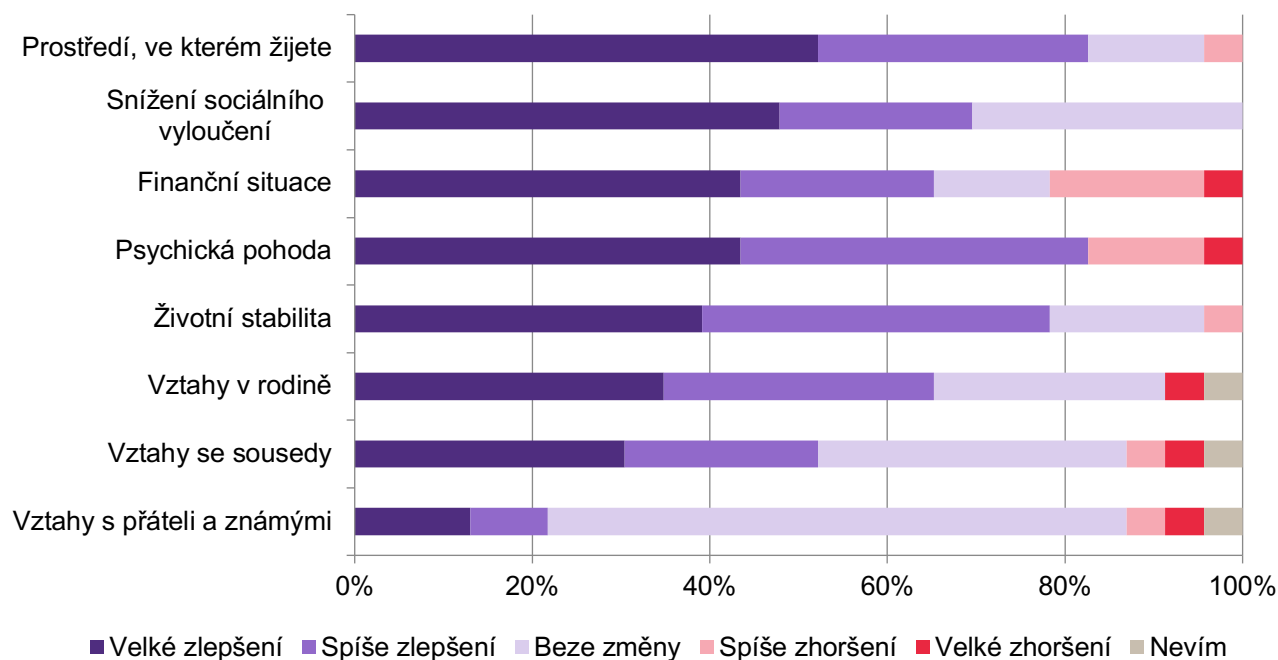
„Po psychické stránce bylo úžasné, že jsem měla svoje místo, mohla jsem se někde zamknout a věděla, že tam za mnou manžel nemůže.“

V dotazníkovém šetření nájemníci přímo hodnotili, jak se změnil jejich život po nastěhování do bytu od MNA v jednotlivých oblastech. Výsledky ukazují, že většina respondentů vnímá změnu pozitivně, přičemž nejvýraznější zlepšení zaznamenali v oblasti prostředí pro život, dále sociální vyloučení a finanční situace až po neméně podstatnou psychickou pohodu. Pozitivní posun byl patrný i v oblasti životní stability.

Mírnější změny byly obecně uváděny v oblasti vztahů – ať už v rodině, se sousedy nebo s přáteli a známými, kde část respondentů označila situaci za nezměněnou. Zhoršení uváděli nájemníci jen výjimečně, a to převážně v oblastech, které se změnami bydlení nemusí přímo souviset – například vztahy s přáteli a známými, ale také u finanční situace.

Podobně jako v roce 2023 zůstává velmi pozitivně hodnoceno prostředí, ve kterém žijí, životní stabilita a psychická pohoda. Ani zlepšení, ani zhoršení se častěji v obou šetřeních objevuje u vztahů s přáteli a známými a vztahu se sousedy.

Graf 9 Změny po nastěhování do bytu MNA v jednotlivých oblastech



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

V rámci dotazníkového šetření byla klientům položena otevřená otázka, co nejvíce pomohlo zlepšit jejich situaci. Odpovědi ukazují, že zlomovým bodem pro naprostou většinu respondentů bylo samotné získání stabilního a důstojného bydlení, často v kontrastu s předchozí zkušeností s ubytovny, častým stěhování nebo nejistotou spojenou s hledáním bytu. Opakovaně se objevuje důraz na klid, bezpečí, dostupnost služeb a škol, ale také na psychickou úlevu a možnost „začít znovu“. Někteří respondenti oceňují i profesionální přístup pracovníků MNA, případně podporu jiných aktérů – např. vedoucí azylového domu.

Charakteristická je výpověď: „*Tím se můj život otočil k lepšímu o sto osmdesát stupňů.*“, která dobře vystihuje hloubku pozitivní změny, již stabilní bydlení díky MNA přineslo.

V rámci rozhovorů uvedla většina nájemníků, že se nyní cítí bezpečněji a stabilněji, přičemž za klíčový moment označovali fakt, že mají své místo, kde se nemusí obávat vyhazovu, hluku nebo narušení soukromí. Objevují se ovšem i obavy z nejistoty ohledně prodloužení nájmu. Respondenti uváděli například: „*Cítím se bezpečněji, bojím se ale nestability kvůli ročnímu nájmu.*“

Z odpovědí nájemníků na otázku, co se naopak nezměnilo, vyplývá, že i přes celkové zlepšení životní situace zůstávají některé oblasti nadále problematické. Byla zmiňována finanční zátěž spojená s bydlením, a to nejen kvůli samotnému nájmu, ale i kvůli dalším nákladům, jako jsou energie či drobné opravy. Dluhy a exekuce byly v minulosti přítomny u významné části klientů, často v kombinaci s dalšími zatěžujícími faktory, jako jsou péče o děti, nemoc, rozvod nebo nízká finanční gramotnost. Po přestěhování do bytu MNA však neproběhla u většiny klientů zásadní změna v přístupu k řešení dluhů, dluhová situace se často nezměnila a dluhy nadále přetrvávají. Pouze výjimečně respondenti zmiňovali nepřímé zlepšení díky stabilitě a psychické pohodě, případně podporu partnera nebo vyřešení příspěvků. Celkově platí, že stabilní bydlení vytváří základ, ale pro řešení zadlužení je potřeba cílená finanční a sociální podpora.

Dále zaznívá, že se nezměnila situace v oblasti zdravotních nebo psychických obtíží, případně že se nadále vyskytují problémy při komunikaci s úřady. Přesto někteří respondenti uvádějí, že se celkově jejich situace spíše zlepšila.

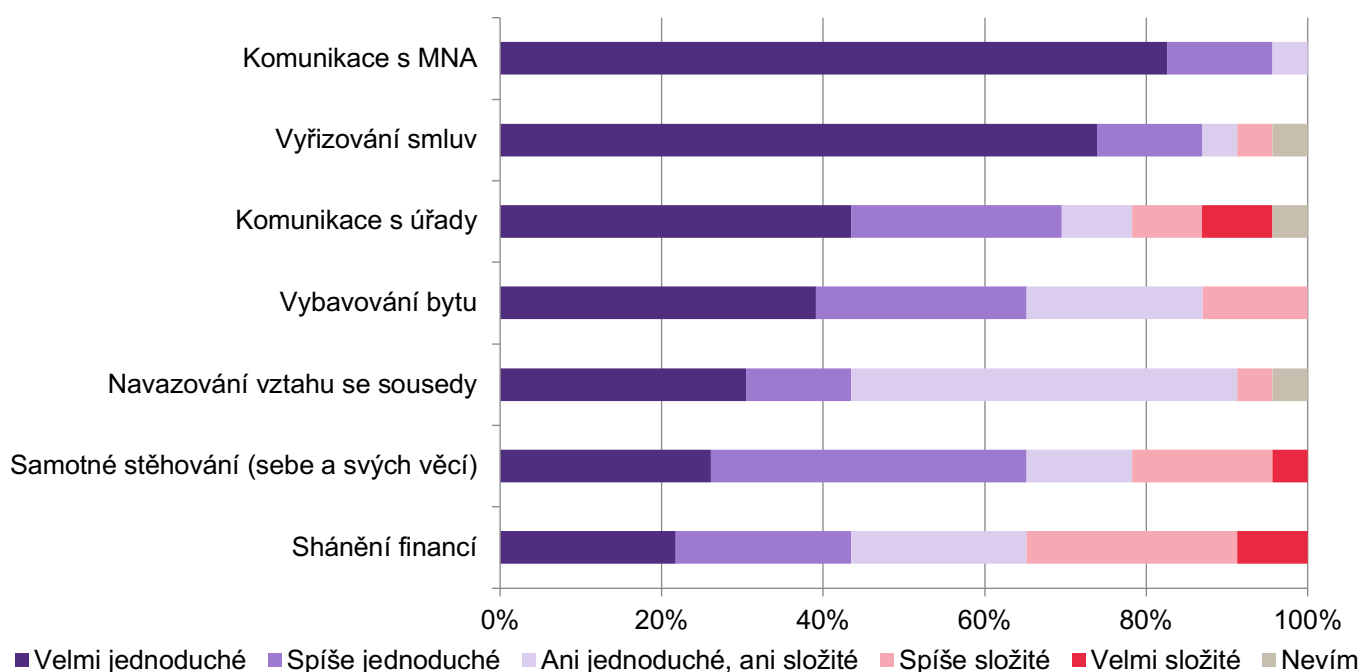
Výpovědi tak naznačují, že získání bydlení je pro většinu klientů zásadní změnou, ale nezaručuje automaticky vyřešení všech obtíží, zejména těch, které přesahují oblast samotného bydlení.

Stěhování

Při pohlednutí na období stěhování, respondenti nejčastěji označovali tuto dobu jako poměrně zvládnutelnou. Za nejjednodušší hodnotili komunikaci s MNA a vyřizování smluv, což ukazuje na efektivní a srozumitelný proces zprostředkování bydlení. Naopak největší komplikace byly spojeny se sháněním financí, dále pak se samotným stěhováním a navazováním vztahů se sousedy. Potíže byly zaznamenány i v oblasti komunikace s úřady, která často představuje administrativní bariéru.

Celkově lze říci, že nájemníci vnímali podporu ze strany MNA jako klíčovou pro hladký průběh stěhování, zatímco finanční nároky a orientace v širším systému zůstávají problematičtější. V porovnání s rokem 2023 zůstává nejlépe hodnoceno vyřizování smluv a vybavování bytu. Komunikace s úřady si polepšila a shánění financí zůstává hodnoceno trochu hůř.

Graf 10 Hodnocení období stěhování v jednotlivých aspektech

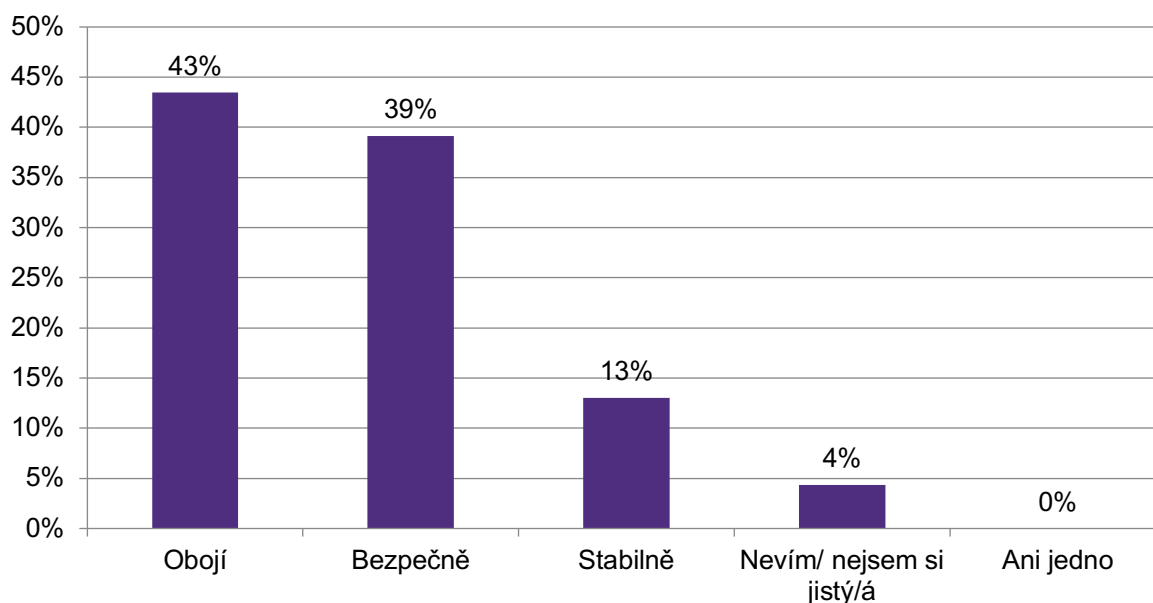


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

5.2.3. Představy nájemníků o bezpečném a stabilním bydlení

Na to, zda se klienti cítí v bytě MNA bezpečně a stabilně, odpovídali v rámci dotazníkového šetření. Graf ukazuje, že většina nájemníků vnímá své současné bydlení jako bezpečné a zároveň stabilní – tuto možnost označilo více než 43 % respondentů. Dalších 39 % uvedlo, že se cítí alespoň bezpečně, a přibližně 13 % vyjádřilo pocit stability. Kombinovaně tak lze říct, že pocit bezpečí a/nebo stability zažívá více než 95 % dotázaných.

Graf 11 Pocit v současném bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Význam bezpečného a stabilního bydlení

Respondenti si bezpečné a stabilní bydlení spojují zejména s klidem, možností dlouhodobého setrvání na jednom místě a jistotou, že se nemusí opakovaně stěhovat. Významnou roli hraje také psychická pohoda a schopnost zajistit si zázemí pro děti:

„Psychický klid. Jsem ráda, že mám byt, že mám to svoje.“

„Když nemusíme každý rok řešit, kam půjdeme dále. Můžeme tu být dlouho.“

Pro některé z nich představuje současné bydlení zásadní zlepšení oproti dřívějším náročným podmínkám, jako bylo pobývání na ubytovnách nebo v jinak nestabilním či ohrožujícím prostředí:

„Určitě je bezpečnější než ubytovna.“

Důležitými prvky bezpečí jsou i ochrana před násilím (např. od bývalého partnera), finanční dostupnost nájemného a transparentní pravidla. Jedna z respondentek zmínila, co by jí pomohlo, aby se v bytě cítila ještě bezpečněji a stabilněji:

„Určitě smlouva na delší dobu, alespoň rok. Transparentnost poplatků, aby se člověk nedozvěděl, že za půl roku dluží x peněz.“

Někteří respondenti také oceňují systém podpory MNA, který podle nich přináší větší klid:

„Když se stane nějaká nenadálá situace, tak víte, že jsou za vámi a nenechají vás v tom.“

Potenciál pro zlepšení

V rámci rozhovorů byli respondenti dotazováni také na body k potenciálnímu zlepšení práce MNA. Většina respondentů své současné bydlení vnímá jako bezpečné, nicméně vnímání stability částečně narušuje nejistota ohledně ročních nájemních smluv. Nejčastěji zaznívá potřeba delších nájemních smluv a garance prodloužení nájmu:

„Bezpečné bydlení je, ale stabilní moc ne, bojím se, že mi neprodlouží smlouvu.“

„Pronájem na delší dobu, než na rok by byl lepší, aby byla větší jistota.“

Řešením pro zvýšení pocitu stability by mohla být možnost delších nájemních smluv pro klienty, kteří jsou spolehliví, a kteří v bytě žijí už několik let. Zároveň je možné přidat další podmínky – např. že klient nebude vytvářet dluhy na nájemném, nebudou na něj žádné stížnosti a zároveň bude s prodloužením souhlasit i majitel nemovitosti. Nabízeny by tak mohly být např. dvouleté nájemní smlouvy pro klienty, kteří žijí v bytě již 2 nebo 3 roky, a kteří zároveň neměli v žádném z předešlých 12 měsíců dluh vyšší než jeden nájem trvající více než 30 dní, nebyla na ně žádná opodstatněná stížnost ze stran sousedů a byt byl po kontrole v dobrém stavu. Konkrétní podmínky lze samozřejmě upravit dle potřeby a dle zkušeností pracovníků MNA.

Další připomínky pro potenciální zlepšení se vyskytovaly jen zřídka a v jednotkách případů. Někteří respondenti zmiňují i problémy s vytápěním nebo sousedy, ale nikoliv v souvislosti se službou MNA samotnou:

„Směřem k MNA o ničem nevím. Ale vadí mi, jaké je zima v bytě zima, okna vůbec netěsní.“

Celkově však většina dotázaných neuvádí další podněty pro zlepšení a oceňuje stávající podporu ze strany MNA:

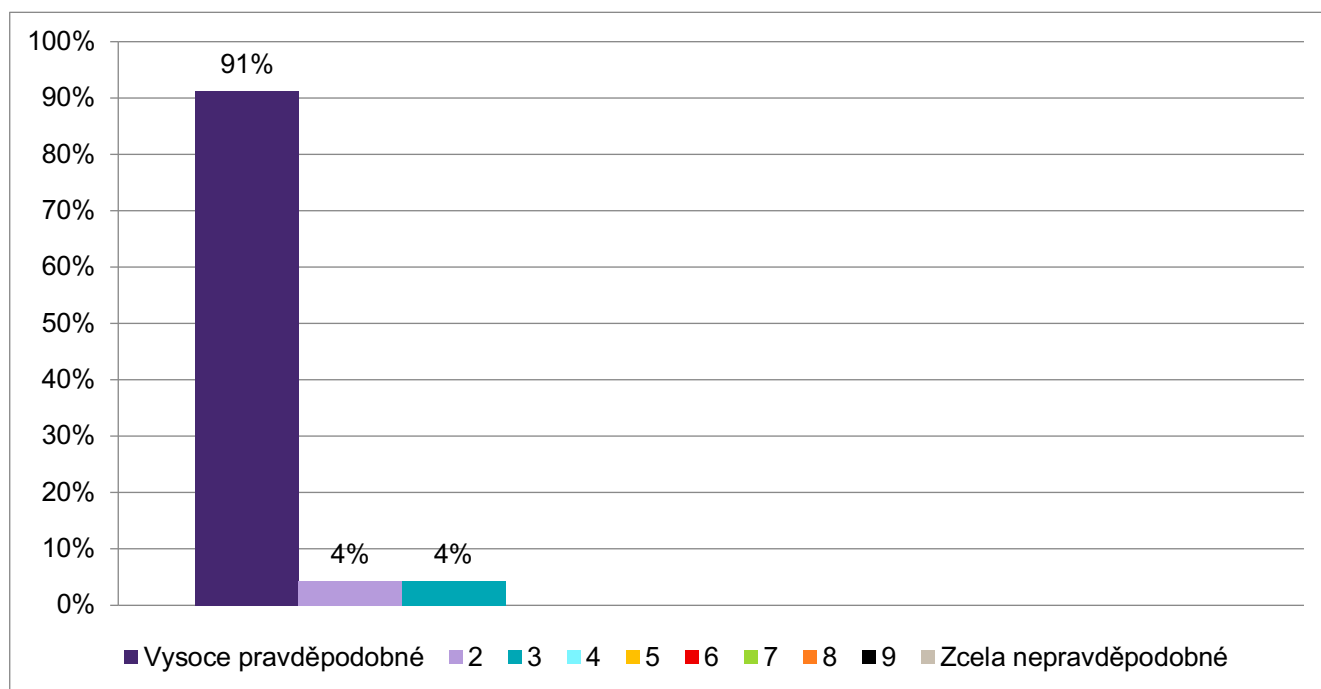
“Je tam maximální vstřícnost a pomoc ze strany MNA.“

5.2.4. Doporučení MNA

Respondenti byli dotázáni, jak pravděpodobné je, že by doporučili Městskou nájemní agenturu svým známým nebo přátelům. Na základě odpovědí byl vypočten ukazatel Net Promoter Score (NPS), který měří míru spokojenosti a loajality. Celkem 91 % respondentů uvedlo nejvyšší hodnocení (skóre 1 na desetibodové škále) a 4 % uvedli skóre 2. Celkem 22 z 23 respondentů tedy spadá do skupiny tzv. promotérů. Pouze jeden respondent hodnotil méně příznivě (skóre 3 – skupina neutrálních). Žádný z respondentů se nezařadil do skupiny tzv. kritiků. Výsledná hodnota NPS je +96, což představuje velmi vysokou míru spokojenosti a ochoty službu aktivně doporučovat. V šetřeních v letech 2022 a 2023 bylo výsledné NPS velmi obdobné, činilo +97. Míra spokojenosti a loajality dosahuje tedy velmi vysokých hodnot, v této metrice v podstatě nejde dosáhnout lepších výsledků – nájemci služby MNA aktivně doporučují.

Toto hodnocení navazuje i na celkově pozitivní vnímání služeb, které nájemníci opakovaně zmiňují v otevřených odpovědích i rozhovorech.

Graf 12 Pravděpodobnost doporučení MNA známým a přátelům (1 = Vysoce pravděpodobné až 10 = Vysoce nepravděpodobné)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Doporučení svému okolí

Respondenti potvrzují vysokou míru spokojenosti se službou. V naprosté většině případů respondenti uvádějí, že je „vše v pořádku“. Opakovaně zmiňují individuální přístup, vstřícnost a ochotu pracovníků MNA.

Dále v respondenti zmiňují ochotu službu dále doporučovat. Prakticky všichni dotázaní by bydlení přes MNA doporučili i dalším lidem. Někteří přitom poukazují na celkovou spolehlivost a jednoduchost spolupráce („všechno jde jednoduše zařídit“), v jednom případě poukazují na nedůvěru okolí.

„Kamarádi mi nevěřili, že MNA funguje a že to s ní jde všechno tak snadno.“

Z toho je patrné, že služba nejen naplňuje očekávání svých klientů, ale zároveň v některých případech mění i obecně rozšířené představy o dostupnosti a funkčnosti podpory v oblasti bydlení.

5.2.5. Vnímání MNA nájemníky

Zkušenost s bydlením a podporou ze strany MNA

Respondenti ve většině případů uváděli velmi pozitivní zkušenost s fungováním MNA v průběhu samotného bydlení. Oceňovali zejména rychlost, flexibilitu, lidskost a vstřícný přístup pracovníků. Významná byla i rychlost řešení praktických záležitostí a pomoc s administrativou. V některých případech klienti zmiňovali osobní přístup a schopnost řešit složité životní situace:

„Když se zpozdím s nájmem, MNA to zaplatí za mě a já jim to vrátím později. Moc jim fandím.“

„Řekla jsem v pondělí a v úterý už to bylo hotové.“, „Pomohli s vyřízením nájemní smlouvy, aby bylo vše v pořádku i pro cizineckou policii.“

„Chrání nás, abychom o bydlení nepřišli znovu... nenechali nás padnout.“

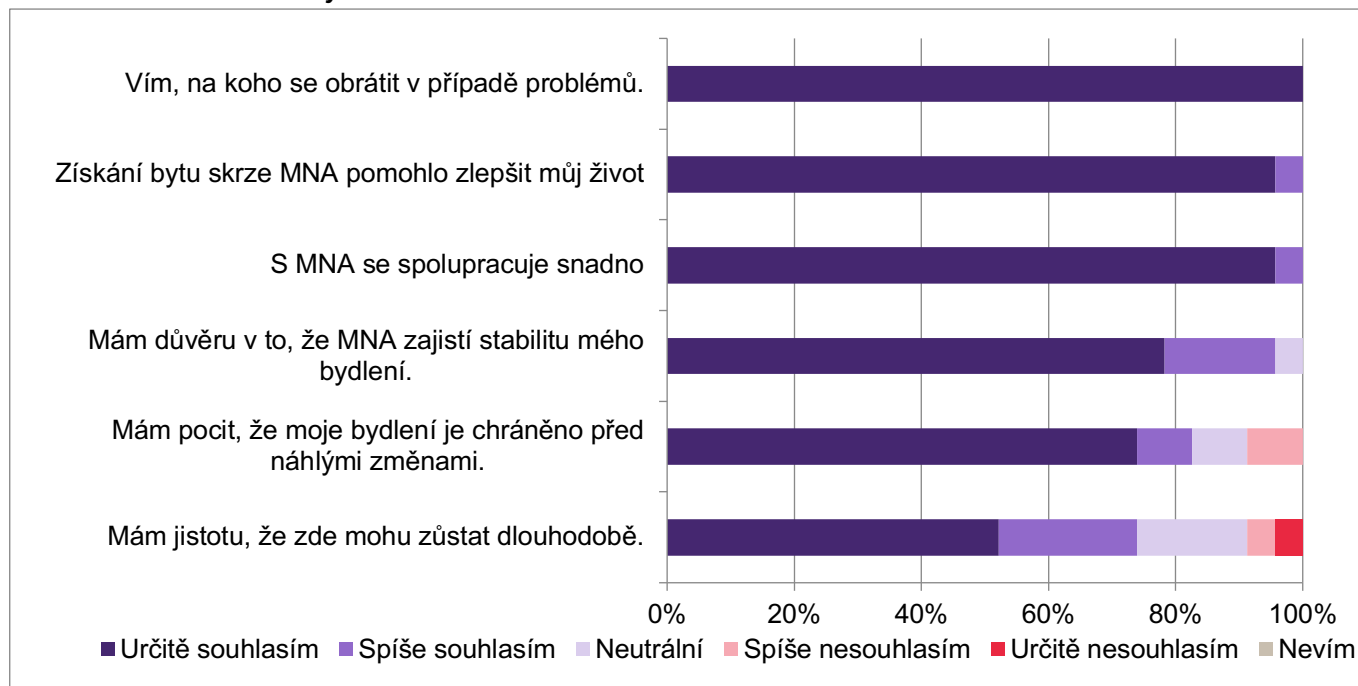
Vztah klientů k MNA je podle zjištění velmi pozitivní. Respondenti se ve výpovědích shodují na tom, že získání bytu skrze MNA mělo zásadní vliv na zlepšení jejich života, přičemž průměrná míra souhlasu s tímto tvrzením je téměř jednomyslná. Stejně tak oceňují snadnou spolupráci s agenturou a to, že vědí,

na koho se obrátit v případě problémů (podobné pozitivní hodnocení se vyskytovalo i v evaluaci z roku 2023).

Silná je i důvěra v MNA jako garanta stability bydlení – respondenti vnímají, že jejich bydlení je chráněno před náhlými změnami, jako je výpověď nebo růst nájmu, a že MNA přispívá k celkové stabilitě jejich situace. Mírně nižší, ale stále velmi pozitivní hodnocení se objevilo u výroku o dlouhodobé jistotě setrvání v bytě, což může souviset s dočasnou povahou některých nájemních smluv.

Celkově lze říci, že klienti vnímají MNA nejen jako poskytovatele bydlení, ale také jako oporu a partnera, na kterého se mohou spolehnout při řešení obtížných situací.

Graf 13 Hodnocení MNA a bydlení

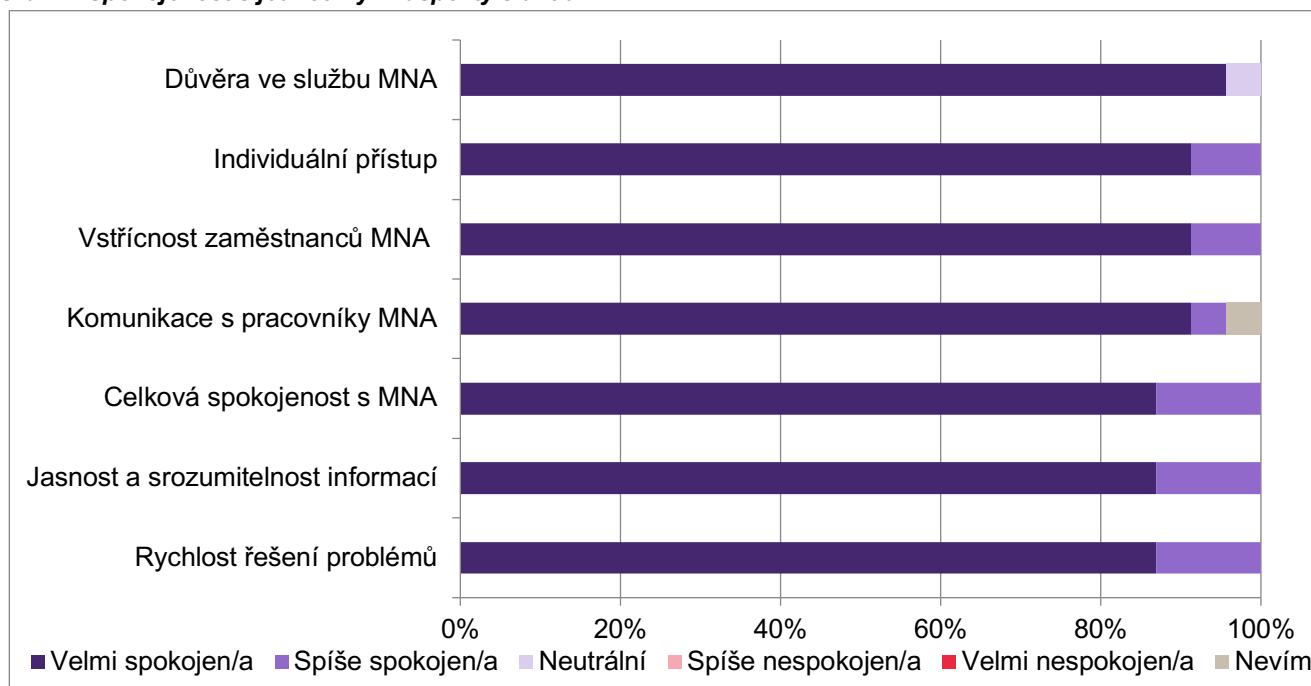


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Z následujícího grafu je patrné, že klienti Městské nájemní agentury hodnotí její služby mimořádně pozitivně napříč všemi sledovanými oblastmi. Průměrné hodnocení se ve všech případech pohybuje u odpovědi „velmi spokojen/a“. Nejlépe hodnocenou oblastí je důvěra ve službu MNA, individuální přístup, vstřícnost zaměstnanců MNA a dále komunikace s pracovníky MNA.

Výsledky potvrzují, že klienti vnímají MNA nejen jako efektivního poskytovatele bydlení, ale také jako lidsky dostupnou a důvěryhodnou instituci, se kterou se jim dobře spolupracuje.

Graf 14 Spokojenost s jednotlivými aspekty služeb MNA



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Prostor pro zlepšení

Otevřená otázka zaměřená na zlepšení služeb MNA potvrzuje předešlé výsledky šetření – většina klientů neuvedla žádný konkrétní návrh na změnu nebo zlepšení. V odpovědích se opakují vyjádření typu „asi nic“, „zatím vše OK“, případně ocenění kvality služby jako takové („služby MNA jsou velmi kvalitní, nad rámec standardní“).

Pouze výjimečně se objevily návrhy směřující ke konkrétním praktickým zlepšením, například „prodloužení délky nájmu“. I tyto připomínky ale nesměřují k jádru činnosti MNA, ale spíše k systému nájemních smluv.

„Všichni jsou moc milí, nápomocní. I když je problém, pomohou. Nejsou to rasisti.“

Zaznamenány byly ale i jednotlivé připomínky, které spíše reflektují provozní výzvy než systémové nedostatky. Některé klientky zmínily problémy s tepelným komfortem v bytě nebo s opožděnou komunikací v určitých fázích. Jako návrhy na zlepšení se opakovalo přání, aby MNA disponovala větším počtem bytů a aby projekt pokračoval i do budoucna, protože se ke klientům doneslo, že už nejsou k dispozici další byty a že Městská nájemní agentura bude tedy končit:

„Nevím, proč už končí – dělají skvělou práci.“

Celkově lze říci, že klienti MNA jsou se službou mimořádně spokojeni a jen zcela výjimečně formulují potřebu změny. Drtivá většina respondentů v rozhovorech neuváděla žádné zásadní výhrady k fungování MNA. Naopak, často zaznívaly pochvaly směrem ke konkrétním pracovníkům, kvalitě služeb a rychlosti jednání. MNA je klienty vnímána jako dostupná, férová a lidská služba, která nejen pomáhá řešit bytovou nouzi, ale zároveň posiluje pocit bezpečí, důstojnosti a důvěry.

5.2.6. Vnímání CSSP nájemníky

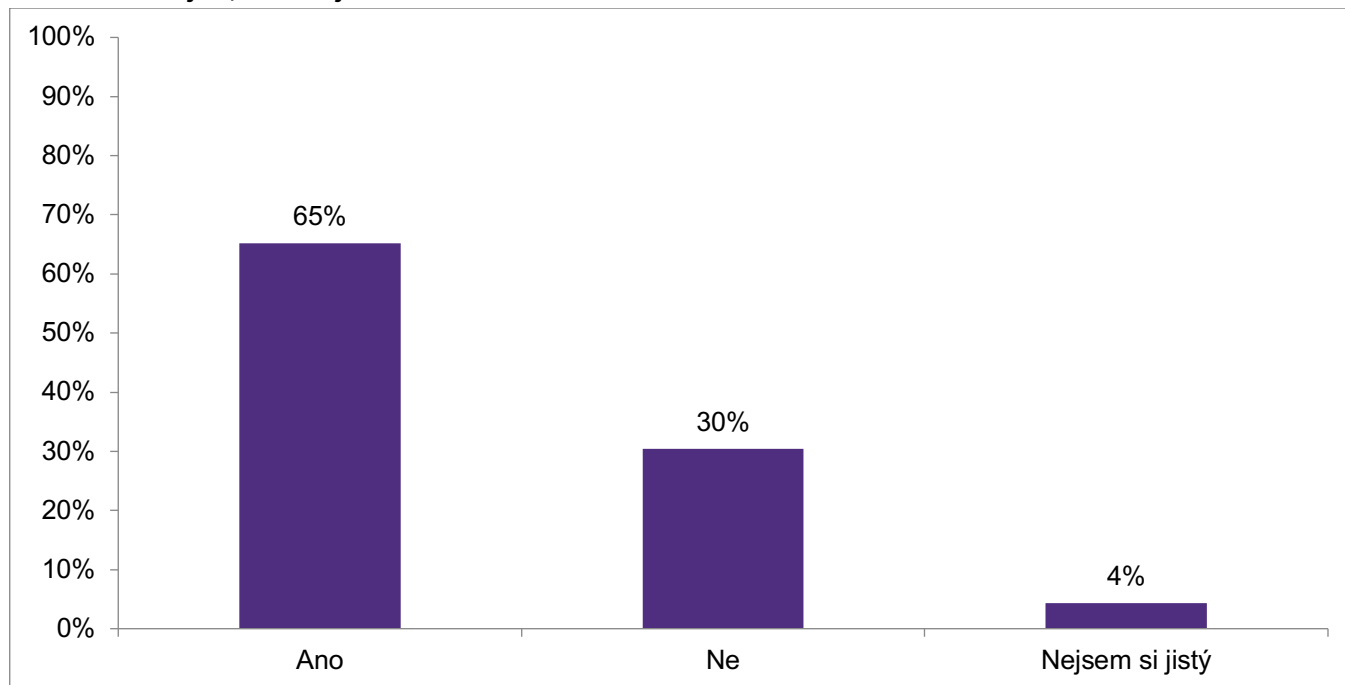
Povědomí o propojení MNA a CSSP

Téměř dvě třetiny nájemníků (65 %) vědí, že MNA je součástí Centra sociálních služeb Praha (CSSP). Zhruba třetina (30 %) o této návaznosti neví a část respondentů si není jistá. I u těch, kteří propojení znali, však nebyla jeho důležitost vždy jednoznačná – část respondentů uvedla, že to pro ně nemá zásadní

význam („asi vyloženě ne“), jiní naopak ocenili, že vše „spadá pod jedno vedení“ a navazuje na jejich dřívější zkušenosti (např. z azylového domu nebo intervenčního centra).

To naznačuje, že **propojení s CSSP není pro všechny klienty zcela zřejmé nebo zásadní. Z rozhovorů s klienty vyplývá, že samotná znalost institucionálního zařazení MNA nehraje zásadní roli.**

Graf 15 Věděl/a jste, že MNA je součástí CSSP?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

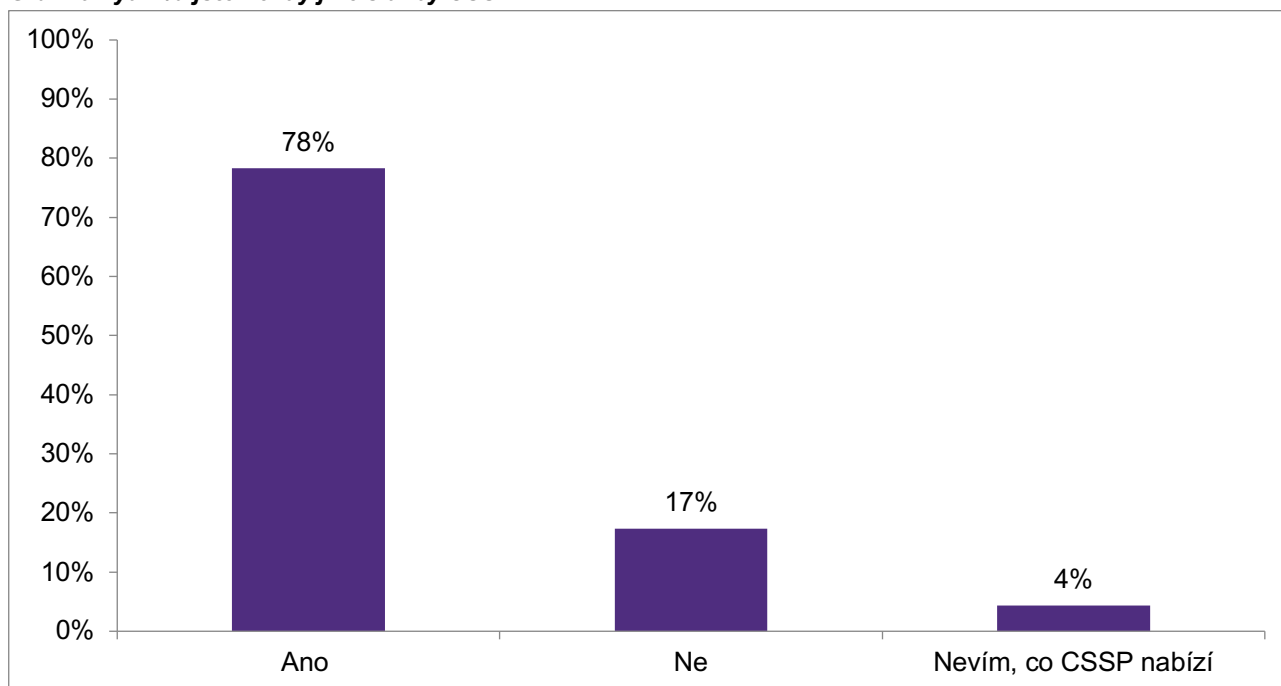
Hodnocení služeb CSSP

Výsledky dotazníkového šetření ukazují, že naprostá většina nájemníků (78 %) již někdy využila i jiné služby Centra sociálních služeb Praha (CSSP), jako jsou například azylové domy nebo intervenční centra. Pouze menší část respondentů (17 %) takovou zkušenost nemá a jen výjimečně se objevuje nejistota ohledně nabídky CSSP (4 %).

Klienti, kteří využili jiné služby v rámci CSSP, nejčastěji uvádějí nábytkovou banku, potravinovou banku, organizaci Modrý tým, intervenční centrum či azylové domy (např. AD Skloněná, AD Michle). V některých případech byla spolupráce širší – klienti zmiňovali např. pomoc Armády spásy, nebo OSPOD. V konkrétních situacích tyto služby sehrály klíčovou roli, například při zajištění sociálně právní pomoci třeba při rozvodu nebo v poskytnutí vybavení do bytu po nastěhování (např. postýlka pro dítě). Zkušenosti potvrzují, že klienti někdy využívají více služeb souběžně.

Využívání více služeb CSSP potvrzuje, že MNA nevystupuje izolovaně, ale je součástí širší sítě podpory, kterou klienti reálně využívají – i když si ne vždy plně uvědomují institucionální propojení. Z hlediska vnímání a hodnoty pro uživatele tedy zřejmě převažuje praktický dopad služeb nad formální strukturou organizace.

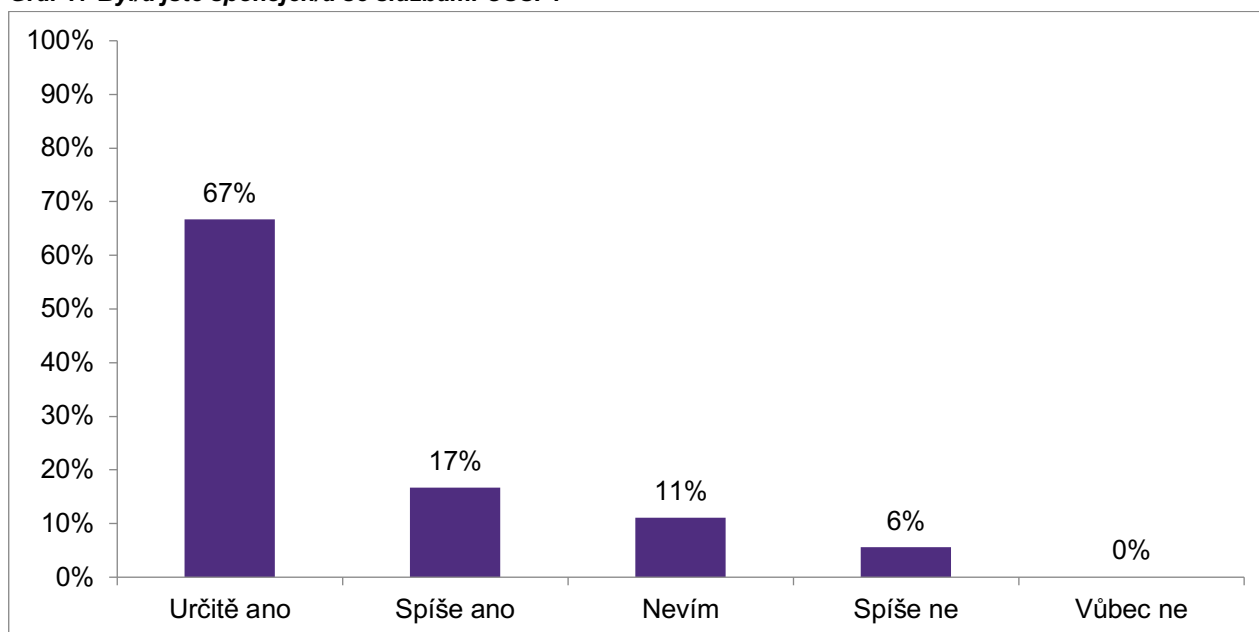
Graf 16 Využil/a jste někdy jiné služby CSSP?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

Spokojenost se službami CSSP je mezi respondenty velmi vysoká – téměř dvě třetiny z těch, kteří je využili, odpověděli „určitě ano“ (67 %) a dalších 17 % uvedlo, že byli „spíše spokojeni“. Negativní hodnocení (spíše nebo vůbec nespokojen/a) byla zcela marginální. Tento výsledek ukazuje na vysokou úroveň důvěry ve služby CSSP a na schopnost těchto služeb účinně reagovat na potřeby klientů MNA.

Graf 17 Byl/a jste spokojen/a se službami CSSP?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi nájemníky MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 18

Z pohledu kvality byla spolupráce se službami CSSP hodnocena velmi pozitivně. Respondenti opakovaně vyjadřovali spokojenost – „určitě jsme byli spokojeni“, „pomohli nám s papíry“. Jedinou zmíněnou výhradou byl fakt, že intervenční centrum začíná omezovat psychologickou podporu na jeden rok, což může být pro některé klientky, které podporu čerpají dlouhodobě, problematické. Celkově však převažuje vnímání CSSP jako spolehlivého zázemí, na které se klienti mohli v obtížných situacích obrátit.

6. Zhodnocení služby MNA z pohledu majitelů

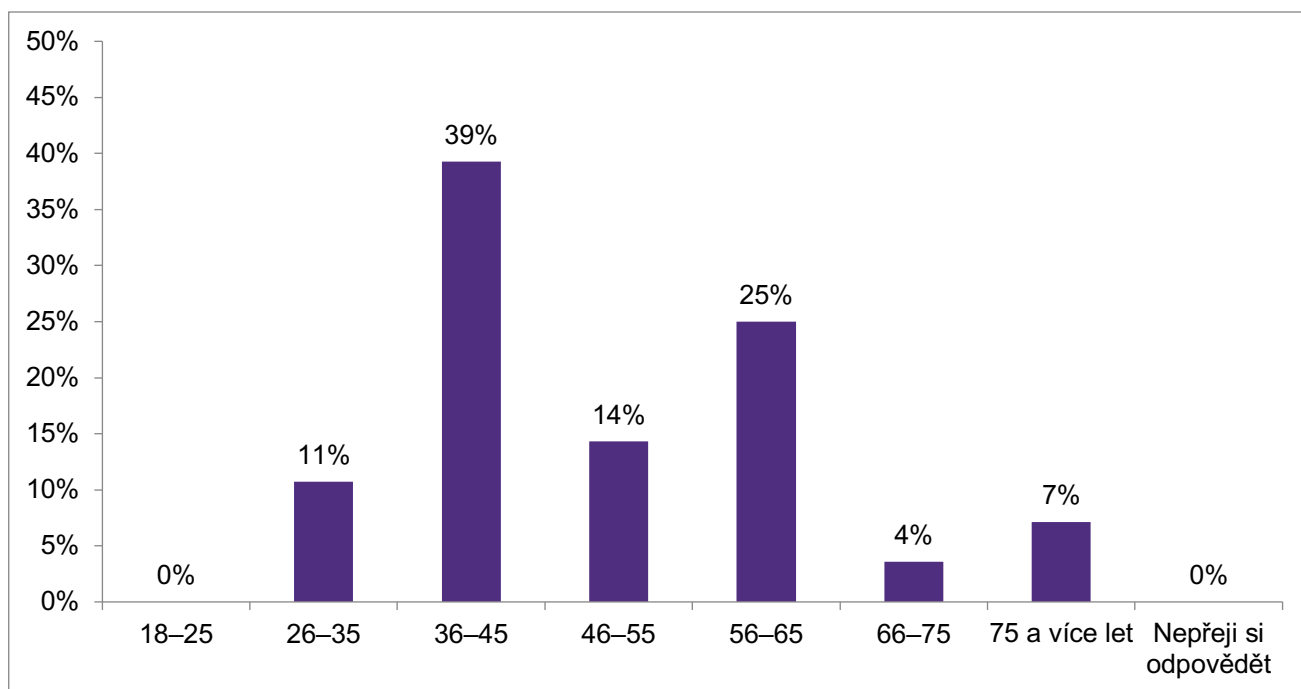
Majitelům bytů nabízí městská nájemní agentura širokou škálu výhod, které zajišťují stabilní příjem a bezstarostnou správu nemovitosti. Klíčovým benefitem je pravidelný garantovaný příjem s možností předfinancování až na 6 měsíců, přičemž platba probíhá okamžitě po uzavření smlouvy bez ohledu na obsazenost bytu. Smlouva je uzavírána na dva roky s fixací příjmu, který se při prodloužení aktualizuje dle aktuální situace na trhu. Služba je pro majitele zcela bezplatná – MNA nepožaduje žádnou provizi. Agentura zajišťuje výběr vhodného nájemníka dle preferencí vlastníka, organizaci prohlídek, kompletní administrativu (včetně přepisů energií, komunikace s SVJ, přípravy vyúčtování) a možnost účasti na schůzích vlastníků. Majitel má možnost kontrolovat byt dvakrát ročně. V případě potřeby MNA zajistí drobné rekonstrukce, opravy, výrobu klíčů, pojištění pro případ havárií, stěhování či úschovu nábytku a finanční náhradu za nenávratně poškozené vybavení. Agentura se rovněž věnuje řešení sousedských vztahů a nabízí možnost pronájmu s přesahem společenské odpovědnosti – tedy pomoci lidem v bytové nouzi.

V rámci systému správy bytů Městské nájemní agentury je nastavena variabilní spoluúčast nájemníků při poškození bytu. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil, a pokud tak neučiní, může MNA zajistit opravu a následně požadovat náhradu nákladů. V některých případech může nájemník využít služeb technika MNA, přičemž mu jsou účtovány pouze náklady na materiál. Pokud se nájemník nachází ve finanční tísní, je možné domluvit odloženou splatnost nebo splátkový kalendář. V případě škod, které spadají pod pojištění domácnosti nebo občanské odpovědnosti, je požadavek na úhradu předáván pojišťovně. Tento systém umožňuje flexibilní řešení situací, kdy dojde k poškození bytu, a zároveň zajišťuje ochranu majetku vlastníka.

6.1. Vyhodnocení dotazníkového šetření a rozhovorů s majiteli (červen–červenec 2025)

V rámci dotazníkového šetření vyplnilo dotazník 29 majitelů bytů poskytovaných MNA, z toho 28 respondentů vyplnilo dotazník kompletně. Většina respondentů (75 %) poskytovalo svůj byt více než 2 roky. Nejčastěji se o MNA dozvěděli z webových stránek MNA (32 %), dále od přátel a známých (18 %), ze sociálních sítí (21 %), ale také například z tisku (14 %). Ze sociodemografického hlediska se jednalo ve většině případů o ženy majitelky (57 %), muži pak byli zastoupeni v 36 % případů (7 % si nepřálo odpovědět). Ve většině případů uváděli dotazovaní majitelé bytů vyšší vzdělání (75 %) a často přímo magisterské nebo doktorské a vyšší (57 %). Věkové členění respondentů ze strany majitelů je viditelné na grafu níže. Oproti roku 2023 se zvýšilo zastoupení respondentů ve věku 56-65 let (2023 přes 15 %) a klesl počet majitelů ve věku 26-35 let (2023 25 %).

Graf 18 Věkové rozložení majitelů bytů



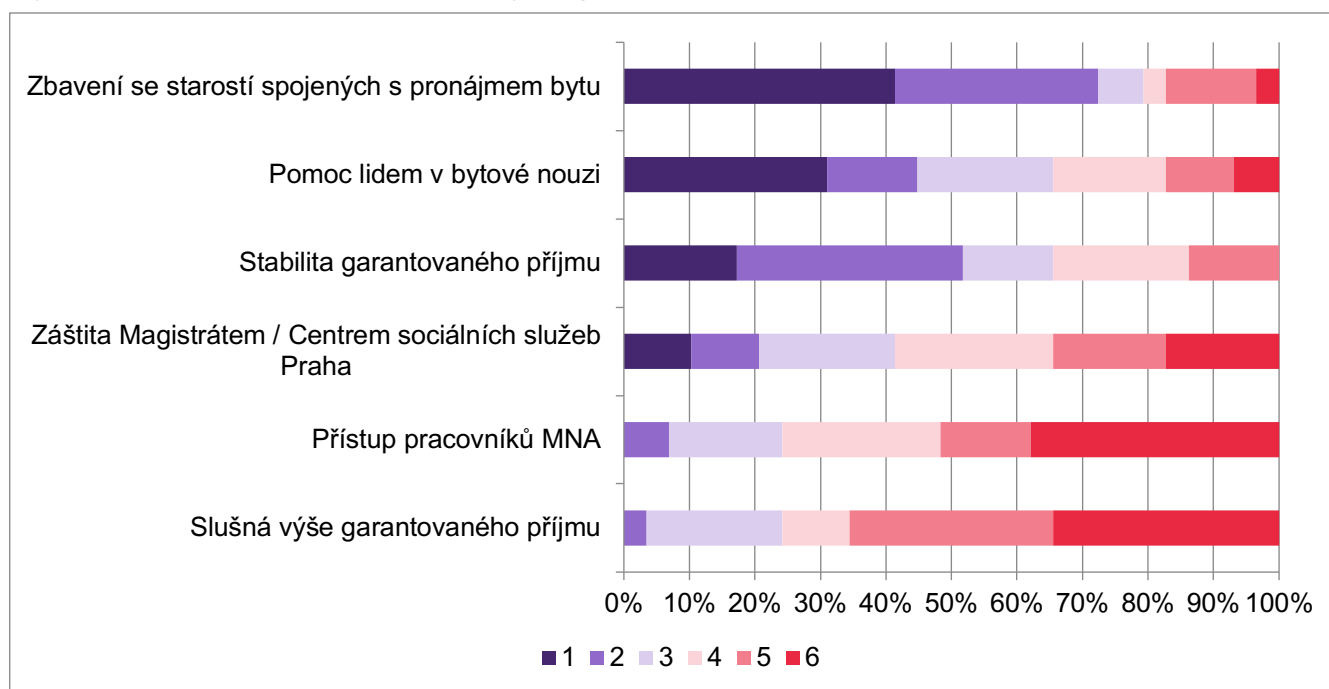
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen–červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

6.1.1. Vnímání MNA majiteli

Na základě údajů z grafu bylo pro majitele při rozhodování o pronájmu bytu skrze MNA nejdůležitější zbavení se starostí spojených s pronájmem bytu (ve 41 % uvedeno na prvním místě v důležitosti), pomoc lidem v bytové nouzi (pro 31 % respondentů nejdůležitější aspekt) a stabilita garantovaného příjmu (nejdůležitější pro 17 % respondentů). Tyto faktory byly častěji stavěny na první místa v důležitosti v porovnání s ostatními faktory.

Naopak nejméně často se majitelé rozhodovali pro pronájem bytu skrze MNA z důvodu výše garantovaného příjmu a přístupu pracovníků MNA, které byly vyhodnoceny jako nejméně motivující. Stejně seřadili respondenti tyto faktory motivace v šetření z roku 2023, motivace se tedy nemění.

Graf 19 Důležitost jednotlivých aspektů pronájmu skrze MNA – seřadte jednotlivé položky (1 = první místo, motivovalo nejvíce až 6 = poslední místo, motivovalo nejméně)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 29

Motivace vlastníků

Z rozhovorů s majiteli bytů spolupracujících s MNA vyplývá, že klíčovými faktory jejich rozhodování byla zejména jistota pravidelného příjmu a minimalizace starostí spojených s pronájmem. Tento prvek je vnímán jako klíčový motivační faktor a zároveň jako kompenzace za nižší než tržní nájemné. Opakovaně zaznívá motivace typu:

„Jistota nájmu, žádné starosti“, případně „Motivace byla, aby to byl někdo, kdo bude garantovat za nájem“.

„Ochrana před případnými problémy s nájemníky – zatím jsem to nemusel řešit, ale předpokládám, že kdyby nějaké problémy nastaly, bude je řešit MNA a ne já.“

Jiní ocenili finanční vyrovnanost modelu – byli si vědomi, že by nedosáhli na vyšší komerční nájemné, a MNA jim nabídla stabilní řešení: *„nájem, které mohli platit lidé, kteří se ozývali na byt, byli nižší, než jsme si mohli dovolit“.*

U několika respondentů se k těmto praktickým důvodům přidal i sociální rozměr – možnost pomoci lidem v obtížné životní situaci byla pro některé pronajímatele doplňkovým nebo rovnocenným motivem: *„chtěli jsme kompromis mezi tím, někomu pomoci a také si to moci dovolit“* nebo *„jistota příjmu a sociální aspekt“*. Naopak jiní uvedli, že až dodatečně zjistili, že forma pronájmu může mít i společenský dopad. Některé odpovědi ocenily MNA jako modelový příklad veřejně prospěšného řešení, který by si zasloužil širší rozšíření:

„Můj byt díky MNA může posloužit potřebným, jejichž podporu bych sama, z finančních i časových důvodů, nedokázala uskutečnit.“

„Kéž by to fungovalo ve všech velkých městech a ve větší míře.“

„Snaha byt nejen pronajmout, ale také udělat dobrý skutek pro společnost“.

Významnou roli hrála také snaha o eliminaci rizik spojených s klasickým pronájmem, často na základě negativních zkušeností anebo také doporučení od přátel či známých:

„Pronajala jsem přes známé lidem, kteří nezaplatili ani jeden nájem“.

„Využili jsme vaší agentury na doporučení známých.“

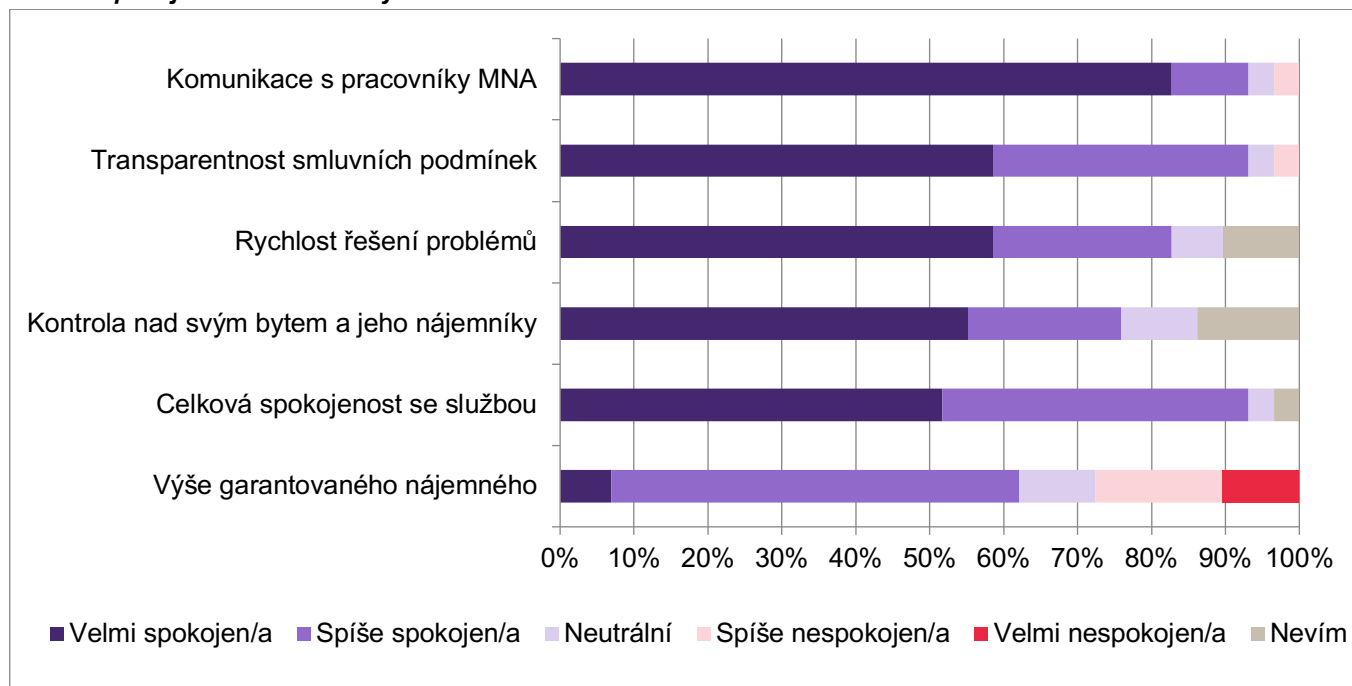
Část respondentů vnímala MNA jako způsob, jak pronajímat bez zbytečných starostí – například v situaci, kdy zdědili nebo nově nabyli byt a hledali spolehlivý model jeho využití: „dostal se sestrou byt od rodičů a chtěli pronajmout bez starostí“.

„Byt bylo možné pronajmout ve stávajícím stavu bez nutnosti zařizovat vybavení.“

„Nemusím řešit provozní problémy s nájemníky, dělá to za mě agentura.“

Doplňující graf potvrzuje, že spokojenost majitelů s jednotlivými oblastmi spolupráce s MNA je v průměru velmi vysoká. Nejčtenější výpovědi jsou „velmi spokojen/a“ a „spíše spokojen/a“. Nejlépe byla hodnocena komunikace s pracovníky MNA, následovaná transparentností smluvních podmínek a rychlostí řešení problémů. Největší rezervy byly vnímány u výše garantovaného nájemného, které tak představuje hlavní oblast případné nespokojenosti. Výsledky přesto ukazují, že celková zkušenost s agenturou je mezi majiteli vnímána velmi pozitivně.

Graf 20 Spokojenost MNA v různých oblastech



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 29

Jelikož od počátku roku 2025 docházelo k prodlužování smluv s již novými sazbami dle výpočtu zohledňujícím mj. ceny obvyklé v dané lokalitě, byla realizována podrobnější analýza spokojenosti majitelů s výší garantovaného příjmu (viz graf níže). Analýza naznačuje, že majitelé s prodloužením smlouvy v roce 2025 byli častěji spokojeni s výší garantovaného nájemného než ti se smlouvami prodlužovanými v roce 2024. Vzhledem k malému vzorku (N = 17), kde byla dostupná data k oběma proměnným, je ale třeba výsledky interpretovat opatrně – ale je zde patrný trend, kdy **změna výpočtu výše garantovaného příjmu přispěla k větší spokojenosti majitelů s výší garantovaného příjmu.**

Graf 21 Rok prodloužení smlouvy a spokojenost s příjmem



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 17

Komunikace, organizace a transparentnost

Někteří vlastníci by uvítali větší přehlednost ve vyúčtování služeb nebo v kontaktní struktuře agentury: „Vždy, když kontaktuji MNA, jsem v nejistotě, komu konkrétně adresovat mail“. Situace je pro majitele matoucí – souvisí s fluktuací zaměstnanců v posledních letech. Dle vyjádření pracovníků MNA o této situaci vědí a plánují jí řešit.

Zazněla i doporučení pro větší důslednost vůči nájemníkům – např. ohledně „včasného doručování pošty ze schránky pro majitele“ nebo „zrušení trvalého pobytu nájemníka po skončení nájmu“.

V odpovědích se objevily také návrhy na technická zlepšení: pravidelnou kontrolu měřičů v bytě, doporučení k úsporným opatřením, přehlednější označení schránek a zvonků, nebo rozšíření pojištění majetku. Některé majitelé, kteří jsou ve spolupráci noví, zatím hodnotit nemohou, nebo změny nenavrhují: „Zatím jsme spokojeni“ nebo „Nevím, nic zásadního jsme dosud neřešili“.

Přestože jednotlivé návrhy reflektují různé aspekty spolupráce, celkový tón odpovědí zůstává spíše pozitivní – kritické připomínky jsou formulovány věcně a často doprovázeny uznáním dosavadního fungování.

Jediná negativní zkušenost uvedená v otevřené otázce se týká administrativního pochybení při uzavírání smluv. Jeden z respondentů popsal situaci jako „vysokou a opakovanou chybovost při sepisování smlouvy“. Vzhledem k výjimečnosti tohoto typu odpovědi v celkovém vzorku lze konstatovat, že negativní zkušenosti vlastníků bytů s pracovníky MNA jsou spíše výjimečné.

Profesionální přístup, vstřícnost a komunikace

Dle otevřené otázky v dotazníkovém šetření majitelé bytů zapojení do spolupráce s Městskou nájemní agenturou **oceňují** zejména profesionální přístup agentury, její komunikaci, rychlost a schopnost operativně řešit vzniklé situace.

Vysoce hodnocena je také rychlost a spolehlivost jednání i koordinace mezi pracovníky agentury, včetně vstřícné komunikace směrem k majiteli i k SVJ.

„Komunikace se zaměstnanci agentury je velmi dobrá, rychlá, přímá, věcná.“

S celkovým průběhem spolupráce s MNA vyjadřují majitelé vysokou míru spokojenosti. Převládají jednoznačně pozitivní komentáře. Výjimečně zazněly drobné obavy, např. ohledně stavu bytu po ukončení nájmu, nicméně i v těchto případech byla celková zkušenost hodnocena jako dobrá.

Z odpovědí vlastníků bytů na otevřenou otázku i rozhovorů k možnému **zlepšení služeb** MNA vyplývá několik tematických okruhů. Největší prostor ke zlepšení je vnímán zejména v oblasti výše garantovaného nájemného, komunikace a technicko-organizačních procesech. Zároveň řada respondentů žádné změny nenavrhuje, nebo změny zmiňuje jen velmi okrajově.

6.1.2. Spokojenost s garantovaným příjmem

Hodnocení výše garantovaného příjmu

Většina oslovených majitelů označila výši garantovaného nájemného za přijatelnou, byť si uvědomují její odstup od tržních cen:

„Je nižší než tržní, ale za ten klid to stojí.“

Opakovaně zaznívá přání, aby se *„garantované nájemné více přiblížilo tržnímu nájemnému“*, protože podle některých respondentů *„současná výše odpovídá asi 50 % tržního nájemného“*, což považoval majitel za velmi nízké. Dle výpočtů MNA odpovídala cena garantovaného nájmu na podzim 2024 celkem 59 % průměru Prahy. Nicméně aktuálně (od ledna 2025) se sazba při prodlužování či uzavírání nových smluv pohybuje mezi 70 a 80 % tržního nájemného (dle výpočtu uvedeného na webových stránkách agentury²). Kromě zvýšení garantovaného příjmu padly i návrhy na systémové motivační prvky pro majitele bytů.

V odpovědích na otevřenou otázku v dotazníkovém šetření se ukázalo, že většina majitelů bytů je aktuálně s výší garantovaného příjmu spokojena, nicméně někteří upozorňují na potřebu její úpravy s ohledem na vývoj trhu. Právě finanční stránka je nejčastěji uváděným limitem setrvání ve spolupráci. Zaznělo:

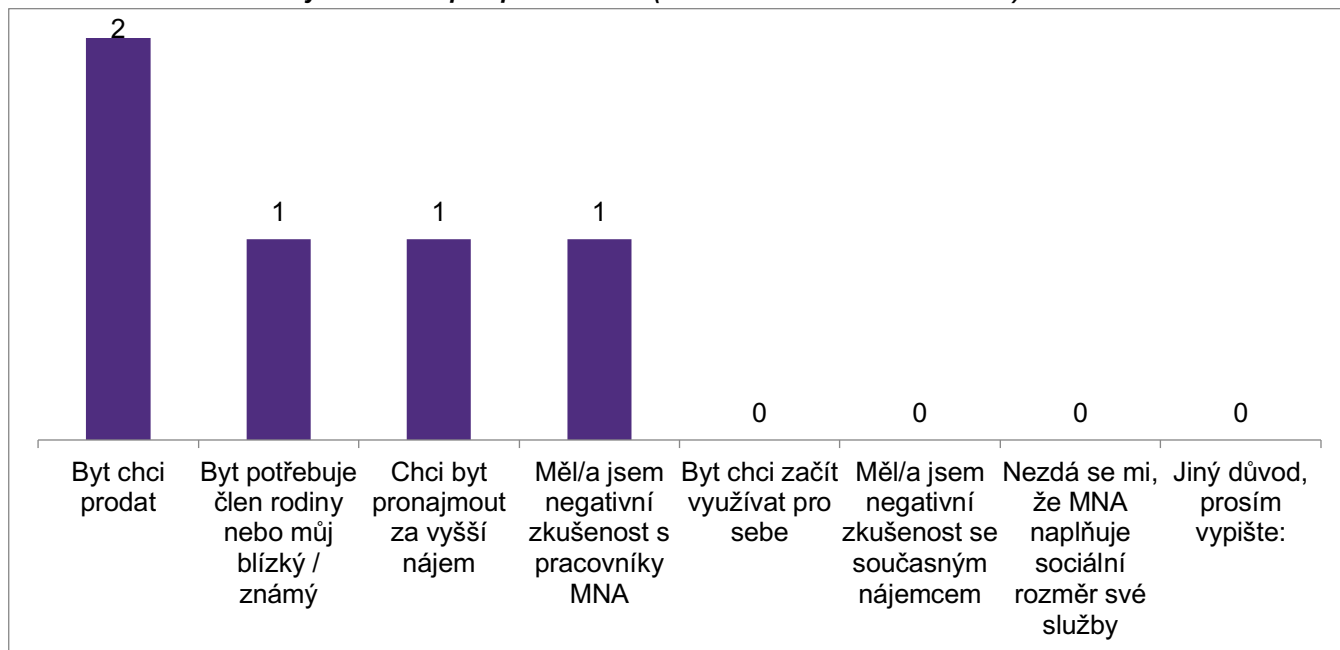
„Kdyby se garantovaný příjem nepřiblížil obvyklému nájemnému v Praze“.

Ukončení spolupráce

V rámci dotazníkového šetření byli majitelé dotazováni na potenciální důvody potenciálního ukončení spolupráce s MNA. Zmiňovány byly následující důvody, proč by uvažovali o ukončení spolupráce s MNA, a to plánovaný prodej bytu, využití bytu pro potřeby rodiny či blízkých pronájem za vyšší než garantované nájemné či negativní zkušenost s pracovníky MNA. Na tuto otázku však odpovídalo pouze minimum respondentů (3 – viz graf níže).

² Výše garantovaného nájmu je stanovována na základě transparentního vzorce, který kombinuje tři cenové ukazatele: průměrnou cenu nájmu v Praze (dle Deloitte Rent Indexu), průměrnou cenu v konkrétní lokalitě (dle Interaktivní cenové mapy Ministerstva financí) a průměrnou cenu za typ bydlení (cihlový/panelový dům, opět Deloitte Rent Index). Tyto tři hodnoty se zprůměrují a následně vynásobí koeficientem X, který stanovuje výběrová komise podle velikosti bytu – pro malé byty do 38 m² se pohybuje v rozmezí 0,75–0,8, pro střední byty do 72 m² v rozmezí 0,7–0,75. Výsledná částka se dále násobí podlahovou plochou bytu. Kromě velikosti bytu se při výpočtu zohledňuje také jeho technický stav a vybavení, které je hodnoceno bodově při prohlídce. Tento systém umožňuje spravedlivé a individuální nastavení garantovaného příjmu pro každého majitele.

Graf 22 Potenciální důvody ukončení spolupráce s MNA (Možnost označit více možností)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 3

Vedle finančních důvodů zmiňovali respondenti i další okolnosti, které by je mohly vést k ukončení spolupráce – typicky potřebu využít byt pro sebe či pro rodinu:

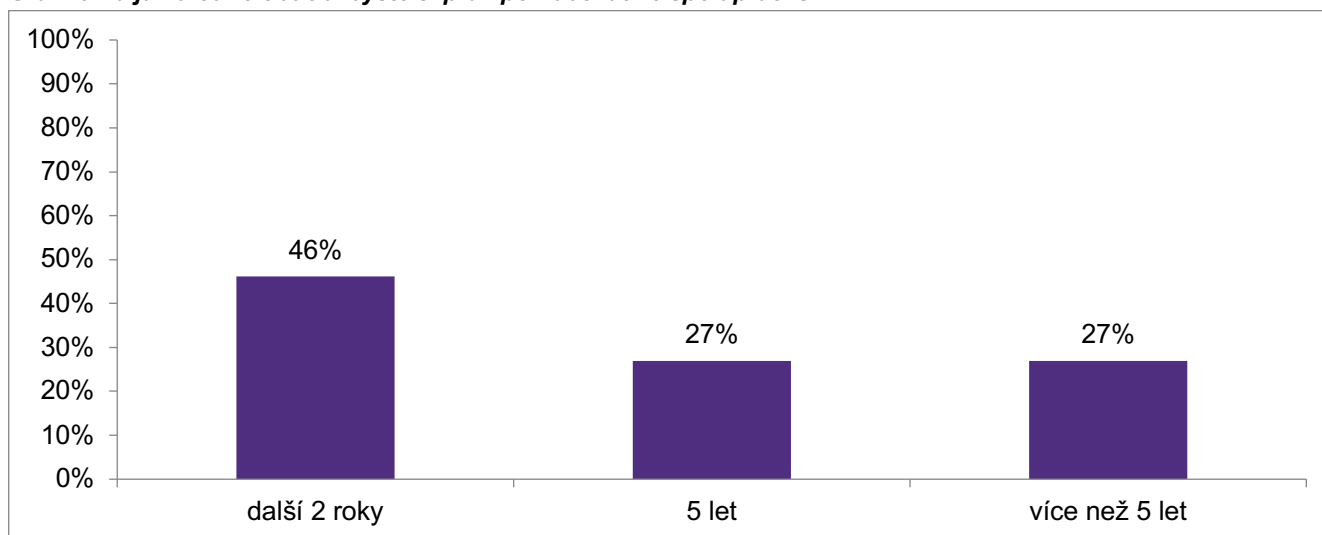
„Spolupráci ukončím, až budu byt potřebovat pro některé ze svých dětí“ nebo *„pokud bych byt potřeboval prodat“*.

Výjimečně se objevilo odůvodnění ukončení spolupráce skrze hypotetické selhání agentury, např. *„zásadní selhání v komunikaci, nečekané nároky finančního a administrativního rázu...“*.

Celkově lze říci, že současný model je většinou vlastníků vnímán jako funkční, avšak jeho udržitelnost je podmíněna důvěrou ve stabilitu MNA a určitou valorizací nájemného vzhledem k růstu cen na trhu.

Z dalšího grafu vyplývá, že většina pronajímatelů si přeje pokračovat ve spolupráci s MNA minimálně na další dva roky (46 %). Zhruba polovina dotázaných pak zvažuje dlouhodobější spolupráci – 27 % by preferovalo pětiletý horizont a stejný podíl si spolupráci dokáže představit i na více než pět let. Tento výsledek potvrzuje, že důvěra v model MNA je ze strany majitelů bytů poměrně vysoká a že vnímají spolupráci jako stabilní a přínosnou, a to i přes některé výhrady k výši garantovaného nájmu.

Graf 23 Na jak dlouhé období byste si přáli pokračovat ve spolupráci s MNA?

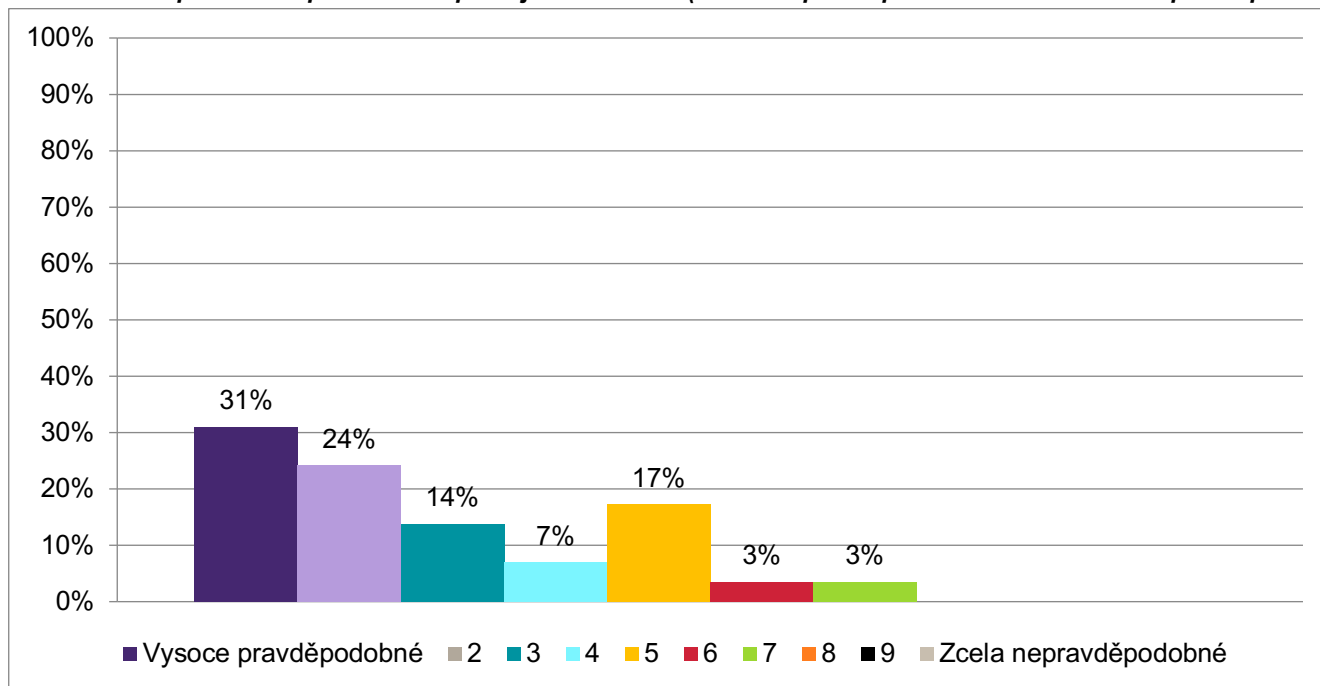


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 26

6.1.3. Přímý vztah majitele a nájemníka (bez účasti MNA)

Z dotazníkového šetření vyplývá, že majitelé bytů zapojení do spolupráce s MNA hodnotí pravděpodobnost jejího pokračování poměrně pozitivně. Výsledek naznačuje, že většina respondentů s pokračováním spolupráce nadále počítá. Potvrzuje to i předchozí zjištění z otevřených otázek, kde se jako hlavní důvody případného ukončení uváděly spíše osobní okolnosti (např. potřeba bytu pro rodinu či prodej nemovitosti), nikoliv nespokojenost s agenturou. Také v roce 2023 uvádělo 10 z 12 respondentů vysokou pravděpodobnost navazující spolupráce.

Graf 24 Pravděpodobnost pokračování pronájmu skrz MNA (1 = Zcela pravděpodobné až 10 = Zcela nepravděpodobné)

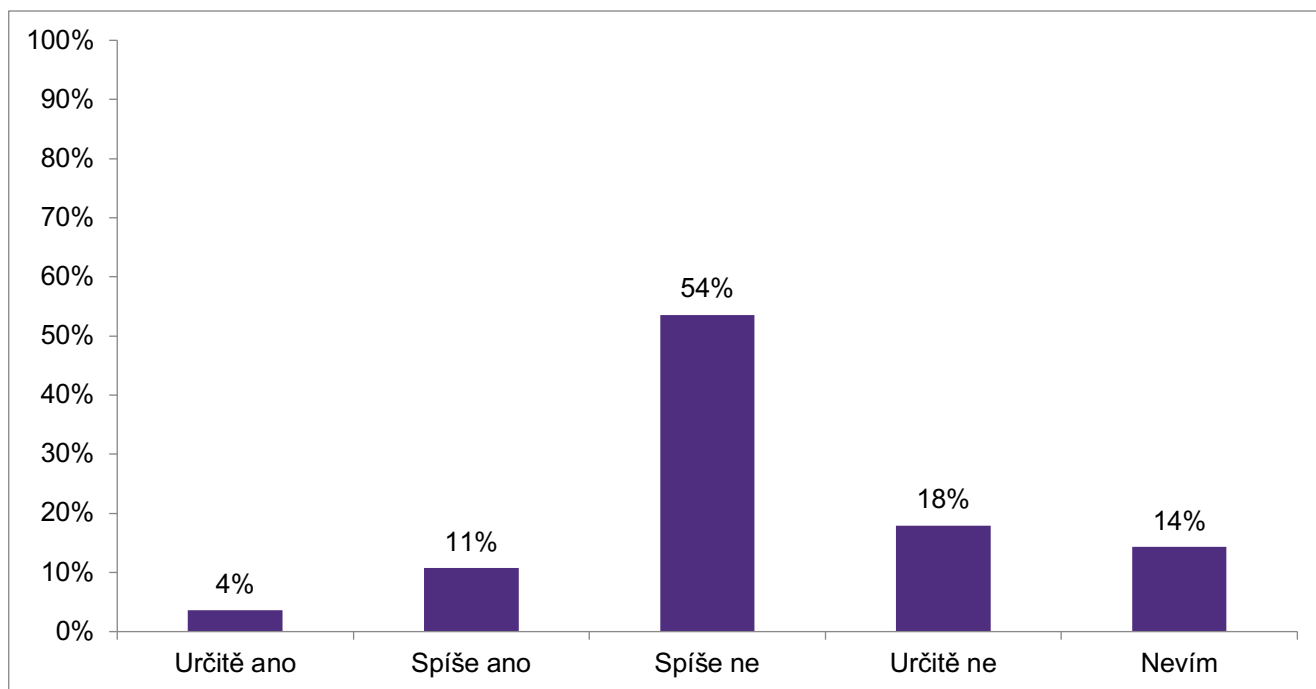


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 29

Přechod na přímý nájemní vztah

Z další otázky jsme se zaměřili na hypotetický přechod nájemníka a majitele bytu do přímého smluvního vztahu. Z grafu vyplývá, že většina majitelů si přímý smluvní vztah s nájemcem bez zprostředkování MNA představit nedokáže – odpověď „spíše ne“ zvolilo 54 % a „určitě ne“ dalších 18 %. Jen menší část respondentů by takový model zvažovala (souhlas vyjádřilo pouze 14 %). Tento výsledek naznačuje, že role MNA jako prostředníka s garancemi a podporou zůstává pro vlastníky klíčová, zejména ve smyslu ochrany před riziky a administrativní zátěží. Zde jde vidět posun oproti šetření v roce 2023, kdy vyšší počty majitelů bytů (přes 40 %) uváděli, že by si spíše dokázali představit byt takto pronajímat. „Určitě ne“ zároveň tehdy uvádělo pod 10 % respondentů.

Graf 25 : Hypoteticky – dovedete si představit, že byste v budoucnu měl/a se současným nájemcem přímý smluvní vztah?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Z rozhovorů vyplývají převážně stejné poznatky. Nejčastěji zmiňovanou překážkou je nedostatek osobní znalosti nájemníků a s tím spojená obava z rizika. Někteří si přímý vztah dovedou představit, ale pouze za určitých podmínek – například pokud by nájemce znali a důvěřovali mu, nebo pokud by zůstaly zachovány klíčové parametry stávajícího vztahu. Nejčastěji zmiňovanou podmínkou je výše nájemného, která by se měla více přiblížit tržním hodnotám – konkrétně byla uváděna hranice 70–85 % obvyklého nájmu (i zde však převažuje postoj, že „bez záruky MNA bych lidem v exekuci/insolvenci byt nepronajala“.). Zároveň by musela být zajištěna garance výpovědi z nájmu a zachování dobrého stavu nemovitosti. Významným faktorem je tedy i míra důvěry v nájemce zprostředkovaná samotnou agenturou.

„Nájemníci se v bytě střídají – nemám tam nikoho dlouhodobě. Navíc je neznám osobně, nevím, co je to za lidi, jestli jim můžu věřit...“

„Nyní komunikuji s nájemnicí přímo, a kdyby bylo všechno připravené a jen by to přešlo, tak bych si to dokázala představit.“

Opakovaně se objevovala zmínka o zkušenostech, kdy prostřednictvím MNA nebyli pronajímatelé zatíženi finančními dopady selhání nájemníků. Například v případě vysokého nedoplatku na teplé vodě (55 000 Kč) ocenila majitelka, že tuto situaci neřešila sama, ale MNA. **V očích respondentů tak MNA nepředstavuje jen administrativního prostředníka, ale záruku stability, ochranu před rizikem a možnost delegovat starosti spojené s nájmem na profesionální subjekt.**

Majitelé bytů MNA nevnímají v přímém nájemním vztahu zásadní výhody oproti modelu se zprostředkováním. Nejčastěji zmiňovaným benefitem v otevřené otázce v rámci šetření by byl potenciálně vyšší příjem plynoucí z absence prostředníka. Někteří respondenti by ocenili i přímý kontakt s nájemníkem – například pro operativnější řešení technických záležitostí nebo komunikaci ohledně pošty. Objevila se rovněž zmínka o možnosti lépe poznat nájemníky. Zároveň však zaznívá, že přímý vztah nepřináší oproti stávajícímu uspořádání žádné zásadní přínosy.

V rámci další otevřené otázky I rozhovorů zaznívají podobné výpovědi, přímý nájemní vztah bez účasti MNA si většina pronajímatelů nedokáže představit především kvůli obavám ze zvýšeného rizika. Majitelé zmiňují zejména nejistotu ohledně spolehlivosti plateb, potenciální problémy s vyklizením bytu či obavu ze zničení nemovitosti. Mnozí majitelé oceňují úsporu času a energie, kterou jim MNA přináší, a poukazují na svou omezenou orientaci v právních záležitostech:

„Bojím se toho, že by nájemce mohl přestat platit nájem nebo se odmítl vystěhovat, když budu byt potřebovat“.

„Neorientuji se v právnickém prostředí a dosažení současné jistoty příjmu mi umožňuje hradit měsíční náklady na vlastní bydlení v pronájmu poblíž rodině,“ zaznělo v jedné z odpovědí.

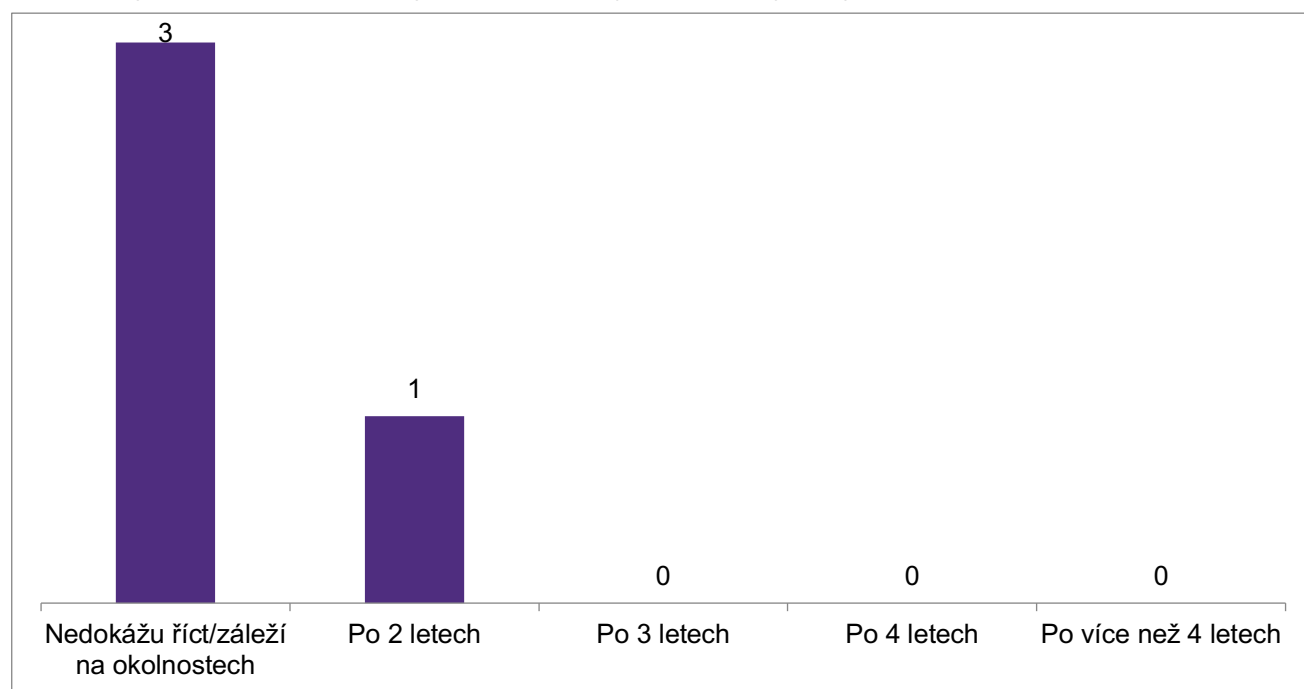
Z rozhovorů i dotazníkových odpovědí zároveň vyplývá, že hranice spokojenosti majitelů je často vázána na výši garantovaného nájemného a flexibilitu celé spolupráce. Například jeden z respondentů zmiňuje, že:

„Kdyby výše nájemného byla pod 230 Kč za m², určitě bych nebyl spokojený“.

Jiní uvažují o ukončení spolupráce v případě, že by potřebovali byt pro sebe nebo rodinu, nebo pokud by se zhoršila jejich ekonomická situace. **Celkově tak přímý vztah bez MNA zatím zůstává spíše výjimečnou a silně podmíněnou možností.**

Přestože si jednotky majitelů hypoteticky dokáží představit přímý nájemní vztah s nájemcem bez účasti Městské nájemní agentury, časový horizont takové změny vnímají spíše individuálně. Jeden respondent uvedl, že by byl ochoten uvažovat o této variantě po dvou letech spolupráce, tři pak uvedli, že nedokážou jednoznačně říct (resp. záleží na okolnostech). To potvrzuje i výpovědi z rozhovorů, kde jako klíčové podmínky zaznívaly především osobní zkušenost s konkrétním nájemníkem, důvěra, spolehlivost v placení nájmu a přenesení rizik.

Graf 26 Po jak dlouhé době od zahájení spolupráce by to pro Vás bylo přijatelné?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 4

6.1.4. Hodnocení možností seznámení s nájemníky a kontroly bytu

Kontrola a kontakt s nájemníky

Rozhovory potvrzují, že většina oslovených majitelů vnímá současné možnosti kontroly bytu jako dostačující. Řada z nich uvedla, že možnost kontrol dvakrát ročně je z jejich pohledu zcela postačující, i když ji reálně často nevyužívají. Někteří majitelé se spokojí i s jednou návštěvou ročně, jiní dokonce žádné osobní kontroly neprovádějí – buď proto, že bydlí ve stejném domě, nebo jim vyhovuje, že byt kontrolovat nemusejí. Jak shrnula jedna z majitelek:

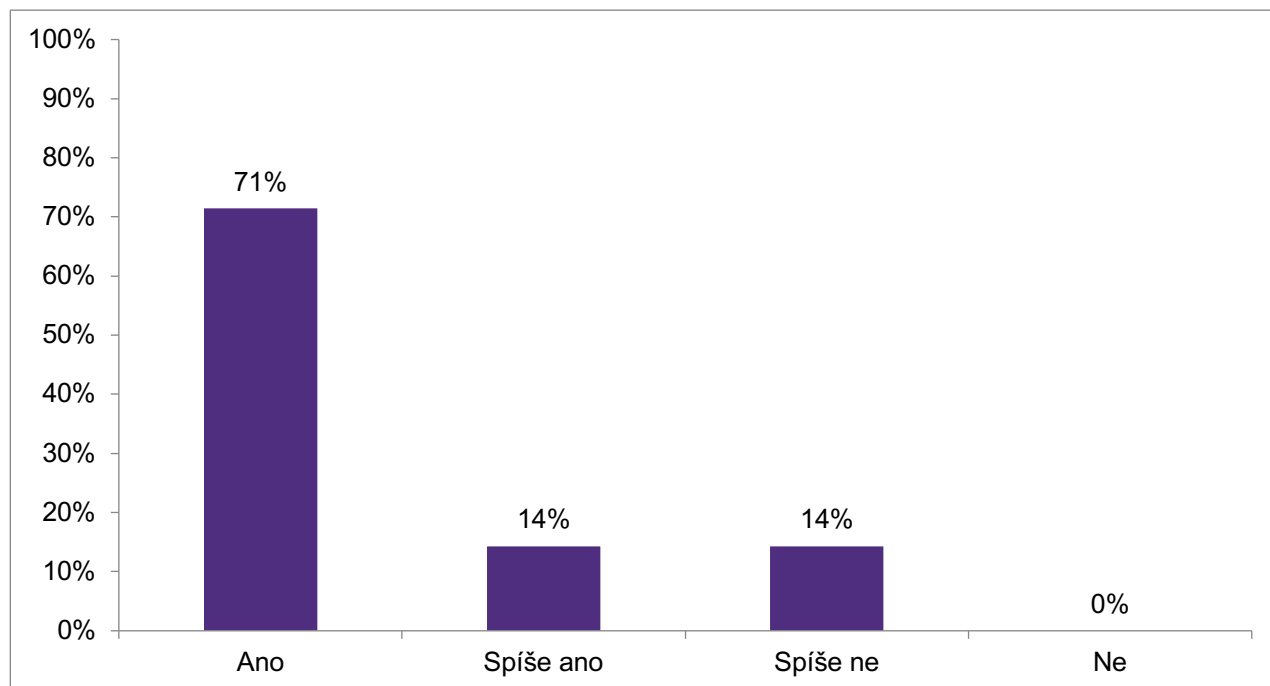
„Tím, že tam žila moje babička, tak nemám mentálně na to tam chodit a vyhovuje mi, že tam chodit nemusím.“

“Možnost 2x ročně je dostačující. Věřím, že zároveň existuje i možnost domluvy.“

Obecně tak nebyla formulována žádná výraznější potřeba změn v nastavení kontrolních mechanismů.

Většina dotazovaných pronajímatelů považuje současné možnosti seznámení s nájemníky a kontroly bytu za dostatečné. Celkem 71 % respondentů uvedlo, že tyto možnosti vnímají jako vyhovující, dalších 14 % se přiklonilo k odpovědi „spíše ano“. Pouze zanedbatelné procento (14 %) označilo současný stav za spíše nedostatečný, přičemž žádný respondent neoznačil odpověď „ne“. To naznačuje, že model spolupráce s MNA v této oblasti odpovídá většinovým očekáváním a potřebám majitelů.

Graf 27 Považujete současné možnosti seznámení s nájemníky a kontroly bytu za dostačující?



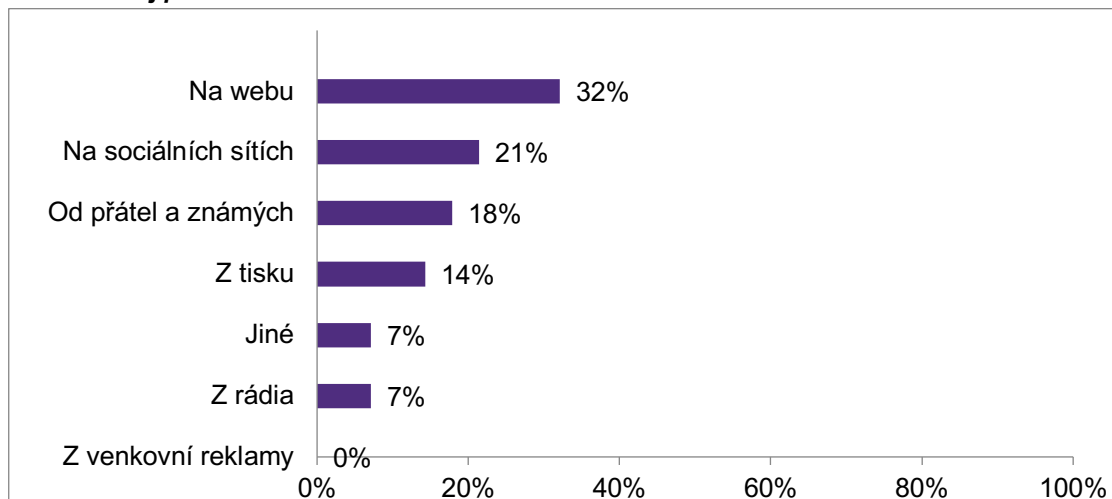
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Ze čtyř majitelů, kteří spíše nepovažují současné možnosti seznámení s nájemníky a kontroly bytu za dostačující, tři z nich preferují možnost kontrolovat byt v případě potřeby. Pouze jeden by uvítal pravidelnou roční kontrolu. Pravidelnější formy kontroly (měsíční či čtvrtletní) nebyly označeny vůbec. Výsledky tak ukazují, že vlastníci bytů nepožadují časté inspekce, ale chtějí mít možnost jednat flexibilně v závislosti na aktuální situaci.

6.1.5. Doporučení MNA

Nejčastějším zdrojem povědomí o MNA byl web (přes 30 %), následovaný sociálními sítěmi (přes 20 %) a doporučením od přátel a známých (necelých 20 %), zde je vidět nárůst oproti roku 2023, kdy se to netýkalo žádných respondentů. Celkově je patrné, že digitální kanály a osobní doporučení sehrály při šíření povědomí o MNA klíčovou roli.

Graf 28 Zdroj povědomí o MNA



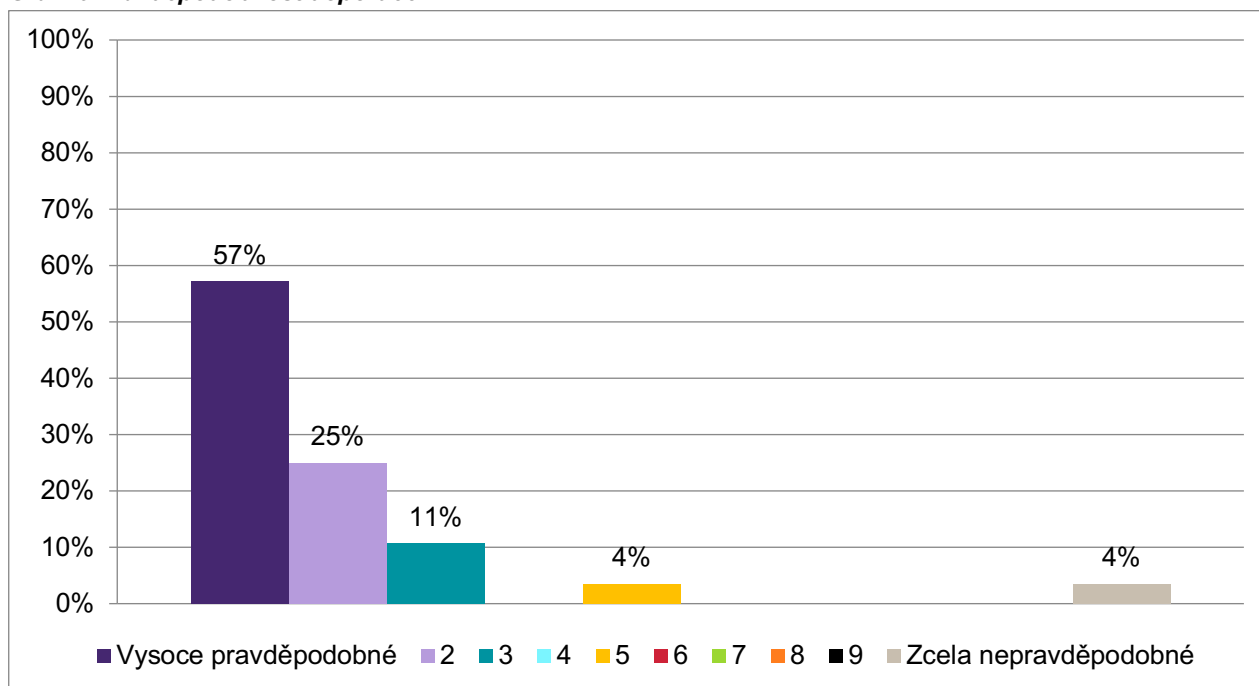
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Doporučení a zkušenosti

Dle dotazníkového šetření by většina majitelů zapojených do spolupráce s Městskou nájemní agenturou tuto službu doporučila i svým známým nebo přátelům. Výsledky naznačují, že pro řadu vlastníků je zkušenost s MNA natolik pozitivní, že by ji doporučili i dalším zájemcům o bezstarostný a stabilní pronájem.

V rámci vyhodnocení NPS se majitelé zařadili převážně do kategorie podporovatelů, kdy se o službě vyjadřují pozitivně a doporučují službu ostatním (skóre 1 a 2 – celkem 23 respondentů z 28). Do takzvané pasivní kategorie (skóre 3 až 5), kdy by nejspíše majitelé sami aktivně MNA nedoporučovali, patřili 4 respondenti. Objevil se také jeden majitelé v kategorii neloajální (skóre 6 a vyšší). Výsledek NPS skóre dosáhl +79 na škále od -100 do +100. Dá se tedy vyhodnotit, že MNA je majiteli velmi výrazně spontánně promována. Obdobné skóre hodnocení bylo zaznamenáno v rámci šetření v roce 2022 (NPS 71) a 2023 (NPS 83), kdy většina respondentů uvádí náklonost k doporučení MNA.

Graf 29 Pravděpodobnost doporučení MNA



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Z rozhovorů s majiteli bytů, kteří spolupracují s Městskou nájemní agenturou (MNA), vyplývá převážně pozitivní zkušenost, doprovázená ochotou doporučit službu i dalším vlastníkům. Majitelé často spontánně zmiňovali, že by MNA doporučili dále, případně tak již učinili. „Ano, určitě. Doporučujeme dál.“ nebo „Ano, již jsem doporučila.“ V některých případech byla doporučení motivována zkušeností s konkrétními lidmi. Opakovaně se objevoval také důraz na to, že služba umožňuje pronajímat bez starostí.

„Ano doporučuji, když vím o někom, kdo má byt.“

„Je dobré, že člověk se o ten byt nestará.“

Vedle praktické roviny, je opět zmiňovaný i etický rozměr – jeden z respondentů oceňuje:

„Dobře se kombinuje stabilita a jistota toho, že se byt pronajímá, a zároveň se pomáhá někomu, kdo by měl problém to bydlení najít. Je to to, co je potřeba a co chybí v Praze a asi obecně.“

Silné stránky spolupráce s MNA

Za největší přínos spolupráce považují majitelé administrativní a komunikační zázemí agentury. Vyzdvihována je také relativní bezstarostnost, i díky správě bytu agenturou a dobrý kontakt s pracovníky:

„Vše zařídí, nemusím se o nic starat (nemusí komunikovat s nájemci, řešit problémy, strachovat se o neplacení nájmu apod.)“ a také „Komunikace, řešení problémů s nájemníky, žádné starosti a jistota.“

„Určitě lidský přístup a dobrou komunikaci se zaměstnanci agentury.“

Náměty na zlepšení

Někteří respondenti upozorňovali na slabou znalost služby mezi veřejností: „Nutná je propagace služby! Kromě toho jednoho článku jsem o MNA nikde nečetla, neslyšela.“ Jedna z respondentek uvedla, že MNA aktivně doporučuje mezi svými známými, „ale když to před někým zmíním, nikdo MNA nezná“.

Jiní se zaměřovali na detaily související s každodenní operativou, jako například předávka pošty:

„Měla jsem poštu ve schránce, kde byly volební lístky na volby, které už proběhly, kdyby se tam ten nájemce podíval, tak bych tam nemusela jezdit.“

Jeden z majitelů popsal nejistotu spojenou s nedostatkem informací o konkrétním nájemníkovi:

„Možná bych mohla mít kontakt na člověka, který tam bydlí.“

Zazněla i potřeba většího přehledu o procesu výběru nájemníků:

„Možná možnost výběru pronajímatele, respektive informování o tom, koho agentura zvažuje, proč a představení člověka (ne osobní, spíše, kdo to je).“

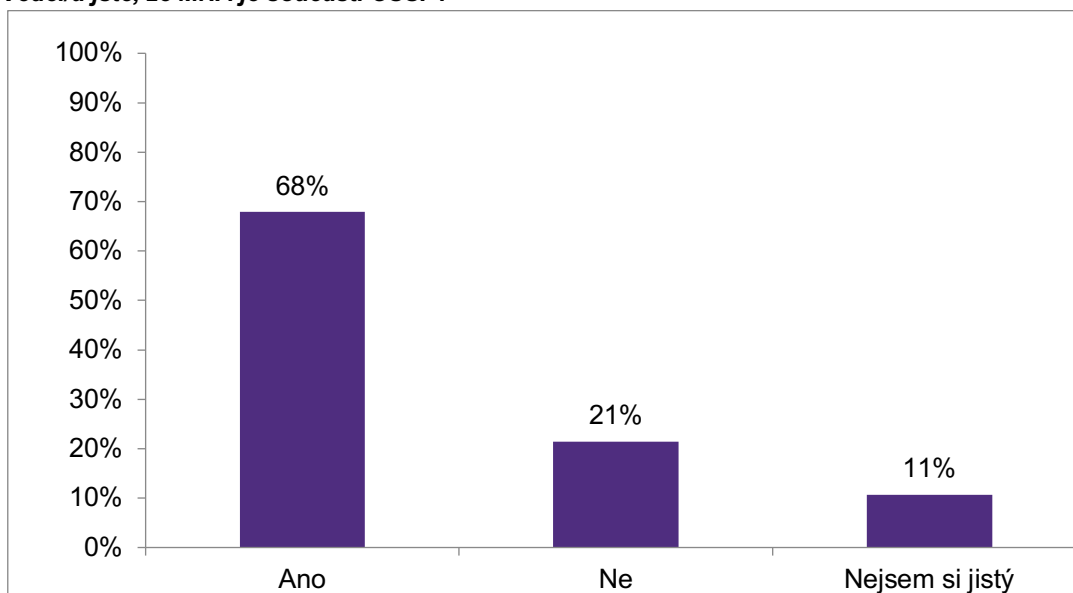
Celkově lze konstatovat, že důvěra ve službu je mezi oslovenými vysoká a zřetelně převažují pozitivní zkušenosti. Doporučení a spokojení pronajímatelé zároveň přinášejí cenné postřehy, které mohou být využity ke zlepšení jednotlivých prvků klientské zkušenosti – zejména v oblasti komunikace, informovanosti a nastavení očekávání.

6.1.6. Vnímání CSSP majiteli bytů

Povědomí a zkušenosti s CSSP

Z šetření vyplývá, že většina majitelů o institucionálním ukotvení MNA ví – konkrétně 67 % respondentů uvedlo, že věděli, že Městská nájemní agentura je součástí Centra sociálních služeb Praha (CSSP). Přibližně pětina majitelů (21 %) o této skutečnosti nevěděla a 10 % si nebylo jistých. Zjištění tak ukazuje, že povědomí o napojení na veřejnou instituci je mezi majiteli relativně rozšířené, není však zcela samozřejmé.

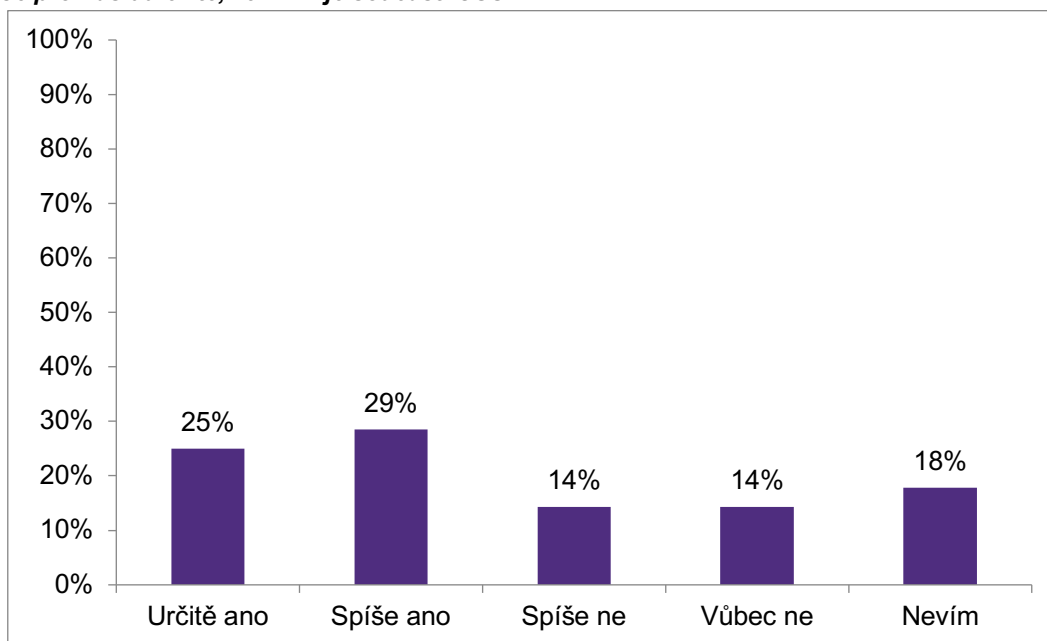
Graf 30 Věděl/a jste, že MNA je součástí CSSP?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Přibližně polovina majitelů (53 %) považuje institucionální ukotvení MNA v rámci Centra sociálních služeb Praha (CSSP) za důležité – 25 % z nich označilo „určitě ano“ a dalších 29 % jako „spíše ano“. Zhruba čtvrtina respondentů (celkem 28,58 %) naopak uvedla, že to pro ně důležité není, nebo si nejsou jisti. Výsledky tak ukazují, že veřejné zázemí agentury je pro část pronajímatelů pozitivním faktorem, který zvyšuje důvěru ve spolupráci.

Graf 31 Je pro Vás důležité, že MNA je součástí CSSP?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 23

V rozhovorech většina oslovených majitelů o začlenění MNA do Centra sociálních služeb Praha (CSSP) věděla, případně alespoň tušila. Vnímání důležitosti této institucionální vazby se však lišilo. Někteří respondenti ji považovali za zásadní – zmiňovali například jistotu silného zázemí nebo důvěru vyplývající z městské garance. Jiní oceňovali, že je to „součást systému“, ale garanci pro ně představovala spíše samotná smlouva než zřizovatel:

„Je důležité, že je to zaštitěné státní institucí a není to komerční subjekt“.

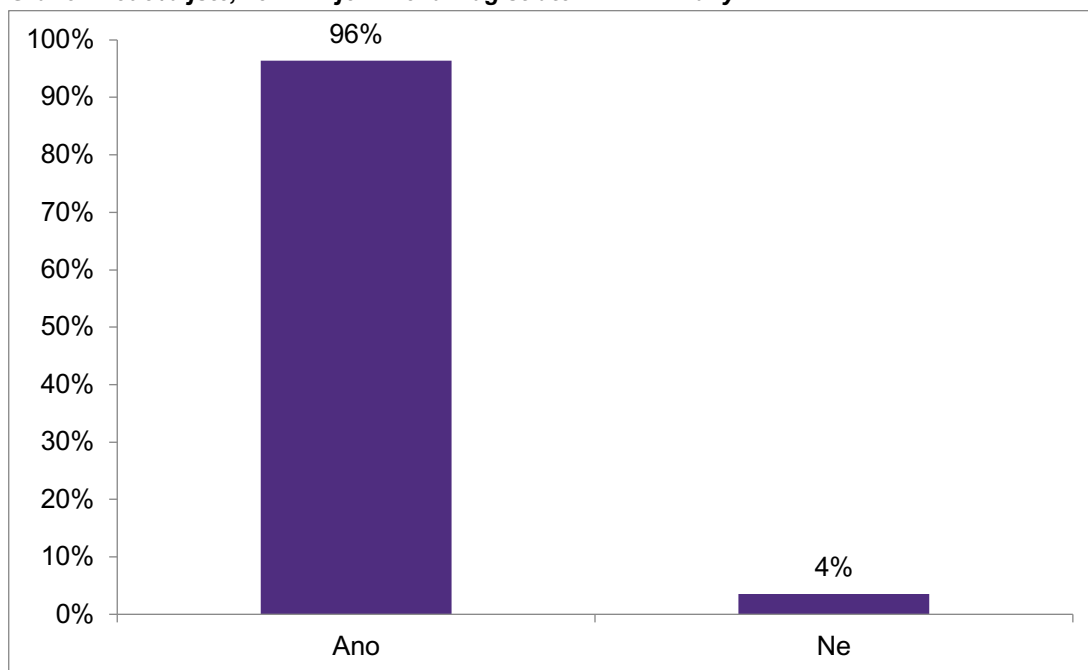
„Přijde mi fajn, že to město nějak řeší, že nejsou byty... jistotu pro mě ale zajišťuje spíše smlouva“.

Část dotazovaných však o institucionálním ukotvení MNA vůbec nevěděla, případně mu nepřikládala význam. Se službami CSSP mimo rámec MNA měli respondenti jen výjimečně osobní zkušenost.

6.1.7. Povědomí o vztahu MNA a Magistrátu hl. m. Prahy

Drtivá většina respondentů (96,43 %) si byla vědoma, že Městskou nájemní agenturu zřizuje Magistrát hl. m. Prahy. Pouze 3,57 % tuto informaci neznalo.

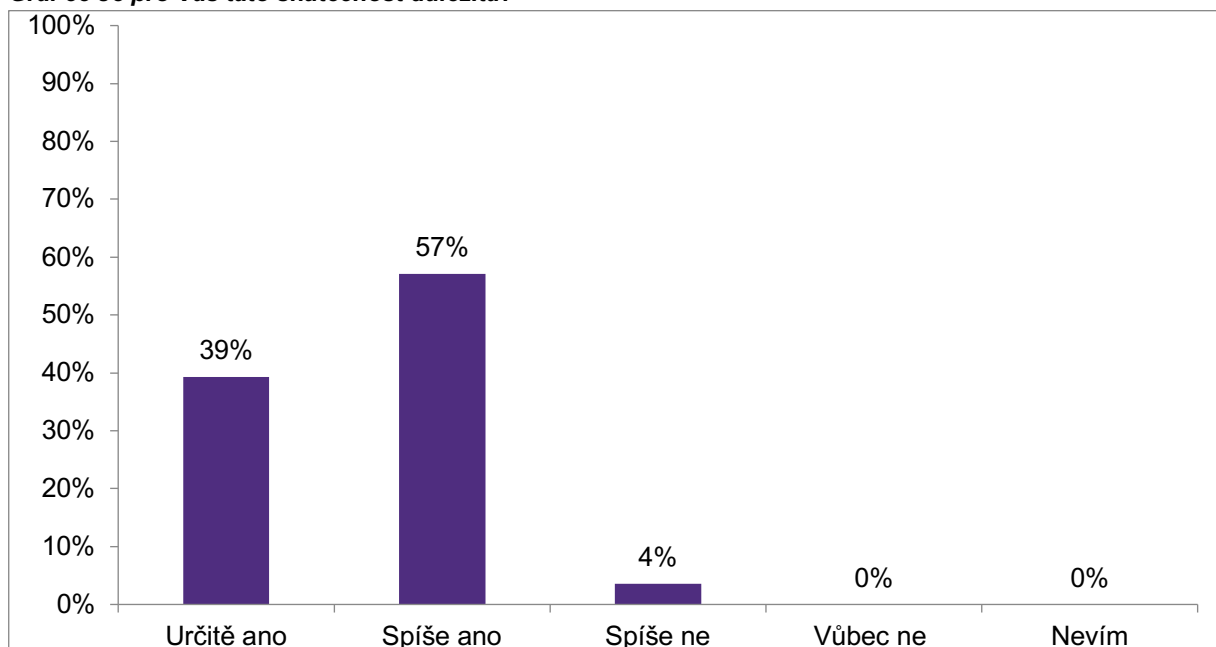
Graf 32 Věděl/a jste, že MNA je zřízena Magistrátem hl. m. Prahy?



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Skutečnost, že Městská nájemní agentura byla zřízena Magistrátem hl. m. Prahy, považuje za důležitou naprostá většina oslovených vlastníků bytů – 96 % respondentů uvedlo, že je pro ně tato skutečnost buď „určitě“ (39 %) nebo „spíše“ (57 %) důležitá. Vysoká míra povědomí o institucionálním zázemí MNA svědčí o tom, že spojení s hlavním městem je pro většinu vlastníků bytů zřejmé. Tato vazba na veřejnou instituci patrně zvyšuje důvěryhodnost služby a zajišťuje vnímání určité institucionální stability. Negativně či neutrálně hodnotil význam tohoto zázemí pouze zlomek dotázaných. Stejná zjištěná vycházela i z rozhovorů.

Graf 33 Je pro Vás tato skutečnost důležitá?



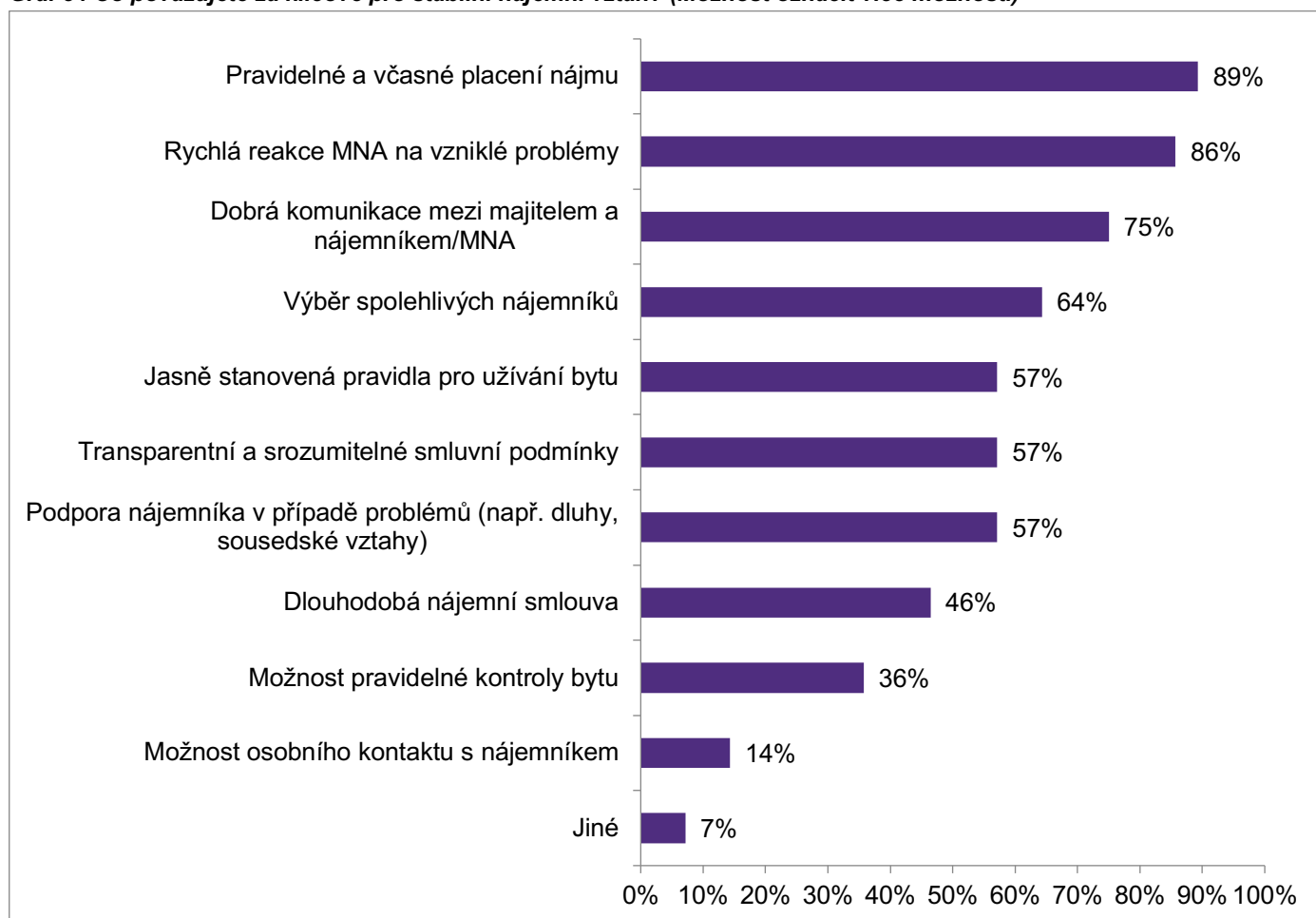
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

6.1.8. Představy majitelů o bezpečném a stabilním bydlení

Bezpečné a stabilní bydlení

Z šetření vyplývá, že pro majitele je stabilní nájemní vztah nejvíce spojen s pravidelným a včasným placením nájmu, které označilo 89 % respondentů. Dále považují za klíčové rychlou reakci Městské nájemní agentury na vzniklé problémy (86 %) a dobrou komunikaci mezi majitelem, nájemníkem a MNA (75 %). Důležitým faktorem je také výběr spolehlivých nájemníků a transparentní smluvní podmínky, obojí nad 57 %. Tyto odpovědi ukazují, že majitelé si stabilní a bezpečné bydlení spojují především s předvídatelným chováním nájemníků, aktivní podporou ze strany MNA a hladkým průběhem komunikace.

Graf 34 Co považujete za klíčové pro stabilní nájemní vztah? (Možnost označit více možností)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření mezi majiteli MNA bytů, červen-červenec 2025, vlastní zpracování, N = 28

Z rozhovorů s majiteli bytů vyplývá, že vnímání bezpečí a stability bydlení ze strany nájemníků není mezi pronajímateli jednotně sdílené, a to především kvůli omezenému kontaktu s nájemníky. Mnozí z nich nájemníky osobně neznají, nebo pouze velmi okrajově. Přesto v odpovědích často zaznívá předpoklad, že nájemníci bydlení skrze MNA jako stabilní a bezpečné vnímají:

„Znám jen naši nájemníci, ta je ráda, že našla stabilní bydlení, dlouho předtím nemohla nic najít. Ne že by neměla peníze, ale nedařilo se jí nic sehnat.“

„Ano, je to stabilní a bezpečné, cenově dostupnější než komerční bydlení, možnost získání bydlení ve srovnání s ubytovnami – i určitá šance.“

Na otázku, zda nájemníci v bytech pronajímaných přes MNA získávají větší jistotu nebo zázemí než v běžném nájmu, převládá nejistota. Výpovědi jako „Nevím“, „Nedokážu posoudit“ nebo „Doufám, že ano“ jsou časté, i mezi těmi majiteli, kteří mají alespoň částečnou zkušenost s nájemníky.

Celkově lze říci, že majitelé často přenechávají hodnocení subjektivního pocitu bezpečí samotným nájemníkům, ale v náznácích vyjadřují přesvědčení, že MNA poskytuje svým klientům větší jistotu než běžný nájemní trh.

7. Vyhodnocení rozpočtu MNA

7.1. Kontext financování MNA

Městská nájemní agentura (MNA) byla zřízena jako nástroj hlavního města Prahy pro zajištění dostupného bydlení pro osoby ohrožené ztrátou bydlení nebo vyloučením ze standardního bytového trhu. Její vznik reagoval na dlouhodobý nedostatek dostupných nájemních bytů pro zranitelné skupiny obyvatel a na potřebu rychlejší a flexibilnější reakce města v oblasti bytové politiky.

Financování MNA je zajištěno kombinací veřejných prostředků a příjmů z nájemného. V počáteční fázi byla činnost agentury podpořena z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost. Tyto prostředky umožnily nejen pokrýt provozní náklady, ale také rozvíjet klíčové činnosti agentury, jako je navazování spolupráce s vlastníky bytů, výběr vhodných nájemníků a poskytování podpory domácnostem po zabydlení.

Model fungování MNA je založen na principu garantovaného nájmu. Město prostřednictvím agentury uzavírá smlouvy s vlastníky bytů, kterým garantuje pravidelný příjem, a to i v případě dočasné neobsazenosti bytu. Tento přístup zvyšuje ochotu soukromých vlastníků zapojit se do systému dostupného bydlení a zároveň umožňuje městu disponovat byty bez nutnosti jejich vlastnictví.

Součástí činnosti MNA je také intenzivní práce s nájemníky – od zabydlování nájemníků až po následnou podporu při udržení bydlení. Tyto činnosti představují významnou část nákladů agentury, ale zároveň jsou klíčové pro úspěšnost celého modelu.

MNA rovněž přispívá k úsporám ve veřejných rozpočtech tím, že umožňuje přechod domácností z různých forem dočasného či institucionálního ubytování (např. azylové domy, humanitární ubytování) do standardního nájemního bydlení. Tento přechod má pozitivní dopady nejen na stabilitu a kvalitu života jednotlivců, ale i na efektivitu využívání veřejných prostředků.

7.2. Celkové náklady

Od zahájení činnosti MNA v květnu 2021 do konce roku 2022 činily celkové rozpočtové výdaje 12 591 479 Kč. V roce 2021 byly výdaje ve výši 2 307 053 Kč, z toho 1 339 880 Kč tvořily osobní náklady, 718 567 Kč výdaje na bytové jednotky a 248 605 Kč ostatní provozní náklady. V roce 2022 se výdaje výrazně navýšily na 10 284 426 Kč, přičemž 4 287 312 Kč připadalo na osobní náklady, 5 523 106 Kč na bytové jednotky a 474 008 Kč na ostatní náklady. Celkové výnosy za toto období dosáhly 12 591 479 Kč, z toho 3 781 218 Kč tvořily výnosy ze služeb a činností (včetně pojistných plnění) a 8 810 261 Kč činil neinvestiční příspěvek zřizovatele. V roce 2021 a 2022 nebyly některé plánované pozice ještě plně obsazeny, což vedlo k nižším hodnotám osobních nákladů. Zároveň byly využity i externí služby, například zednické práce při úpravách bytů nebo tlumočení v souvislosti s ubytováním ukrajinské rodiny.

Tabulka 8 Celkové náklady pro rok 2021 a 2022

	Rok 2021	Rok 2022
Výdaje MNA (osobní)	1 339 880 Kč	4 287 312 Kč
Výdaje bytových jednotek	718 567 Kč	5 523 106 Kč
Ostatní náklady	248 605 Kč	474 008 Kč
Celkové výdaje	2 307 053 Kč	10 284 426 Kč
Výnosy ze služeb a činností	424 093 Kč	3 357 125 Kč
Příspěvek zřizovatele	1 882 960 Kč	6 927 301 Kč

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021 a 2022, vlastní zpracování

V roce 2023 činily celkové rozpočtové výdaje MNA 15 857 973 Kč. Z toho 7 012 875 Kč představovaly osobní náklady (44 %), 7 849 379 Kč výdaje spojené s bytovými jednotkami (zejména nájemné, energie

a opravy) a 995 719 Kč ostatní provozní náklady. Celkové výnosy dosáhly výše 15 857 973 Kč, přičemž 6 992 642 Kč tvořily výnosy ze služeb a činností (včetně drobných příjmů z pojistných plnění) a 8 865 331 Kč činil neinvestiční příspěvek zřizovatele. Výnosy ze služeb meziročně vzrostly (o 42 %), a to zejména díky rozšíření počtu poskytovaných bytů, které přineslo vyšší příjmy z nájemného. Osobní náklady byly v roce 2023 čerpány téměř přesně podle plánu – skutečné výdaje dosáhly 99 % plánované částky. V tomto roce došlo ke stabilizaci personálního týmu a nedošlo k výraznějším odchylkám v čerpání mzdových prostředků.

Tabulka 9 Celkové náklady pro rok 2023

	Rok 2023
Výdaje MNA (osobní)	7 012 875 Kč
Výdaje bytových jednotek	7 849 379 Kč
Ostatní náklady	995 719 Kč
Celkové výdaje	15 857 973 Kč
Výnosy ze služeb a činností	6 992 642 Kč
Příspěvek zřizovatele	8 865 331 Kč

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2023, vlastní zpracování

V roce 2024 činily celkové rozpočtové výdaje 16 181 568 Kč. Z toho 5 825 665 Kč připadalo na osobní náklady (36 %), 8 932 686 Kč na výdaje bytových jednotek a 1 423 217 Kč na ostatní provozní náklady. Celkové výnosy dosáhly výše 16 181 569 Kč, přičemž 8 421 344 Kč tvořily výnosy ze služeb a činností a 7 760 225 Kč příspěvek zřizovatele. Oproti předchozímu roku došlo k výraznému poklesu osobních nákladů, a to zejména v důsledku obměny zaměstnanců a dočasného neobsazení některých pozic. Tento vývoj vedl k celkovému snížení mzdových výdajů. Výnosy ze služeb a činností mírně vzrostly, tentokrát o přibližně 14 %, což souvisí s pokračujícím rozšiřováním nabídky bytů a navýšením počtu obsazených jednotek.

Tabulka 10 Celkové náklady pro rok 2024

	Rok 2024
Výdaje MNA (osobní)	5 825 665 Kč
Výdaje bytových jednotek	8 932 686 Kč
Ostatní náklady	1 423 217 Kč
Celkové výdaje	16 181 568 Kč
Výnosy ze služeb a činností	8 421 344 Kč
Příspěvek zřizovatele	7 760 225 Kč

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2024, vlastní zpracování

Následující text představuje situaci k polovině roku 2025 (poslední období, za které bylo možné získat pro evaluaci data). Text tedy shrnuje situaci k 30. červnu 2025. Za první polovinu roku 2025 činily celkové rozpočtové výdaje 7 677 130 Kč. Z toho 2 265 177 Kč tvořily osobní náklady (30 %), 4 910 476 Kč výdaje na bytové jednotky a 501 477 Kč ostatní provozní náklady. Celkové výnosy za první pololetí dosáhly 7 677 130 Kč, z toho 4 660 574 Kč tvořily výnosy ze služeb a činností (včetně pojistných plnění) a 3 016 556 Kč příspěvek zřizovatele. Osobní náklady byly v první polovině roku čerpány ve výši 32 % z celoroční plánované částky. Přestože se jedná o údaj za polovinu roku, nízké čerpání naznačuje přetrvávající nedostatečné personální kapacity. Některé pozice zůstávají neobsazené nebo jsou zajišťovány pouze částečně, což se promítá do nižších mzdových výdajů. Tento stav může mít dopad na rozsah a stabilitu poskytovaných služeb.

Tabulka 11 Celkové náklady do 06/2025

	Od 1/2025 do 6/2025
Výdaje MNA (osobní)	2 265 177 Kč
Výdaje bytových jednotek	4 910 476 Kč
Ostatní náklady	501 477 Kč
Celkové výdaje	7 677 130 Kč
Výnosy ze služeb a činností	4 660 574 Kč
Příspěvek zřizovatele	3 016 556 Kč

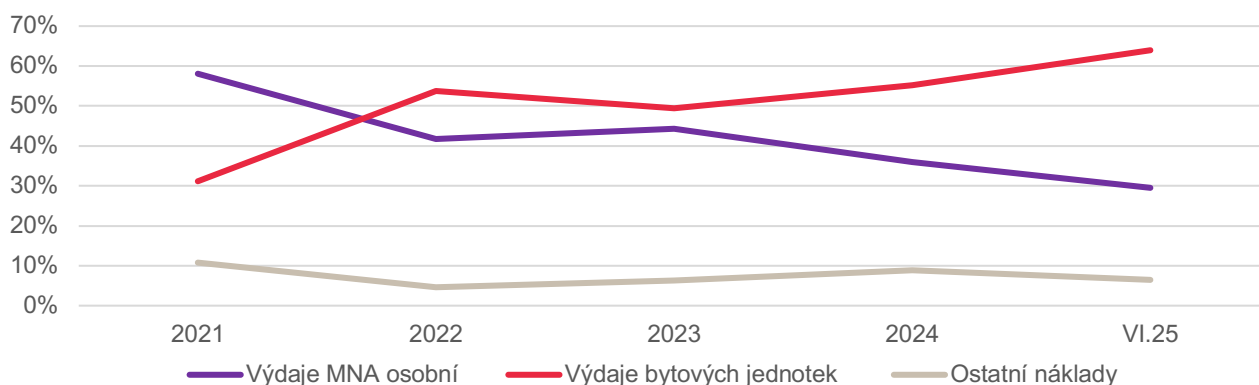
Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 06/2025, vlastní zpracování

V období 2021 až první polovina roku 2025 došlo k výrazné proměně struktury výdajů MNA, jak představuje graf níže. Zatímco v roce 2021 tvořily osobní náklady 58 % celkových výdajů, v roce 2024 to bylo již jen 36 % a v první polovině roku 2025 podíl klesl na 30 %. Tento trend souvisí s tím, že růst personálních kapacit neodpovídal tempu rozšiřování bytového fondu – některé pozice zůstaly neobsazené, což vedlo k nižším mzdovým výdajům.

Naopak výdaje na bytové jednotky (nájem, energie, opravy) vzrostly z 31 % v roce 2021 na 64 % v první polovině roku 2025. Tento nárůst odráží rozšiřování počtu spravovaných bytů – z průměrných 8 bytů v roce 2021 na 47 bytů v letech 2024 a 2025. Výdaje na provoz bytového fondu tak postupně přebírají dominantní roli v rozpočtu MNA.

Ostatní provozní náklady zůstávají v průběhu let relativně stabilní, s podílem mezi 5–11 %.

Graf 35 Celkové náklady v čase 2021-2025 (%)



Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

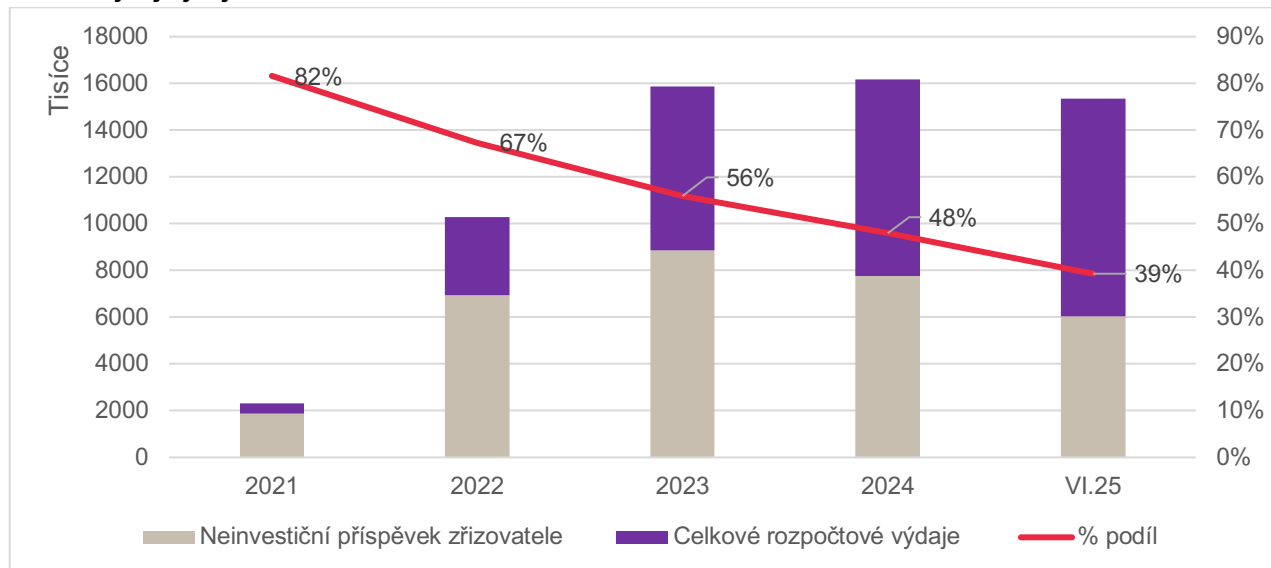
V období let 2021 až červen 2025 došlo k výraznému nárůstu celkových rozpočtových výdajů MNA. Zatímco v roce 2021 činily výdaje přibližně 2,3 milionu Kč, v roce 2023 již přesáhly 15,8 milionu Kč a v roce 2024 dosáhly téměř 16,2 milionu Kč.

Rok 2025 zahrnuje pouze data za prvních šest měsíců, a proto byly hodnoty pro lepší přehlednost zdvojnásobeny, aby bylo možné je lépe vizuálně srovnat s předchozími roky. Po této úpravě výdaje v roce 2025 (cca 15,35 milionu Kč) naznačují mírný pokles oproti roku 2024.

Neinvestiční příspěvek zřizovatele sice v absolutních číslech rostl do roku 2023, ale jeho relativní podíl na celkových výdajích postupně klesá. V roce 2021 tvořil neinvestiční příspěvek zřizovatele 82 % celkových rozpočtových výdajů MNA. V následujících letech však jeho relativní význam postupně klesal

– v roce 2023 představoval již pouze 56 %, v roce 2024 pak 48 %. V roce 2025, kdy jsou zatím k dispozici pouze údaje za první polovinu roku, činí podíl příspěvku zřizovatele na celkových výdajích pouze 39 %. Tento vývoj ukazuje na postupné snižování závislosti organizace na financování ze strany zřizovatele a naznačuje rostoucí význam zdrojů příjmů.

Graf 36 Vývoj výdajů a financování MNA 2021-2025



Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

7.3. Právní služby

K 30. 6. 2025 bylo vyčerpáno 15 791 Kč, což představuje přibližně 63 % plánovaného rozpočtu (25 000 Kč). V předchozím roce 2024 došlo k překročení plánovaného rozpočtu – skutečné náklady činily 66 430 Kč oproti plánovaným 25 000 Kč. V roce 2023 byly náklady naopak téměř přesně v souladu s plánem (29 403 Kč z plánovaných 29 500 Kč).

Právní služby jsou využívány zejména v souvislosti s dvěma probíhajícími exekucemi a jedním soudním řízením o vystěhování. Kromě těchto případů zahrnovala právní agenda také běžné konzultace a podporu v oblasti nájemních vztahů.

Do budoucna je vhodné počítat s mírným kolísáním nákladů v závislosti na počtu řešených případů. Právní služby budou i nadále důležitou součástí zajištění bezproblémového chodu, a to nejen v oblasti vymáhání pohledávek, ale i při řešení nájemních vztahů a dalších právních otázek.

7.4. PR náklady

V období od začátku roku 2024 do června 2025 byly náklady na PR aktivity nízké a většina výstupů byla zajišťována interně. V roce 2024 nebyly realizovány žádné rozsáhlejší kampaně ani veřejné akce, přičemž většina komunikačních aktivit probíhala bez externích nákladů.

V roce 2025 došlo k mírnému navýšení výdajů na PR. V oblasti externí komunikace byly vynaloženy prostředky na inzerci ve čtyřech měsíčních městských částích (Praha 10, Praha 13–2×, Praha 15) v celkové výši 27 164,50 Kč. Kromě toho došlo k omezené podpoře příspěvků na sociálních sítích, v řádu stovek korun. Ostatní propagační aktivity byly zajištěny interně pracovníky – např. články na Novinkách, Pagenotfound, Deníku N či v Ekonomickém deníku.

Ve fázi finalizace je dohoda o pracovní činnosti (DPČ) s pracovníkem, který bude mít na starosti komunikační a PR strategii. Tato změna by měla přispět k systematizaci a posílení PR aktivit – a tedy navýšení povědomí o MNA mezi majiteli bytu a přinést nové byty do MNA.

V předchozích letech byly náklady na PR proměnlivé. V roce 2022 došlo k přečerpání rozpočtu o 60 tis. Kč (45 tis rozpočtováno). Pro rok 2023 bylo rozpočtováno 170 tis. Kč na údržbu webu, cílenou kampaň, jeden event a propagační materiály. Event se podařilo zrealizovat za přibližně 15 tis. Kč. Zbývající prostředky byly ve druhé polovině roku využity na nákup propagačních a informačních materiálů.

Do budoucna se předpokládá posílení komunikačních aktivit, zejména v souvislosti s plánovaným personálním zajištěním a potřebou cílené komunikace směrem k nájemníkům, majitelům bytů i širší veřejnosti. Posílení propagačních aktivit lze jen doporučit, jak vyplynulo mj. z dotazníkového šetření.

Zkušenosti členů týmu (i analýza dat) ukazují, že PR aktivity mohou mít přímý vliv na zvýšení povědomí o MNA u široké veřejnosti. Cílená komunikace tak může efektivně přispět k rozšíření dosahu a následně i ke zvýšení počtu získaných bytů. Bez systematické komunikace zůstává projekt pro většinu veřejnosti neviditelný, což omezuje jeho potenciál.

7.5. Garantovaný příjem

Systém garantovaného příjmu se v průběhu let postupně rozšiřoval, a to jak co do počtu zapojených bytů, tak i objemu vyplacených prostředků. Zatímco v roce 2021 bylo do režimu zapojeno průměrně 8 bytů a vyplaceno 677 673 Kč, v roce 2024 již šlo o 47 bytů s celkovými náklady ve výši 7 182 671 Kč. Stejný počet bytů je evidován i v roce 2025, přičemž k 30. 6. bylo vyplaceno 3 690 467 Kč, tedy přibližně 57 % plánovaného rozpočtu (6 484 900 Kč).

V roce 2023 došlo k vyššímu meziročnímu nárůstu objemu vyplacených prostředků (o více než 1,8 mil. Kč oproti roku 2022), což odpovídá i výraznému rozšíření počtu zapojených bytů (z 24 na 43). V roce 2024 se tempo růstu zpomalilo, ale výdaje zůstaly na srovnatelné úrovni.

Od roku 2025 byl zaveden nový výpočet výše nájemného, který zohledňuje lokalitu, typ a velikost bytu a vychází z tržních cen s uplatněním koeficientu 70–80 %. Tento přístup umožňuje lépe reflektovat reálné podmínky na trhu a zároveň zachovat stabilitu systému garantovaného příjmu.

Tabulka 12 Garantovaný příjem 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	06/2025
Garantovaný příjem reálné	677 673 Kč	5 108 022 Kč	6 949 539 Kč	7 182 671 Kč	3 690 467 Kč
Garantovaný příjem plánované	4 034 900 Kč	7 461 300 Kč	8 454 200 Kč	7 010 000 Kč	*6 484 900 Kč
Průměrný počet bytů	8	24	43	47	47

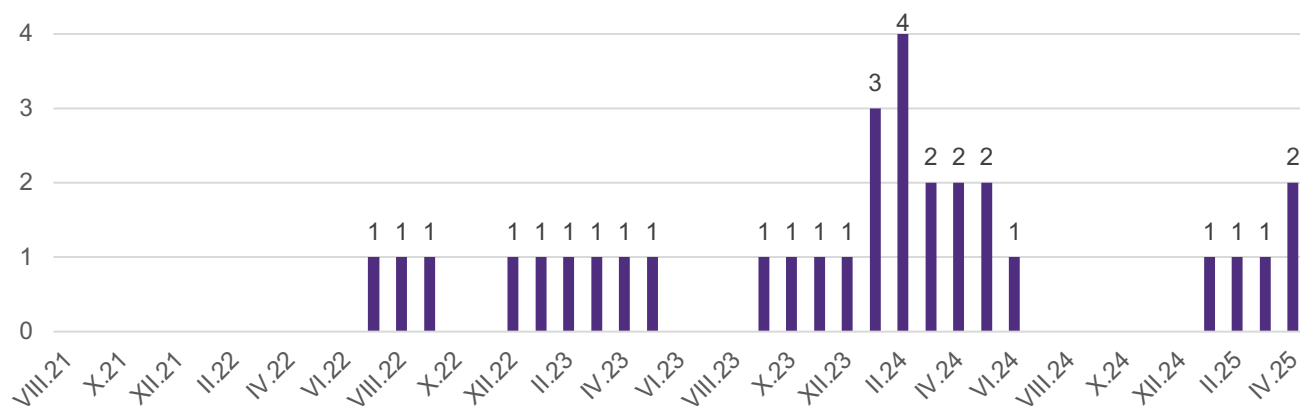
*plánovaný rozpočet za celý rok 2025

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

7.6. Neobsazené byty a přidělování klientů

V roce 2022 došlo k mírnému nárůstu nákladů spojených s neobsazenými byty, zejména způsobené nedostatečnou kapacitou doplňkových sociálních služeb. Od roku 2023 se situace postupně stabilizovala díky vyčlenění 2,7 úvazku sociálních pracovníků, což umožnilo efektivnější obsazování bytů. V roce 2024 byl zaznamenán krátkodobý nárůst počtu prázdných bytů v prvním čtvrtletí, nicméně od poloviny roku se jejich počet opět snížil. V roce 2025 zůstává počet neobsazených bytů nízký, s mírným kolísáním kvůli chystání nových bytů pro klienty. V některých případech je krátkodobé ponechání volného bytu záměrné – například kvůli nejistotě ohledně prodloužení jiného nájmu a potřebě zajistit plynulé přestěhování klientů.

Graf 37 Vývoj počtu neosazených bytů



Zdroj: Seznam bytů MNA, vlastní zpracování

Byty nejsou přidělovány na základě čekací listiny, ale podle aktuální potřeby. V roce 2025 byl navíc pilotně testován nový přístup, kdy je výběr klienta prováděn na základě konkrétní nabídky bytu. Tento model umožňuje lépe zohlednit specifika jednotlivých bytových jednotek a efektivněji sladit potřeby klientů s dostupnou kapacitou.

7.7. Opravy a údržba

Náklady na opravy a údržbu se v jednotlivých letech výrazně lišily, a to jak v absolutních částkách, tak ve vztahu k plánovanému rozpočtu. V roce 2021 byly plánované náklady výrazně nadhodnoceny (400 600 Kč), zatímco skutečné čerpání činilo pouze 38 598 Kč. V roce 2022 se plán i skutečnost téměř shodovaly, ale v roce 2023 došlo k výraznému nárůstu výdajů (83 431 Kč), přestože plán počítal s ještě vyšší částkou (153 600 Kč).

V roce 2024 byly náklady opět nižší (48 592 Kč), přičemž rozpočet byl stanoven na 50 000 Kč. V první polovině roku 2025 byly zatím vynaloženy pouze minimální prostředky (2 815 Kč z plánovaných 51 300 Kč), což může souviset s nižší potřebou zásahů nebo s časovým posunem realizace oprav.

Celkově lze říci, že náklady na opravy a údržbu zůstávají relativně nízké a většinou pod úrovní plánovaného rozpočtu. Vývoj ukazuje na efektivní správu bytového fondu a absenci rozsáhlejších technických problémů.

Tabulka níže také vyjadřuje průměrné reálné výdaje na drobné opravy a údržbu připadající na jeden byt v daném roce. V roce 2021 činily tyto náklady 4 825 Kč na byt, což souvisí s nízkým počtem bytů (8) a relativně vyššími výdaji. V roce 2022 došlo k výraznému poklesu na 692 Kč na byt, při navýšení počtu bytů na 24. V roce 2023 se průměrné náklady zvýšily na 1 940 Kč na byt, v roce 2024 pak klesly na 1 034 Kč na byt. Za první polovinu roku 2025 činí průměrná částka 60 Kč na byt, přičemž je třeba mít na paměti, že se jedná pouze o data za první pololetí.

Tabulka 13 Opravy a údržba 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	06/2025
Opravy a udržování – malé reálné	38 598 Kč	16 599 Kč	83 431 Kč	48 592 Kč	2 815 Kč
Opravy a udržování – malé plánované	400 600 Kč	16 700 Kč	153 600 Kč	50 000 Kč	51 300 Kč
Průměrný počet bytů	8	24	43	47	47
Opravy a udržování – malé reálné / Průměrný počet bytů	4 825 Kč	692 Kč	1 940 Kč	1 034 Kč	60 Kč

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

7.8. Celkové výnosy – vybrané nájemné

Výnosy z prodeje služeb vykazují v posledních letech rostoucí trend a ve většině sledovaných období se přibližují nebo překračují plánované hodnoty. Zatímco v roce 2021 činily skutečné výnosy pouze 424 093 Kč (při plánu 2,47 mil. Kč), v následujících letech došlo k výraznému nárůstu. V roce 2023 byly plánované výnosy téměř naplněny (6,99 mil. Kč), a v roce 2024 dokonce překročeny o více než 1,8 mil. Kč.

V první polovině roku 2025 činily výnosy již 4,66 mil. Kč, což představuje 72 % ročního plánu. Tento vývoj naznačuje, že plán bude pravděpodobně opět naplněn nebo překročen.

Tabulka 14 Výnosy z prodeje služeb 2021-2025

	2021	2022	2023	2024	06/2025
Výnosy z prodeje služeb reálné	424 093 Kč	3 349 695 Kč	6 987 751 Kč	8 370 480 Kč	4 656 964 Kč
Výnosy z prodeje služeb plánované	2 473 100 Kč	3 350 500 Kč	6 988 600 Kč	6 480 000 Kč	*6 478 800 Kč

*plánované výnosy za celý rok 2025

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021–06/2025, vlastní zpracování

7.9. Dluhy

MNA eviduje 15 případů dluhů, z toho 2 jsou řešeny formou exekuce. Celková výše pohledávek činí 1 340 030 Kč. Ve všech případech byl nájemní vztah již ukončen, s výjimkou jednoho nájemníka, u kterého aktuálně probíhá soudní řízení o vystěhování.

U stávajících nájemníků jsou pohledávky průběžně sledovány a vyhodnocovány, u žádného klienta nepřesahují pohledávky výši tří nájmů (až na jeden případ soudní řízení o vystěhování). Průměrný dluh na byt činí přibližně polovinu nájmů (koeficientu průměrná výše dluhu 0,47), kde z celkového počtu bytů má MNA u 19 klientů evidovanou pohledávku. U většiny klientů, kteří jsou v prodlení s platbami, je častým důvodem opožděné vyplácení dávek. Tato situace nastává u většiny klientů. Pokud je potvrzeno, že klient o dávky požádal a čeká se pouze na jejich výplatu, je vzniklý dluh evidován a řešen v souladu s interními postupy. V těchto případech pracovníci MNA situaci sledují, ale nevzniká potřeba akutního zásahu. U ostatních typů zpoždění se pracovníci snaží problémům aktivně předcházet prostřednictvím průběžné komunikace s klienty. Pokud přesto dojde ke vzniku dluhu, je zahájeno řízení zahrnující upomínky, individuální komunikaci a návrh řešení, případné poskytnutí slevy.

V současnosti se připravuje vnitřní směrnice, která stanoví jednotný přístup k řešení dluhů. Agentura nemá pravomoc samostatně odpouštět pohledávky – o případném prominutí rozhoduje Rada HMP. Cílem všech opatření je minimalizace vzniku dluhů prostřednictvím včasné prevence a intenzivní práce s klienty.

8. Porovnání s podobnými projekty

Městská nájemní agentura (MNA) zůstává i v roce 2025 jedním z největších projektů svého druhu v České republice. V této části zprávy se zaměříme na srovnání jejího fungování a poskytovaných služeb s dalšími významnými iniciativami v oblasti sociálního bydlení. Cílem je zasadit MNA do širšího kontextu současných i minulých projektů, identifikovat její specifika a zhodnotit přínosy i limity různých přístupů.

Zvláštní pozornost věnujeme projektům realizovaným v rámci výzev č. 007 a 101 OPZ+ (2022–2026), které představují aktuální hlavní rámec podpory sociálního bydlení v ČR. Tyto projekty se liší nejen regionálním ukotvením, ale i přístupem k cílovým skupinám, typem využívaného bytového fondu a mírou poskytované podpory. Do srovnání zahrnujeme i dřívější inovativní iniciativy, jako je Rapid Re-Housing Brno nebo programy Platformy pro sociální bydlení, které přinesly důležité know-how a ovlivnily vývoj v této oblasti.

8.1. Přehled srovnatelných projektů

V rámci výzev č. 007 a 101 Operačního programu Zaměstnanost plus (OPZ+) bylo v období 2022–2026 schváleno celkem 50 projektů zaměřených na podporu sociálního bydlení s celkovou alokací přes 831 milionů Kč. Z toho 41 projektů je metodicky podporováno Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV) a zaměřuje se na přímou práci s osobami v bytové nouzi.

Z hlediska metodického přístupu:

- 28 projektů využívá model Housing First, který je určen pro nejohroženější skupiny obyvatel (např. osoby bez domova s kumulovanými problémy),
- 20 projektů pracuje s přístupem Housing Led, který je vhodný pro širší spektrum cílových skupin,
- některé projekty kombinují oba přístupy podle potřeb klientů a místních podmínek.

Projekty jsou realizovány napříč Českou republikou – od velkých měst (např. Praha, Brno, Ostrava) po menší města a obce. Na jejich realizaci se podílejí jak obce, tak neziskové organizace, a to buď jako hlavní realizátoři, nebo jako partneři. Mezi zapojené subjekty patří například Romodrom, Mezi proudy, Vavřinec, FOKUS České Budějovice nebo Armáda spásy (v některých případech jako partner projektu).

Cílové skupiny těchto projektů zahrnují široké spektrum osob v bytové nouzi, včetně rodin s dětmi, jednotlivců bez domova, seniorů, osob po výkonu trestu, lidí s duševním onemocněním nebo uprchlíků z Ukrajiny. Devět projektů se zaměřuje specificky na podporu této poslední skupiny.

8.2. Specifika MNA ve srovnání s ostatními projekty

Ve srovnání s jinými projekty v oblasti sociálního bydlení je třeba zdůraznit, že MNA poskytuje výrazně širší spektrum služeb, a to jak technických, tak administrativních. Majitelům bytů nabízí mimo jiné pravidelný garantovaný příjem s okamžitou platbou po zasmluvnění, správu smluv, zajištění oprav a údržby, pojištění bytu, komunikaci se SVJ, přípravu ročních vyúčtování a možnost kontroly bytu. Služba je poskytována bez nároku na provizi, což v kombinaci s dvouletou smlouvou a fixací příjmu představuje vysoký standard, který nemá v rámci českých projektů přímou obdobu.

MNA se odlišuje v několika klíčových aspektech:

- Zprostředkování bydlení výhradně od soukromých majitelů – zatímco většina projektů pracuje s městskými byty, MNA staví na spolupráci s individuálními vlastníky.
- Silné garance pro majitele – jistota příjmu, opravy, administrativní servis. Tento model je v ČR unikátní a výrazně zvyšuje ochotu majitelů spolupracovat.

- Dvojitý cíl – MNA nejen odstraňuje bariéry vstupu do bydlení (jako jiné SRA), ale zároveň snižuje náklady na bydlení díky nájemním stropům pod tržní úroveň, což je v Praze zásadní.
- Institucionální zázemí – MNA funguje pod záštitou hlavního města Prahy, což jí umožňuje stabilnější financování a širší dosah.

Navzdory těmto výhodám zaznívá z odborných kruhů i kritika. Podle Pavla Uhlíka (ředitel odboru sociálních věcí) a Josefa Tunkla (ředitel odboru bytového fondu) je současný rozsah MNA – cca 50–60 bytů – výrazně pod původním cílem (250 bytů), což vyvolává otázky ohledně efektivity provozu a personálního nastavení. Oba upozorňují na nízké povědomí mezi majiteli a slabou propagaci služby.

Štěpán Ripka naopak oceňuje, že MNA umožňuje flexibilní reakci na potřeby domácností a může sloužit jako přechodné řešení pro klienty s vyšším rizikem. Vyzdvihuje také politickou přijatelnost modelu a možnost financování z evropských fondů.

8.3. Výhody a nevýhody jednotlivých přístupů

Při porovnání různých modelů podpory sociálního bydlení v České republice se ukazuje, že každý z přístupů má své specifické silné i slabé stránky, které vyplývají jak z institucionálního zázemí, tak z cílové skupiny, regionálního kontextu a typu využívaného bytového fondu.

Model Městské nájemní agentury (MNA) vyniká zejména v oblasti spolupráce se soukromými vlastníky, kterým nabízí nadstandardní garance a administrativní servis. To zvyšuje jejich ochotu zapojit se do systému dostupného bydlení, a zároveň umožňuje rozšiřovat bytový fond i v prostředí s omezenými obecními kapacitami. Na druhou stranu je tento model náročný na personální i finanční zdroje a jeho úspěšnost je do značné míry závislá na ochotě soukromých vlastníků spolupracovat.

Z rozhovorů vyplynulo, že MNA je (především ze strany MHMP) vnímána jako zajímavý ale v současné podobě obtížně udržitelný model. Kritika se týká především nízkého počtu bytů, slabé propagace a potenciálně špatně nastavené cílové skupiny. Naopak pozitivně je hodnocena schopnost MNA doplňovat městský bytový fond, budovat nájemní historii klientů a reagovat na specifické potřeby domácností.

Sociální realitní agentury (např. Romodrom) staví na dlouhodobé zkušenosti s cílovou skupinou a flexibilitě v terénu. Jejich výhodou je schopnost reagovat na různorodé potřeby klientů, nevýhodou pak nižší míra garancí pro majitele a vyšší závislost na projektovém financování.

Pilotní projekt Rapid Re-Housing v Brně ukázal, že rychlé zabydlení může být efektivní strategií zejména pro rodiny s dětmi. Silnou stránkou je intenzivní sociální práce a spolupráce s městem, slabinou pak omezený rozsah a krátkodobé financování.

Projekty typu Housing First (např. v Českých Budějovicích nebo Lounech) se zaměřují na osoby s kumulovanými problémy a pracují s principem bezpodmínečného přístupu k bydlení. Tento model je efektivní pro stabilizaci nejohroženějších skupin, ale vyžaduje vysokou míru odborné podpory a často naráží na limity v dostupnosti bytů a spolupráci s vlastníky.

Celkově lze říci, že žádný z modelů není univerzálně aplikovatelný, ale každý z nich přináší důležité poznatky a nástroje, které mohou být využity při tvorbě komplexní politiky dostupného bydlení. Výběr vhodného přístupu by měl vždy zohledňovat místní podmínky, cílovou skupinu a dostupné kapacity.

Tabulka 15 Výhody a nevýhody jednotlivých přístupů

Projekt / organizace	Výhody	Nevýhody
MNA	Silné garance pro majitele, komplexní podpora nájemců, snížení nákladů na bydlení, městská záštita, politická přijatelnost, možnost financování z ESF, flexibilita a individuální přístup při párování domácností a bytů	Náročný proces výběru a párování, nízký počet bytů, slabá propagace, riziko překryvu s novými nástroji (KMB)

Projekt / organizace	Výhody	Nevýhody
Romodrom (SRA)	Dlouhodobá zkušenost, flexibilita, práce s různými cílovými skupinami	Méně stabilní financování, závislost na dotacích
Rapid Re-Housing Brno	Rychlé zabydlení, intenzivní podpora, městská spolupráce	Omezená kapacita, projektově vázané financování
Housing First (ČB, Louny, aj.)	Intenzivní práce s klienty, zaměření na nejohroženější	Vysoké nároky na tým, menší rozsah, často bez garancí pro majitele

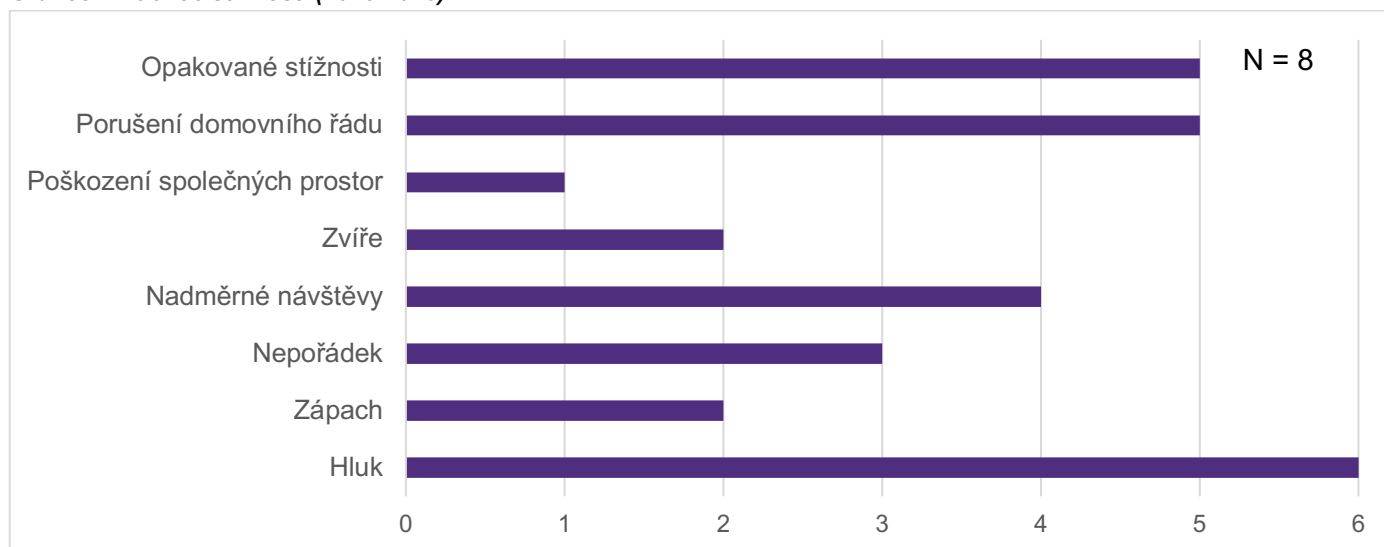
Zdroj: Vlastní zpracování na základě veřejně dostupných informací o projektech MNA, Romodrom (SRA), Rapid Re-Housing Brno a Housing First v ČR.

9. Porovnání dlužnosti a stížností bytů nájemní agentury se svěřenými byty HMP

9.1. Stížnosti u bytů MNA

Na základě evidence stížností vedené MNA v období od března 2023 do července 2025 bylo zaznamenáno celkem osm jednotlivých případů. Stížnosti se týkaly různých forem problematického chování nájemníků, často s kombinací více faktorů současně. Nejčastěji se vyskytoval hluk, který byl uveden v šesti případech. Porušení domovního řádu bylo zaznamenáno v pěti případech a opakované stížnosti byly evidovány ve stejném počtu.

Graf 38 Evidence stížností (2023-2025)



Zdroj: Evidence stížností MNA 2023-2025, vlastní zpracování

V roce 2023 byly zaznamenány tři stížnosti na nájemníky, což při průměrném počtu 43 bytů představuje přibližně 0,07 stížnosti na jeden byt. V roce 2024 evidujeme dvě stížnosti (jednu novou a jednu pokračující z předchozího roku), což odpovídá 0,04 stížnosti na byt při průměrném počtu 47 bytů. V roce 2025 bylo podáno celkem čtyři nové stížnosti, tedy 0,085 stížnosti na jeden byt, opět při průměrném počtu 47 bytů.

Z hlediska přijatých opatření byla část stížností řešena technickými doporučeními, například nabídky pořízení koberec, domácí obuvi, omezením hlučných aktivit a poučením nájemníků o pravidlech soužití. Některé případy si vyžádaly osobní schůzky s agenturou nebo správou domu, nabídku spolupráce s technikou a odborníky, nebo předání dokumentů pro zaznamenávání dalších incidentů.

9.2. Stížnosti u bytů Praha 2

Pro doplnění kontextu byla oslovena Městská část Praha 2 (informace za MČ poskytl Mgr. Jaroslav Koubek, MPA ze Správy nemovitostí Praha 2), která aktuálně spravuje celkem 3 861 jednotek, z toho 2 960 bytových. Ze Správy nemovitostí Praha 2 se podařilo získat jen kusé informace. Praha 2 aktuálně eviduje tři stížnosti nájemníků svých obecních bytů (tedy nejedná se o stížnosti ze strany sousedů na nájemníky – tato data nebyla dodána). Do uvedeného počtu nejsou započítány běžné reklamace vyúčtování, které se průběžně řeší.

V roce 2023 bylo evidováno šest stížností, v roce 2024 pak pět stížností – opět bez zahrnutí běžných reklamací vyúčtování a opět pouze stížnosti nájemníků. Ve většině případů se jednalo o stížnosti nájemníků z bytů MČ, které se týkaly konkrétního bytu nebo například úklidu společných prostor, což se mohlo týkat všech obyvatel domu. Podrobnější údaje ke stížnostem sousedů na nájemníky v městských bytech se nepodařilo získat.

Vzhledem k tomu, že údaje o stížnostech nejsou vztaženy ke konkrétnímu typu bytů (např. sociální vs. běžné obecní) a jedná se o stížnosti nájemníků a ne sousedů, nelze provést přímé kvantitativní srovnání s evidencí organizace MNA.

9.3. Stížnosti u bytů Praha 7

Na základě dat poskytnutých Ing. arch. Vojtěchem Sigmundem Ph.D. bylo v rámci bytového fondu MČ Praha 7 evidováno celkem 77 stížností v období let 2024–2025. Stížnosti se týkají různých forem narušování sousedského soužití, hygienických problémů, hluku, nevhodného chování nájemníků či jejich návštěv. Je však nutné upozornit, že tyto údaje nelze přímo srovnávat s evidencí Městské nájemní agentury, protože stížnosti nejsou vztaženy ke konkrétnímu typu bytů ani k přesnému počtu bytových jednotek, což výrazně omezuje možnost kvantitativního srovnání.

9.4. Stížnosti u bytů MHMP

Odbor bytového fondu Magistrátu hlavního města Prahy eviduje celkem 388 důvodných (oprávněných) stížností na nájemce z kategorie osob v sociální tíži. Tyto stížnosti se týkaly 153 domácností, což naznačuje, že většina z nich směřovala opakovaně na stejné domácnosti s dlouhodobě závadovým chováním. V jednotlivých letech se počet stížností pohyboval mezi 112 a 119, přičemž počet pronajatých bytů v dané kategorii postupně narůstal. V první polovině posledního sledovaného roku bylo evidováno 44 stížností při celkovém počtu 744 bytů.

Tabulka 16 Stížnosti u bytů MHMP

Rok	Počet bytů	Počet stížností	Počet stížností na jeden byt
2022	552	119	0,22
2023	613	112	0,18
2024	729	113	0,16
6/2025	744	44	0,06

Zdroj: Evidence stížností 2022-2025 Odboru bytového fondu MHMP, vlastní zpracování

Sledované období začíná rokem 2022, kdy probíhal organizační rozjezd MNA a postupné zabydlování klientů. Rok 2022 tak představuje první rok, kdy bylo možné data systematicky evidovat a porovnávat. Tyto údaje poskytl Mgr. Jan Myška, vedoucí oddělení přípravy a realizace projektů v oblasti bydlení.

9.5. Dlužnost bytů MNA

K datu 5. 5. 2025 bylo v MNA evidováno celkem 46 zabydlených domácností. Z toho 27 domácností mělo vyrovnaný stav nebo přeplatek, zatímco 19 domácností vykazovalo nedoplatek (41 % domácností). V 10 případech šlo o pohledávky přesahující výši jednoho měsíčního nájmu. U jedné domácnosti pohledávka přesáhla trojnásobek nájmu a služeb, přičemž tento případ je aktuálně řešen soudní cestou.

Celková výše pohledávek činila 512 569 Kč, což představuje nárůst oproti předchozímu měsíci, kdy byla evidována částka 483 352 Kč. Rozdíl tedy činí 29 217 Kč. Průměrný dluh na jednu zabydlenou domácnost činí přibližně 11 141 Kč.

Mimo aktuálně zabydlené domácnosti MNA eviduje také 15 případů dluhů z ukončených nájemních vztahů. Z toho 2 případy jsou řešeny formou exekuce. Celková výše těchto pohledávek činí 1 340 030 Kč. Ve všech případech byl nájemní vztah již ukončen, s výjimkou jednoho nájemníka, u kterého aktuálně probíhá soudní řízení o vystěhování.

Pracovníci MNA připravují spolu s dalšími subjekty směrnici, která stanoví jednotný přístup k řešení dluhů. Bohužel příprava této směrnice trvá již cca 1,5 roku a stále se jí nedaří dokončit.

K datu 8. září 2025 je v rámci Městské nájemní agentury evidováno celkem 50 aktivních, zabydlených domácností. Z tohoto počtu aktuálně využívá slevu na nájemném 8 domácností, což představuje 16 % všech zabydlených. U čtyř domácností se jedná o trvalou slevu, zatímco jedna domácnost čerpá nejvyšší možnou slevu ve výši 80 Kč/m², která byla přiznána na dobu šesti měsíců. U zbývajících tří domácností se jedná o individuálně nastavené dočasné slevy.

9.6. Dlužnost bytů Praha 2

Stručné informace za MČ Prahu 2 poskytl Mgr. Jaroslav Koubek, MPA ze Správy nemovitostí Praha 2. Tato městská část aktuálně eviduje celkovou výši dluhů nájemníků ve svěřených bytech ve výši 68 532 789 Kč. Tato hodnota se vztahuje k celkovému počtu 3 002 bytových jednotek, které má městská část ve své správě. Z těchto údajů vyplývá, že průměrná dlužná částka na byt činí přibližně 22 836 Kč. Jedná se ovšem o všechny bytové jednotky městské části (nejen ty, určené pro sociální bydlení) a data lze proto srovnávat se situací MNA jen částečně.

9.7. Dlužnost bytů Praha 6

Na rozdíl od některých jiných městských částí eviduje Praha 6 u svých sociálních bytů prakticky nulovou míru zadlužení nájemníků. Tento výsledek je odrazem intenzivní práce zaměstnanců sociálního odboru, kteří se detailně seznamují s finanční situací žadatelů o sociální bydlení ještě před samotným přidělením bytu. V případě potřeby jim pomáhají zajistit podporu od státu, čímž významně zvyšují šanci na udržení bezproblémového bydlení.

Po přidělení bytu navíc dochází k pravidelnému monitoringu finanční stability klientů, což umožňuje včasnou prevenci a okamžité řešení případného vzniku dluhu. Dále je třeba zmínit, že počet nově přidělených sociálních bytů ročně se pohybuje pouze v řádu jednotek, což umožňuje důkladnou individuální práci s každým žadatelem. Výhodné nájemné podmínky pak přispívají k tomu, že bydlení zůstává dostupné a dlouhodobě udržitelné.

9.8. Dlužnost obecních bytů v MČ Praha 7

Další část evaluace se věnuje problematice dlužnosti v obecních bytech spravovaných Městskou částí Praha 7. Vychází z dat obsažených v rozborové zprávě za rok 2024, kterou poskytl Ing. arch. Vojtěch Sigmund Ph.D..

V roce 2024 dosáhly výnosy z nájemného za obecní byty (196) částky 60,65 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o více než 8,8 mil. Kč. Tento růst byl ovlivněn jednak indexací nájemného o 10,7 %, jednak snížením počtu volných bytů o 14 jednotek. Významnou roli sehrálo také uzavření nových nájemních smluv.

Z hlediska výběru plateb byla úspěšnost velmi vysoká – 98,24 % u bytů, což je mírné zlepšení oproti roku 2023 (97,96 %). Celkový objem neuhrazených plateb za byty činil 1,45 mil. Kč, což je v kontextu celkového předpisu (82,6 mil. Kč) velmi nízké číslo.

Zásadní zlepšení nastalo v oblasti nedoplatků od bydlících nájemců. V roce 2024 bylo evidováno pouze 18 případů s celkovou výší dluhu 392 tis. Kč, zatímco v roce 2023 šlo o 68 případů s dluhem 1,18 mil. Kč. Tento pokles lze přičíst kombinaci několika opatření:

- aktivní přístup právního odboru MČ Praha 7 (upomínky, uznání dluhu),
- změna splatnosti nájemného ve smlouvách (nově k 5. dni v měsíci),
- pravidelné předávání přehledů neplatičů odborům MČ,
- zefektivnění evidence a komunikace s nájemci.

Zpráva rovněž uvádí, že v roce 2024 bylo sepsáno 12 uznání dluhu bez splátkového kalendáře a 2 se splátkami, přičemž poplatky z prodlení byly minimální. Výnosy z pokut a penále dosáhly 152,6 tis. Kč, většinou z dříve žalovaných případů.

Při porovnání dlužnosti obecních bytů spravovaných MČ Praha 7 a bytů v režimu Městské nájemní agentury je patrný výrazný rozdíl v míře zadluženosti. Zatímco v roce 2024 bylo v rámci MČ Praha 7 evidováno pouze 18 případů nedoplatků s celkovou výší 392 tis. Kč, v MNA bylo k 5. květnu 2025 evidováno 19 domácností s dluhem, z toho 10 případů přesahovalo výši jednoho měsíčního nájmu, a jeden případ dokonce trojnásobek. Celková výše pohledávek u aktivních domácností MNA činila 512 tis. Kč, a průměrný dluh na domácnost dosahoval 11 141 Kč. Navíc MNA eviduje dalších 15 případů dluhů z ukončených nájemních vztahů v celkové výši 1,34 mil. Kč.

Je však nutné upozornit, že tato data nejsou plně srovnatelná, protože obecní bytový fond MČ Praha 7 zahrnuje různé typy bytů, nejen ty sociální. Naproti tomu MNA pracuje výhradně s domácnostmi v bytové nouzi, které jsou často zatíženy vyšším rizikem zadlužení. Tento rozdíl ve složení cílové skupiny je zásadní a ovlivňuje jak výši pohledávek, tak i možnosti jejich řešení.

9.9. Dlužnost bytů Praha 10

Městská část Praha 10 v rámci svého systému dostupného a sociálního bydlení spravuje celkem 75 bytových jednotek, které jsou určeny primárně pro obyvatele nacházející se v sociálně znevýhodněné situaci. V září 2024 bylo v této kategorii evidováno celkem 13 dlužníků, což představuje přibližně 17 % ze všech přidělených sociálních bytů. Toto procento může být interpretováno jako indikátor míry zadluženosti v systému sociálního bydlení.

Průměrná výše dluhu na jednoho dlužníka dosahuje částky 56 653 Kč. Tato hodnota je však výrazně zkreslena jedním specifickým případem, kdy dluh přesahuje půl milionu korun (konkrétně 550 000 Kč). Tento extrémní případ má vliv na celkový průměr a je důležité jej ve statistickém vyhodnocení zohlednit.

Podrobnější rozbor zadluženosti mezi jednotlivými nájemníky ukazuje, že většina dlužníků spadá do středního pásma dluhů, konkrétně mezi 10 000 a 50 000 Kč. V této kategorii se nachází více než polovina dlužníků (54 %), což naznačuje, že se jedná o částky, které již mohou výrazně komplikovat možnosti jednotlivce udržet si stávající bydlení, ale zároveň nejde o dluhy, které by byly zcela neřešitelné. Pouze jeden případ spadá do nejvyšší kategorie nad 50 000 Kč, a jak již bylo uvedeno, jedná se pravděpodobně o výjimku s výrazně odlišným kontextem. V nižších kategoriích do 10 000 Kč (celkem 5 osob – 39 %) se nachází zbylá část dlužníků, přičemž dvě osoby mají dluh dokonce nižší než 999 Kč.

Tabulka 17 Dlužnosti bytů Praha 10

Sociální bydlení P10			
75 bytů	13 dlužníků		17 %
1. kategorie	do 999 Kč	2	15 %

Sociální bydlení P10			
2. kategorie	1 000 Kč - 9 999 Kč	3	23 %
3. kategorie	10 000 – 50 000 Kč	7	54 %
4. kategorie	nad 50 000 Kč	1	8 %

Zdroj: Statistika dlužníků Prahy 10 09/2024, vlastní zpracování

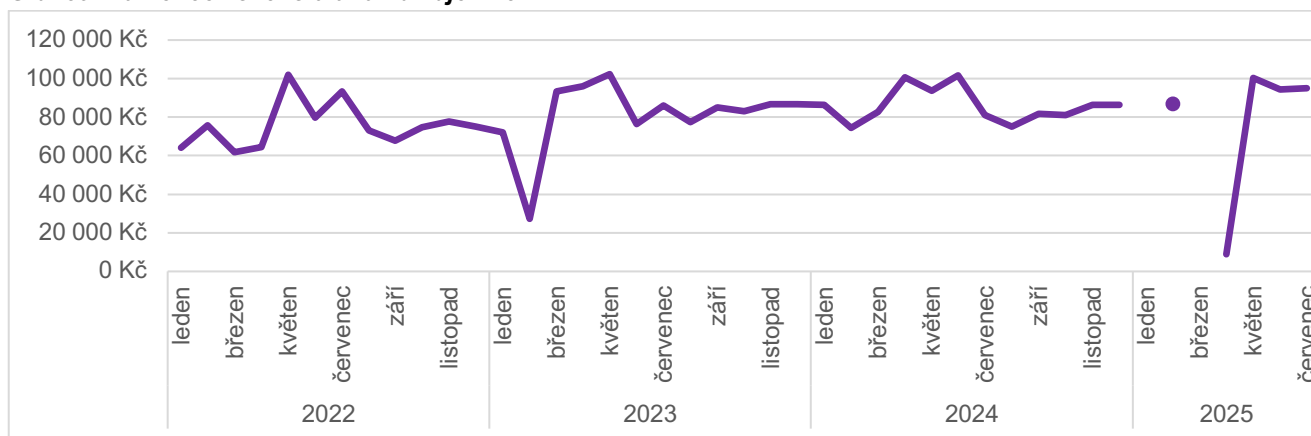
Informaci poskytla zastupitelka Veronika Žolčáková z Prahy 10.

9.10. Dlužnost bytů MHMP

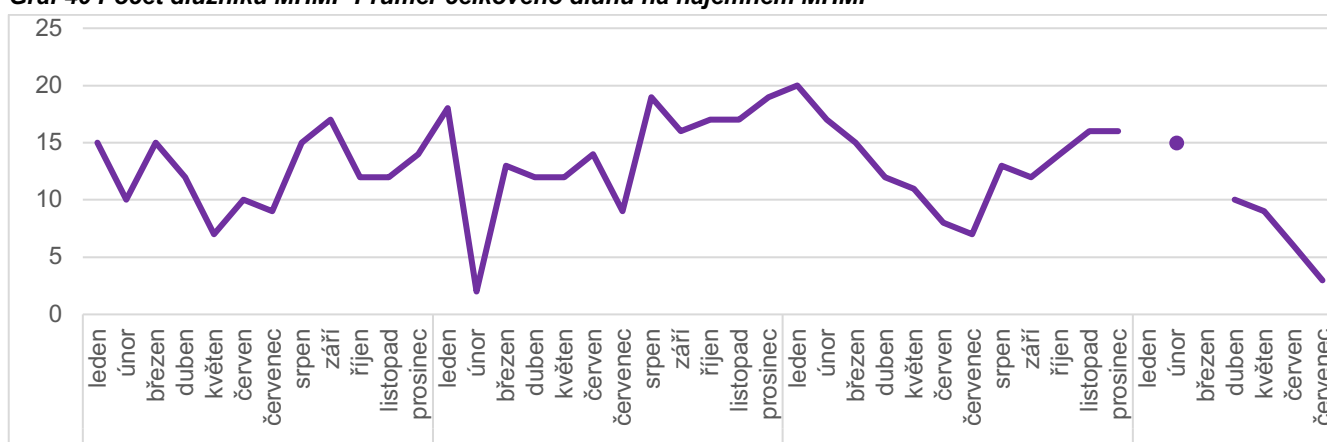
Na základě dat poskytnutých Magistrátem hlavního města Prahy lze sledovat vývoj zadluženosti domácností v obecních bytech typu 2+kk a 2+1, které obývají tříčlenné domácnosti s alespoň jedním nezletilým členem. Tato kombinace byla zvolena záměrně, protože nejlépe odpovídá typickému klientovi Městské nájemní agentury – právě domácnosti tohoto typu se v rámci MNA vyskytují nejčastěji. Cílem bylo zajistit co nejbližší srovnání mezi daty z magistrátu a profilem klientů MNA.

Statistiky zahrnují výhradně domácnosti, u nichž byl evidován dluh na nájemném; nedlužící domácnosti nejsou ve výpočtech zahrnuty. Průměrná výše celkového dluhu se tedy vztahuje pouze na zadlužené domácnosti. Data se týkají bytů, které plní funkci sociálního bydlení – tedy domácností v sociální tíži, mladých rodin, seniorů a dalších skupin.

Data pokrývají období od roku 2022 do července 2025. Je však třeba upozornit, že za rok 2025 chybí údaje za měsíce leden a březen, což je nutné zohlednit při interpretaci. V roce 2022 činila průměrná výše dluhu na nájemném u zadlužených domácností 75 857 Kč, průměrný počet neuhrazených nájmů byl 7,6 měsíce a průměrný počet zadlužených domácností za měsíc dosahoval 12,3. V roce 2023 došlo k mírnému nárůstu průměrného dluhu na 81 067 Kč, zatímco průměrný počet neuhrazených nájmů mírně poklesl na 7,1 měsíce. Počet zadlužených domácností vzrostl na 14 měsíčně, což může naznačovat širší rozšíření problému zadluženosti, i když s mírně nižší intenzitou. Rok 2024 přinesl další nárůst průměrného dluhu na 85 949 Kč, přičemž průměrný počet neuhrazených nájmů se opět zvýšil na 7,5 měsíce. Počet zadlužených domácností mírně poklesl na 13,4 měsíčně, což může souviset s cílenější prací s klienty nebo změnou v přístupu k prevenci zadlužení. Za rok 2025 jsou dostupná data pouze za únor, duben, květen, červen a červenec. I přes tuto nekompletnost je patrný pokles průměrného dluhu na 77 123 Kč a zároveň pokles průměrného počtu neuhrazených nájmů na 6 měsíců. Výrazně se snížil i počet zadlužených domácností na 8,6 měsíčně, což může naznačovat pozitivní dopad intervenčních opatření nebo změnu v systému správy bytového fondu.

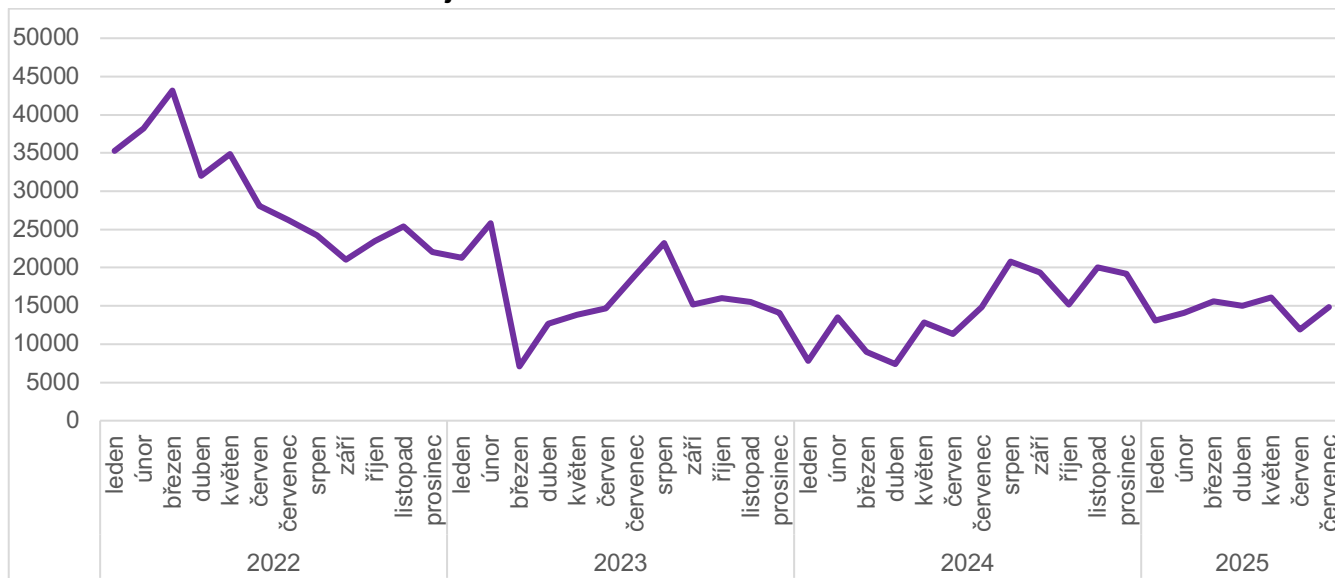
Graf 39 Průměr celkového dluhu na nájemném MHMP

Zdroj: Evidence dluhů 2022-2025 Odboru bytového fondu MHMP, vlastní zpracování

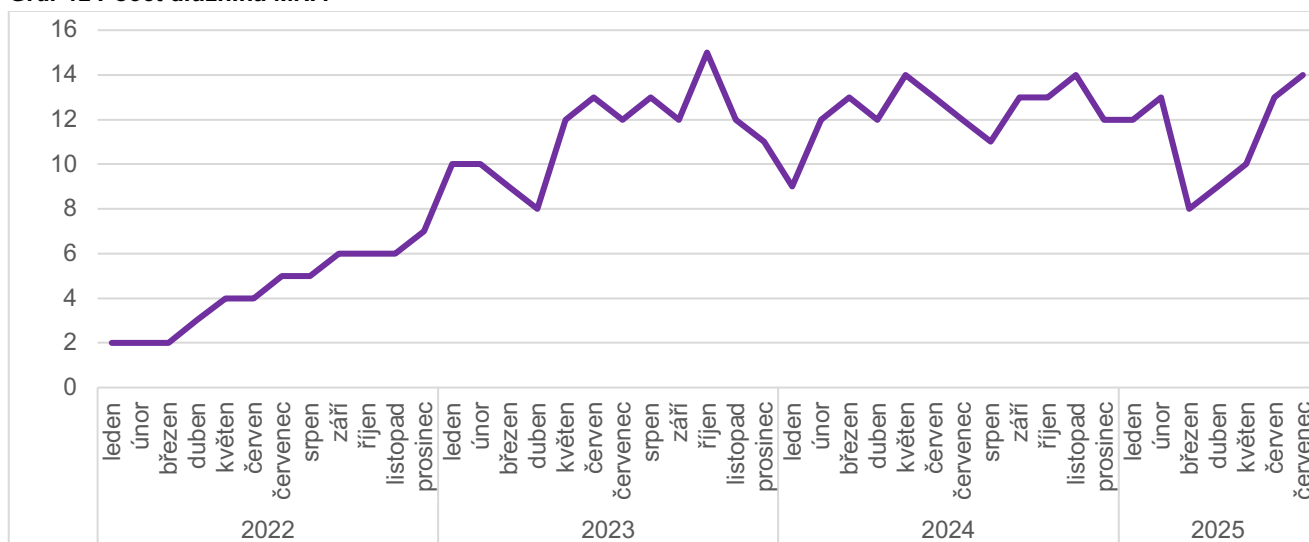
Graf 40 Počet dlužníků MHMP Průměr celkového dluhu na nájemném MHMP

Zdroj: Evidence dluhů 2022-2025 Odboru bytového fondu MHMP, vlastní zpracování

V roce 2022 evidovala Městská nájemní agentura v bytech typu 2+1 a 2+kk průměrně 4 zadlužených domácností měsíčně, přičemž průměrná výše dluhu na nájemném činila 29 492 Kč. V roce 2023 se počet zadlužených domácností zvýšil na 11 měsíčně, avšak průměrná výše dluhu výrazně poklesla na 16 536 Kč. V roce 2024 došlo k mírnému nárůstu počtu zadlužených domácností na 12 měsíčně, přičemž průměrná výše dluhu dále klesla na 14 264 Kč. V roce 2025 (do července) se počet zadlužených domácností mírně snížil na 11 měsíčně, zatímco průměrná výše dluhu mírně vzrostla na 14 378 Kč.

Graf 41 Průměr celkového dluhu na nájemném MNA

Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

Graf 42 Počet dlužníků MNA

Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

Ve srovnání s daty Magistrátu hlavního města Prahy, které se vztahují ke stejným typům bytů, vykazuje Městská nájemní agentura ve všech sledovaných letech nižší průměrné hodnoty dluhu. V roce 2022 evidoval MHMP průměrně 12 zadlužených domácností měsíčně s průměrným dluhem přes 75 000 Kč, zatímco MNA zaznamenala přibližně 4 domácnosti měsíčně s průměrným dluhem necelých 30 000 Kč.

Rok 2023 přinesl nárůst zadluženosti u obou subjektů. MHMP evidoval 14 domácností měsíčně, přičemž průměrný dluh přesáhl 81 000 Kč. MNA ve stejném období zaznamenala 11 domácností měsíčně, ale s výrazně nižším průměrným dluhem kolem 16 500 Kč.

V roce 2024 se situace stabilizovala. MHMP hlásil mírný pokles počtu zadlužených domácností na 13 měsíčně, avšak průměrný dluh dále vzrostl na téměř 86 000 Kč. MNA naopak evidovala 12 domácností měsíčně s průměrným dluhem kolem 14 300 Kč.

Rok 2025 je z hlediska dat MHMP obtížněji srovnatelný, neboť chybí údaje za leden a březen. I tak lze pozorovat pokles zadluženosti – průměrný počet zadlužených domácností klesl na 8,6 měsíčně a

průměrný dluh na 77 000 Kč. MNA ve stejném období evidovala 11 domácností měsíčně s průměrným dluhem přibližně 14 400 Kč.

Je však třeba upozornit, že MHMP neposkytl informaci o celkovém počtu bytů plnících funkci sociálního bydlení. To výrazně omezuje možnosti přesného srovnání, zejména pokud jde o podíl zadlužených domácností v rámci celého bytového fondu.

10. Efektivita řešení dluhů v porovnání s byty HMP

Údaje za efektivitu řešení dluhů za byty HMP či jeho MČ nejsou prozatím dostupné. K dispozici máme údaje z Městské části Praha 2. Podle informací poskytnutých Mgr. Jaroslavem Koubkem, MPA ze Správy nemovitostí, činí celkový historický dluh nájemníků 68 532 789 Kč. Proces vymáhání pohledávek v této městské části probíhá bez komplikací a předpokládá se úspěšná vymahatelnost přibližně 72 % této částky. Díky těmto údajům je možné sledovat konkrétní efektivitu vymáhání, avšak bez srovnatelných dat od MNA není možné provést komplexní porovnání.

Další data pro srovnání poskytl z Městské části Prahy 7 Ing. arch. Vojtěch Sigmund Ph.D.. Efektivita výběru plateb u bytů spravovaných MČ Praha 7 je dlouhodobě velmi vysoká. V roce 2024 dosáhla úspěšnost výběru nájemného a služeb u bytových jednotek 98,24 %, což představuje mírné zlepšení oproti roku 2023. Tento výsledek svědčí o funkčním systému správy pohledávek, který zahrnuje pravidelné upomínky, právní kroky i aktualizaci nájemních smluv. Je však důležité zdůraznit, že se jedná o celý bytový fond, nikoli výhradně o sociální byty, což výrazně omezuje srovnatelnost s jinými modely, jako je například Městská nájemní agentura.

10.1. Metodika dluhů MNA

Proces řešení dluhů v rámci Městské nájemní agentury je nastaven tak, aby pokrýval všechny fáze od prvotního zjištění nedoplatku po případné soudní či exekuční vymáhání. Systém je založen na pravidelné kontrole plateb mezi MNA a ekonomickým oddělením CSSP, kdy výpisy z účtu MNA s informací o došlých platbách předává pokladní ekonomického oddělení neprodleně realitnímu poradci, který je eviduje a případně vystavuje potvrzení o úhradě. Na konci každého měsíce, zhruba pět dnů po splatnosti nájemného, probíhá společná kontrola došlých a chybějících plateb a stavu dluhů v jednotlivých bytech. Po zjištění dluhu realitní poradce upozorní nájemníka a prověří možné nesrovnalosti, jako jsou chybně uvedené částky, nesprávné číslo účtu nebo zpoždění převodu. Pokud se potvrdí existence dluhu a dlužník je ochoten spolupracovat, nabízí se některý z nástrojů řešení – ústní dohoda o plnění, dluhový plán nebo splátkový kalendář, případně dohoda o rozložení platby do tří měsíčních splátek. Volbu řešení projednává realitní poradce s koordinátorem klientské práce a rozhoduje vedoucí MNA, přičemž splátkový kalendář schvaluje a podepisuje statutární zástupce CSSP.

Pokud dluh překročí výši jednoho nájemného a nevede k jeho efektivnímu splácení, následuje formální upomínka obsahující aktuální výši dluhu, možnosti řešení a důsledky dalšího prodlení. Součástí je i osobní schůzka s nájemníkem a v případě potřeby přizvání klíčového sociálního pracovníka. Domluvený plán může zahrnovat uznání dluhu se splátkovým kalendářem, podání žádosti o příspěvek z nadačních fondů, žádost o mimořádnou okamžitou pomoc. Pokud se nedaří dosáhnout dohody a dluh přesáhne výši tří měsíčních nájmů, vystavuje se výzva k úhradě před podáním výpovědi, obvykle s lhůtou 10 až 30 dnů. Při neuhrazení následuje okamžitá výpověď z nájmu pro zvlášť závažné porušení smlouvy s třicetidenní lhůtou k vystěhování.

Konečná výše dluhu se stanovuje k datu odevzdání bytu a zahrnuje nezaplacené nájemné, nedoplatky na službách a energiích a případné škody zjištěné při předání. Tyto údaje jsou zaznamenány v předávacím protokolu, a to i v případě, že byt byl opuštěn bez účasti nájemníka. Do dvou měsíců od tohoto okamžiku připraví MNA doporučení pro statutárního zástupce CSSP o vhodnosti soudního vymáhání. Obsah doporučení závisí na situaci – zda nájemník zůstává v bytě, zda se vystěhoval a dluh již nenarůstá, nebo zda využívá jiné služby CSSP. V některých případech je možné rozhodnutí odložit s ohledem na běh tříleté promlčecí lhůty.

Po předání případu právnímu zástupci CSSP přechází veškerá komunikace s dlužníkem na něj. Právní zástupce může podat žalobu na vyklizení, žalobu na plnění dluhu nebo obojí současně. Pokud dluh není

uhrazen ani po pravomocném rozhodnutí, může být zahájena exekuce nebo soudní výkon rozhodnutí, přičemž exekutor má možnost zablokovat účty, obstatit mzdu nebo rozprodat majetek dlužníka. Návrh na exekuci podává právní zástupce na základě rozhodnutí ekonomického oddělení CSSP.

Součástí procesu je kategorizace dlužníků od A do D podle pravděpodobnosti úspěšného vymáhání. Hodnotí se platební historie, výše dluhu, existence exekucí nebo insolvence, zpoždění plateb, způsob úhrady, finanční situace, zdravotní stav, věk a motivace ke změně. Tato kategorizace určuje volbu postupu a pomáhá vyhodnotit, zda je soudní vymáhání efektivní. Před jeho zahájením se provádí ekonomická kalkulace zahrnující dlužnou částku, tarifní odměnu advokáta, soudní poplatky a zákonný úrok z prodlení. Pokud výsledná částka nepřesahuje limit 10 000 Kč, řeší se dluh interně nebo se zvažuje jeho odpis. Odpis je možný u bagatelních dluhů, při nízké vymahatelnosti nebo pokud dlužník dlouhodobě spolupracuje na umoření dluhu a současně řádně hradí běžné platby.

Také prodlužování nájemních smluv v rámci Městské nájemní agentury se řídí jasně stanovenými pravidly. Smlouva je prodloužena pouze v případě, že klient nemá žádný dluh, nebo má dluh, který nepřesahuje výši tří měsíčních nájmů, a zároveň je tento dluh aktivně řešen – například prostřednictvím splátkového kalendáře. V případech, kdy dluh není podchycen nebo přesahuje stanovený limit, se smlouva neprodlužuje. Tento přístup umožňuje udržet finanční stabilitu agentury a zároveň motivuje klienty k odpovědnému přístupu k plnění svých závazků.

10.1.1. Vývoj kumulativního dluhu klientů vůči Městské nájemní agentuře

V rámci hodnocení efektivnosti vymáhání dluhů byla analyzována časová řada kumulativního vývoje dluhů za nájemné klientů vůči Městské nájemní agentuře od srpna 2021 do července 2025. Data zachycují měsíční stav celkového dluhu, který se v čase proměňuje v závislosti na platební morálce klientů, nově vzniklých pohledávkách i případném splácení. Do analýzy nejsou zahrnuty přeplatky, které by mohly v některých případech kompenzovat existující dluhy – cílem bylo sledovat čistý objem pohledávek vůči klientům. Jelikož se jedná o historický vývoj, zahrnuje časová řada i dluhy klientů, u nichž byl nájemní vztah v průběhu sledovaného období již ukončen (tedy klienti již v bytě MNA nebydlí, dluh dále nenarůstá – ale ještě není vyřešený, resp. splacený).

Z časové řady je patrné, že dluhy klientů vůči MNA mají kolísavý charakter. V některých obdobích dochází k výraznému nárůstu dluhu, což může souviset s kumulací neuhrazeného nájemného, zpožděnými platbami nebo změnou počtu klientů v systému. Naopak v jiných měsících je patrný pokles, který může být důsledkem cíleného vymáhání, mimořádných úhrad nebo administrativních zásahů.

Nejvýraznější nárůst dluhu byl zaznamenán v květnu 2024, kdy se kumulativní dluh zvýšil o více než 190 000 Kč oproti předchozímu měsíci. Tento skok může indikovat buď náhlý nárůst počtu klientů s neuhrazeným nájemným, nebo zhoršení platební morálky v daném období. Naopak největší pokles nastal v březnu 2023, kdy došlo ke snížení dluhu o více než 219 000 Kč. Tento pokles může být výsledkem úspěšného vymáhání, cílené intervence nebo mimořádných úhrad ze strany klientů.

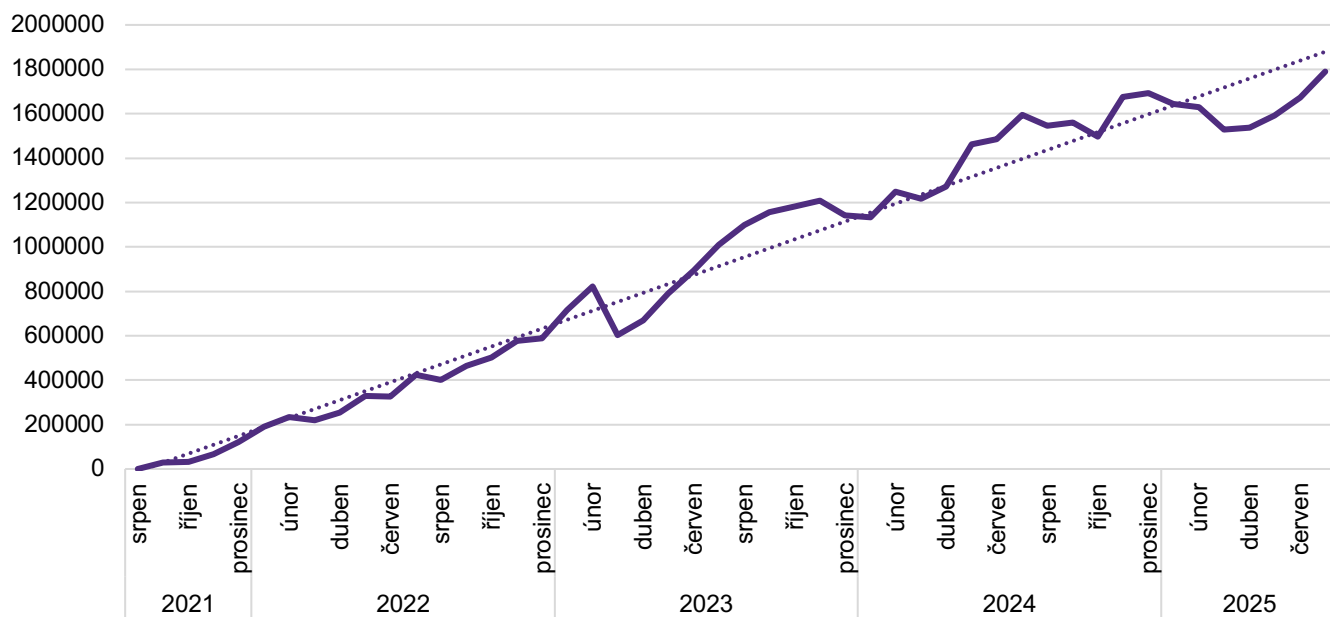
K červenci 2025 činil celkový kumulativní dluh klientů vůči MNA 1 789 838 Kč. Tato hodnota představuje aktuální stav pohledávek, které MNA eviduje vůči všem svým – i bývalým – klientům, a zároveň ukazuje, že i přes dílčí poklesy v některých obdobích má objem dluhů rostoucí tendenci. Zároveň je nutno dodat, že k červenci 2025 tvoří 10 % uvedené částky dluhy na nájemném v exekučním řízení, kde aktuálně probíhá soudní vymáhání.

V případě, že se potvrdí existence dluhu a klient je ochoten spolupracovat, MNA obvykle přistupuje k řešení prostřednictvím některého z dostupných nástrojů. Mezi nejčastěji využívané patří ústní dohoda o plnění, sestavení dluhového plánu nebo uzavření splátkového kalendáře. V některých případech je také možné dohodnout rozložení platby do tří měsíčních splátek. Tyto nástroje umožňují flexibilní přístup k řešení zadlužení a zároveň podporují udržení bydlení pro klienty, kteří projevují snahu o nápravu.

Celkově lze říci, že vývoj dluhů v čase poskytuje důležitý podklad pro hodnocení efektivity nastavených mechanismů vymáhání. Umožňuje identifikovat období, ve kterých dochází k výraznějším změnám, a

může sloužit jako základ pro analýzu souvislostí mezi vývojem dluhů a konkrétními opatřeními ze strany MNA.

Graf 43 Vývoj kumulativního dluhu klientů vůči Městské nájemní agentuře



Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

10.1.2. Splacení dluhů klientů

Vedle sledování celkového objemu dluhů je pro hodnocení efektivity vymáhání zásadní také analýza skutečně vymožených částek – tedy dluhů, které klienti Městské nájemní agentuře v daném období uhradili. Tyto údaje poskytují přímý vhled do toho, jak účinně se daří pohledávky reálně snižovat.

V roce 2021, kdy byla činnost MNA teprve v počátcích, bylo vymoženo celkem 19 529 Kč, přičemž průměrný počet bytů zapojených do systému činil 8. V následujících letech došlo k výraznému nárůstu jak počtu bytů, tak objemu splacených dluhů. V roce 2022 klienti uhradili dohromady dlužnou částku 492 186 Kč, což odpovídá průměrné úhradě 20 508 Kč na jeden byt. V roce 2023 se vymožené částky dále zvýšily na 1 181 761 Kč, s průměrnou úhradou 27 483 Kč na byt, což představuje dosavadní maximum.

V roce 2024 došlo k mírnému poklesu – celkově bylo vymoženo 1 014 604 Kč, což odpovídá průměrné částce 21 587 Kč na byt. Tento pokles může souviset s proměnou klientské struktury, změnou v přístupu k vymáhání nebo s jinými vnějšími faktory. Za prvních sedm měsíců roku 2025 bylo vymoženo 526 139 Kč, což při průměrném počtu 48 bytů představuje úhradu 10 961 Kč na byt. Tento meziroční pokles však nelze zatím hodnotit, protože představuje částku teprve z průběhu roku.

Tyto údaje ukazují, že vymáhání dluhů přináší konkrétní finanční výsledky, kdy se daří prostřednictvím MNA klientům splácet dluhy. Splacené dluhy jsou důležitým ukazatelem, který umožňuje sledovat nejen celkovou výkonnost systému, ale také efektivitu jednotlivých nástrojů vymáhání.

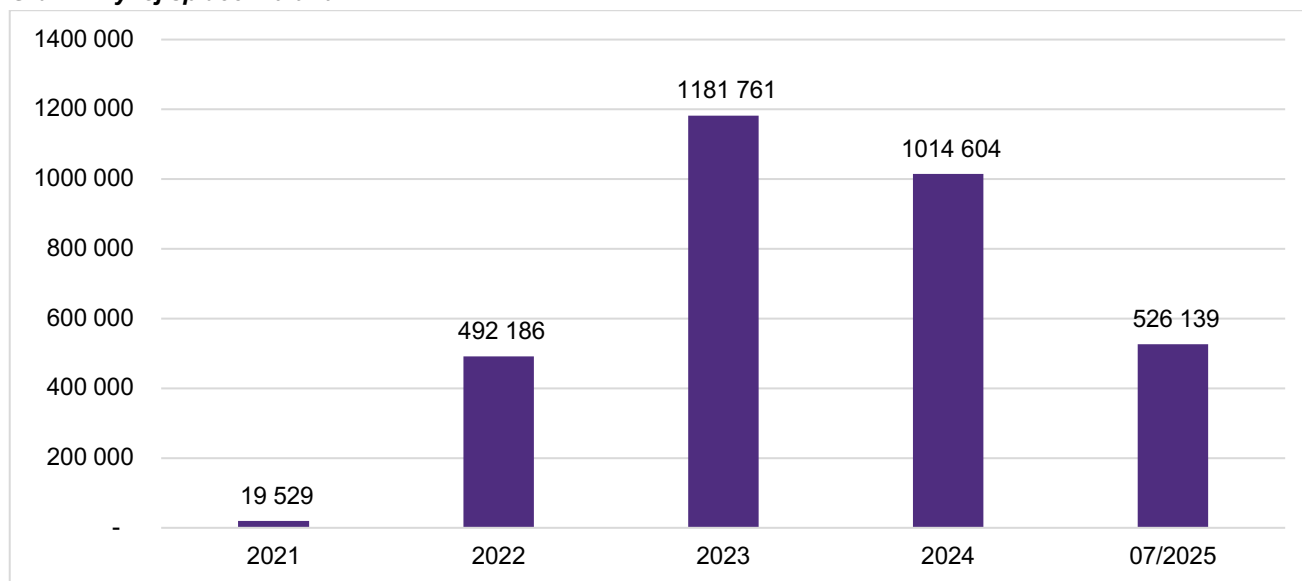
Tabulka 18 Splacené dluhy klientů

Rok	Splacené dluhy (Kč)	Průměrný počet bytů	Splacené dluhy na jeden byt (Kč)
2021	19 529	8	2 441

Rok	Splacené dluhy (Kč)	Průměrný počet bytů	Splacené dluhy na jeden byt (Kč)
2022	492 186	24	20 508
2023	1 181 761	43	27 483
2024	1 014 604	47	21 587
07/2025	526 139	48	10 961
Celkem	3 234 219		

Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

Graf 44 Vývoj splacení dluhů



Zdroj: Sledování dluhu a vývoj plateb klientů MNA 08/2021-07/2025, vlastní zpracování

Podrobnější rozbor aktuální dlužnosti klientů MNA je uveden v kapitole 7.4, která obsahuje přehled celkových dluhů u zabydlených domácností a také informace o pohledávkách vůči klientům, s nimiž byl nájemní vztah již ukončen. Tato část zprávy poskytuje důležitý kontext k výše uvedeným údajům a doplňuje celkový obraz o rozsahu a charakteru zadlužení v rámci systému Městské nájemní agentury.

11. Porovnání nákladů na byt ve správě města a MNA

11.1. Obecní byty v Praze 10: Kompletní náklady a správa v roce 2024

Pro porovnání nákladů na byt ve správě města, resp. městských částí se nám podařilo získat data z MČ Praha 10 – ale tato data jsou za všechny obecní byty, které MČ spravuje. Jejich vypovídací hodnotu je tedy nutné brát s rezervou a nelze je přímo srovnávat s náklady na byty MNA.

Městská část Praha 10 spravuje přibližně 3 800 obecních bytů. Správu zajišťuje městská akciová společnost Praha 10 – Majetková, a.s., která má na starosti technickou správu, výběr nájemného, revize, opravy a komunikaci s nájemníky.

Z rozpočtového dokumentu vyplývá, že v roce 2024 jsou plánovány následující výdaje (v tisících Kč):

Tabulka 19 Celkové náklady na správu a provoz bytového fondu P10 2024

Kategorie výdajů P10	Částka (tis. Kč) 2024
Opravy a udržování – bytové domy a nebytové objekty	35 000
Ostatní služby – bytové domy a nebytové objekty	7 000
Ostatní náklady – byty a nebytové prostory	500
Ostatní služby – byty a nebytové prostory	1 000
Ostatní náklady – bytové domy a nebytové objekty	200
Opravy a udržování – SVJ (spoluvlastnictví)	14 000
Ostatní náklady – SVJ	100
Celkové náklady na správu a provoz bytového fondu P10	57 800

Zdroj: Informace z webu MČ Praha 10, dokumenty Odboru bytů a nebytových prostor; vlastní zpracování.

Při přibližném počtu 3 800 obecních bytů v městské části Praha 10 činí odhadované průměrné roční náklady na jeden byt přibližně 15 210 Kč. Tento údaj vychází z celkových výdajů ve výši 57,8 milionu Kč, které zahrnují nejen provozní, technické a správní náklady spojené se správou bytového fondu, ale také přímé opravy, služby, náklady spojené se správou bytů v rámci společenství vlastníků jednotek (SVJ) a další provozní výdaje. Do této částky však nejsou zahrnuty investice do nových bytových jednotek ani náklady na rozsáhlé rekonstrukce, které by mohly výrazně navýšit celkové výdaje na bytovou infrastrukturu.

Tabulka 20 Náklady na jeden byt P10

Kategorie výdajů P10	2024
Celkové náklady na správu a provoz bytového fondu P10 (tis. Kč)	57 800
Průměrný počet bytů	3 800
Ostatní náklady/Průměrný počet bytů (Kč)	15 210

Zdroj: Informace z webu MČ Praha 10, dokumenty Odboru bytů a nebytových prostor; vlastní zpracování.

Praha 10 zároveň realizuje významné investiční projekty zaměřené na rozšíření bytového fondu:

- Rekonstrukce bývalého Hotelu Opatov – vznikne 272 nových bytových jednotek.

- Revitalizace Baťova domu v Moskevské ulici – vznikne dalších 10 bytů.

Tyto projekty jsou financovány z kombinace vlastních zdrojů městské části, dotací z Magistrátu hl. m. Prahy a případně i z evropských fondů.

11.1.1. Porovnání nákladů s MNA

V roce 2024 dosáhly celkové výdaje částky 16 181 568 Kč. Tyto náklady se skládají z výdajů MNA osobní ve výši 5 825 665 Kč, které zahrnují především mzdy zaměstnanců. Výdaje bytových jednotek činily 8 932 686 Kč a zahrnovaly především náklady na nájem a energie. Ostatní náklady ve výši 1 471 809 Kč se vztahují ke správě a běžnému technickému udržování.

Při průměrném počtu 47 spravovaných bytových jednotek činí poměrový ukazatel ostatních nákladů na jeden byt přibližně 31 315 Kč za rok. Tento údaj reprezentuje průměrné náklady, které připadnou na správu a údržbu jednoho bytu, přičemž nejsou zahrnuty výdaje na mzdy nájemné ani náklady na energie. Tato částka zahrnuje zejména nákladové položky spojené s provozem bytů, jako jsou technické služby, běžné opravy, administrativní výdaje související se správou objektu či komunikací s nájemníky.

Tabulka 21 Náklady na jeden byt MNA

Kategorie výdajů MNA	Částka (Kč) 2024
Výdaje MNA osobní	5 825 665
Výdaje bytových jednotek (bez oprav a udržování)	8 932 686
Ostatní náklady	1 471 809
Celkové rozpočtové výdaje	16 181 568
Průměrný počet bytů	47
Ostatní náklady/Průměrný počet bytů	31 315

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2024, vlastní zpracování

Údaj o ostatních nákladech byl zároveň použit jako srovnávací referenční hodnota vůči výdajům evidovaným v městské části Praha 10. V této městské části činí průměrné roční náklady na správu jednoho obecního bytu 15 210 Kč. Díky takovému porovnání lze rámcově posoudit rozdíly v nákladovosti správy bytového fondu mezi různými modely nebo organizacemi.

Při srovnání s městskou částí Praha 10, je patrný více než dvojnásobný rozdíl. Ten může být způsoben nižším počtem bytů, jiným nastavením rozsahu služeb nebo způsobem zajištění provozu.

11.2. Sociální byty v Praze 6: Náklady a správa 6/2025

Z městské části Praha 6 jsme obdrželi podklady týkající se rozpočtových nákladů vybraných sociálních domů za období prvního pololetí roku 2025. Jedná se o pět konkrétních objektů, přičemž součástí každého z nich je určitý počet bytových jednotek určených pro sociální nebo zvláštní formy bydlení. Konkrétně se jedná o Dům s pečovatelskou službou Šlejnická (Dejvice č. p. 2593) se 65 byty, Dům s pečovatelskou službou U Stanice (Liboc č. p. 594) se 70 byty, Dům střednědobého bydlení Na Bateriích (Břevnov č. p. 477) se 13 byty, Azylový dům Na Viničce (Břevnov č. p. 624) s 12 byty a Dům pro seniory Nová Ořechovka (Střešovice č. p. 1095), který zahrnuje celkem 53 bytových jednotek. Dohromady se tedy jedná o 213 bytů.

Rozpočtové náklady se vztahují na provozní výdaje jednotlivých domů. Započítány jsou především náklady na spotřebu energie, správní odměny, opravy a technickou údržbu objektů, dále služby

související s úklidem a péčí o zeleň, další externí služby a rovněž poplatky. Nezahrnují však smluvní pokuty, úroky z prodlení ani odpisy dlouhodobého majetku. Údaje poskytl Odbor správy majetku Městské části Praha 6, konkrétně Mgr. Barbora Srp, LL.M., vedoucí odboru.

Na základě obdržených dat z městské části Praha 6 byla pro účely srovnání zpracována souhrnná tabulka, ve které byly vybrány položky odpovídající nákladovým kategoriím vykazovaným v rámci MNA. Tabulka zahrnuje výdaje rozdělené dle účetních okruhů, jako jsou spotřeba materiálu (účet 501), spotřeba energie (502), opravy a údržba (511), náklady na reprezentaci (513), ostatní služby (518) a ostatní náklady z činnosti (549). Cílem bylo zachovat co největší metodickou srovnatelnost mezi oběma soubory dat, aby bylo možné vyvodit relevantní závěry.

Základním ukazatelem pro účely evaluace je průměrná výše nákladů připadajících na jednu bytovou jednotku. V případě MNA byly celkové náklady ve výši 894 767 Kč rozpočítány na průměrný počet 47 bytových jednotek, což odpovídá částce 19 038 Kč na byt. Oproti tomu u vybraných domů Prahy 6 činily celkové náklady za první pololetí 2 726 737 Kč, při celkovém počtu 213 bytů, což představuje 12 802 Kč na jednu bytovou jednotku.

Tento ukazatel, tedy „Náklady celkem / Průměrný počet bytů“, je klíčový pro porovnání nákladové efektivity jednotlivých systémů správy bytového fondu. Zahrnuje všechny hlavní provozní výdaje a poskytuje přehled o tom, jak vysoké prostředky jsou vynakládány v průměru na jednu jednotku v sledovaném období.

Tabulka 22 Porovnání nákladů na jeden byt P6

US		MNA za I. pololetí 2025 (Kč)	Praha 6 za I. pololetí 2025 (Kč)
501	Spotřeba materiálu	75 821	240
502	Spotřeba energie	2 296	763 449
511	Opravy a udržování	38 598	1 104 085
513	Náklady na reprezentaci	919	-
518	Ostatní služby	727 133	858 963
549	Ostatní náklady z činnosti	50 000	-
	Náklady celkem	894 767	2 726 737
	Průměrný počet bytů	47	213
	Náklady celkem/Průměrný počet bytů	19 038	12 802

Zdroj: Náklady bytových prostor Městské části Praha 6 06/2025, vlastní zpracování

11.3. Obecní byty v Praze 12

Podle informace poskytnuté Mgr. Jaroslavem Koubkem, MPA činí průměrné náklady městské části Praha 2 na správu jednoho bytu 427 Kč bez DPH. Bohužel není specifikováno, jaké konkrétní položky jsou do této částky zahrnuty (např. technická správa, sociální práce, administrativní náklady apod.). Z tohoto důvodu je přímé srovnání s náklady MNA obtížné a potenciálně zavádějící.

11.4. Obecní byty MHMP

Podle vyjádření Ing. Renáty Šimkové z Magistrátu hlavního města Prahy se náklady na opravy sociálních bytů samostatně neevidují, přičemž rozlišení probíhá pouze podle jednotlivých správců a typu jednotky (bytová vs. nebytová). Na základě předložených dat od správců však bylo možné vyčíslit průměrné

náklady na opravu jedné bytové jednotky v jednotlivých letech: v roce 2022 činily průměrné náklady 264 609 Kč na byt, v roce 2023 pak 324 297 Kč na byt a v roce 2024 dosáhly částky 387 890 Kč na byt.

12. Definování „nákladů na byt ve správě města“

Hlavní město Praha spravuje přibližně 29 836 obecních bytů, z nichž 22 621 spravují městské části a 7 215 bytů je ve správě magistrátu. Tento fond slouží nejen k běžnému nájemnímu bydlení, ale také jako nástroj sociální politiky – byty jsou určeny seniorům, lidem v bytové nouzi, zdravotně hendikepovaným, a podporovaným profesím.

Pro definování nákladů přímo na byt ve správě Hlavního města Prahy se nepodařilo sehnat data (z MHMP či z jednotlivých MČ). Analýzy tedy vychází z jiných veřejně dostupných zdrojů.

Podle studie Ministerstva práce a sociálních věcí z roku 2017, která vychází z dat za rok 2016, činily průměrné roční náklady na jedno lůžko kapacity v **azylovém domě** 106 098 Kč, což odpovídá denním nákladům 291 Kč. Tyto náklady zahrnují provozní výdaje zařízení bez ohledu na obsazenost. Pokud se však zohlední skutečné náklady na jednoho klienta, tedy včetně ubytování, sociální práce, personálních nákladů a doprovodných služeb, průměrná roční částka za rok 2016 činila 313 582 Kč, což odpovídá denním nákladům 859 Kč. Je ovšem nutno brát v potaz, že se jedná o starší výpočty a náklady na jednoho klienta jsou v současné době jistě o dost vyšší.

Výstavba nových městských bytů je výrazně nákladnější. **Pražská developerská společnost (PDS)** připravuje výstavbu 450 nových městských bytů v několika lokalitách, přičemž celkové náklady na realizaci těchto projektů jsou odhadovány na 2 miliardy Kč. Průměrná cena za jeden byt tak činí přibližně 4,44 milionu Kč.

Projekt „Bydlení především: **Testování konceptu Housing First v Jihlavě**“ realizovalo statutární město Jihlava ve spolupráci s Oblastní charitou Jihlava. Projekt reagoval na bytovou nouzi jednotlivců i rodin s dětmi, kteří žili v nevyhovujících podmínkách nebo bez střechy nad hlavou. Město zajistilo byty a koordinaci projektu, zatímco nezisková organizace poskytovala sociální práci. Projekt byl financován z Operačního programu Zaměstnanost (výzva č. 108 OPZ) a probíhal od 1. října 2019 do 30. listopadu 2021, tedy po dobu 26 měsíců. Celkový rozpočet činil 3 997 840 Kč. Pro projekt bylo vyčleněno 12 obecních bytů, ve kterých bylo postupně zabydleno 15 domácností.

Na základě těchto údajů lze spočítat:

- Průměrné náklady na jeden byt za celé období: 333 153 Kč
- Průměrné náklady na jeden byt za rok: 153 900 Kč

Tyto náklady zahrnují nejen zajištění bydlení, ale také personální náklady, sociální práci, správu bytového fondu, řešení dluhů, facilitaci sousedských sporů a další podpůrné aktivity.

Projekt **Housing First v Moravskoslezském kraji**, realizovaný organizací Romodrom o.p.s. ve spolupráci s Nová možnost, z.ú., byl zaměřen na řešení bezdomovectví a bytové nouze, zejména u osob z romské menšiny. Projekt probíhal v letech 2019–2022 (celkem 36 měsíců) a byl financován také v rámci výzvy č. 108 OPZ. Celkový rozpočet projektu činil 11 933 600 Kč. Během realizace bylo zabydleno 25 domácností.

Na základě těchto údajů lze spočítat:

- Průměrné náklady na jeden byt za celé období: 477 344 Kč
- Průměrné náklady na jeden byt za rok (při tříleté realizaci): 159 115 Kč

Tyto náklady zahrnují nejen samotné zajištění bydlení (např. nájemné, kauce, technické úpravy), ale také personální náklady, sociální práci, správu bytového fondu, monitoring plateb, využití garančního fondu a další podpůrné aktivity nezbytné pro udržení bydlení.

Městská nájemní agentura je financována prostřednictvím neinvestičního příspěvku zřizovatele, tedy hlavního města Prahy. Tento příspěvek pokrývá provozní náklady agentury, včetně personálního

zajištění, správy bytového fondu, sociální práce a dalších služeb spojených s udržení nájemního bydlení.

V roce 2021 činil příspěvek 1 882 960 Kč při průměrném počtu 8 bytů, což odpovídá nákladům 235 370 Kč na jeden byt. V roce 2022 byl příspěvek 6 927 301 Kč a průměrně bylo spravováno 24 bytů, tedy 288 638 Kč na byt. V roce 2023 se příspěvek zvýšil na 8 865 331 Kč při průměrném počtu 43 bytů, což znamená 206 170 Kč na byt. V roce 2024 činil příspěvek 7 760 225 Kč a počet bytů vzrostl na 47, což odpovídá 165 111 Kč na byt.

Pro rok 2025 jsou zatím dostupná data pouze za první polovinu roku – příspěvek činil 6 033 113 Kč. Pro účely výpočtu byl tento údaj zdvojnásoben, aby odpovídal celoročnímu odhadu. Při průměrném počtu 47 bytů tak vychází roční náklady na jeden byt na přibližně 256 728 Kč. Jelikož se jedná o odhad, nelze z této hodnoty vyvozovat závěry o vývoji nákladů nebo efektivitě provozu.

Tabulka 23 Náklady na jeden byt

	2021	2022	2023	2024	VI.25
Neinvestiční příspěvek zřizovatele (Kč)	1 882 960	6 927 301	8 865 331	7 760 225	* 6 033 113
Průměrný počet bytů	8	24	43	47	47
Náklady na jeden byt (Kč)	235 370	288 638	206 170	165 111	128 364

**plánovaný příspěvek za celý rok 2025*

Zdroj: Rozbor nákladů a výnosů MNA 2021-2025, vlastní zpracování

13. Porovnání jednotlivých typů podpory bydlení v hl. m. Praze

Městská nájemní agentura (MNA) vznikla jako jeden z nástrojů hlavního města Prahy pro řešení bytové nouze, a to zejména u zranitelných skupin obyvatel. Její fungování je třeba chápat v kontextu širší bytové politiky města, která je definována ve Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze z roku 2021. Tato strategie identifikuje několik klíčových typů podpory bydlení, které se vzájemně doplňují a společně tvoří rámec pro zajištění dostupného, kvalitního a udržitelného bydlení v metropoli.

13.1. Sociální bydlení

Sociální bydlení je určeno osobám v bytové nouzi, které nejsou schopny si zajistit bydlení vlastními silami. Praha si v rámci strategie stanovila cíl disponovat do roku 2030 minimálně 5 000 sociálními byty. První výhodou tohoto typu podpory je dlouhodobá stabilita a možnost cíleného přidělování podle potřebnosti. Nevýhodou je však omezený počet bytů, pomalý proces přidělování a vysoké nároky na koordinaci se sociálními službami.

13.2. Výstavba městských nájemních bytů

Praha prostřednictvím Pražské developerské společnosti připravuje výstavbu nových bytových domů na městských pozemcích, zejména na transformačních plochách (např. Bubny, Žižkov, Smíchovské nádraží). Prvním cílem je rozšířit městský bytový fond na 35 000 bytů do roku 2030. Výhodou je plná kontrola města nad byty a jejich dlouhodobé využití. Nevýhodou jsou vysoké investiční náklady a dlouhá doba realizace – od plánování po výstavbu často uplyne několik let.

Podle Strategie rozvoje bydlení má v Praze vznikat přibližně 9 000 nových bytů ročně, zatímco aktuálně se dokončuje kolem 5 500 bytů ročně. Výstavba na městských pozemcích probíhá, ale většina projektů je zatím ve fázi přípravy nebo povolování. Naplnění cíle 35 000 městských bytů do roku 2030 je tak nejisté a bude závislé na zrychlení stavebních procesů, politické vůli a zajištění potřebných investic. Například v období let 2023 a 2024 Magistrát hlavního města zakoupil 4 byty, ale žádný nový nepostavil (viz níže).

13.3. Dostupné družstevní bydlení

Tento model spočívá v podpoře družstevních projektů, kde město poskytuje pozemky a umožňuje výstavbu za nižší náklady. Výhodou je nižší pořizovací cena pro obyvatele a podpora komunitního charakteru bydlení. Nevýhodou je složitá příprava projektů, právní komplikace a dlouhá doba realizace. Strategie počítá s tímto modelem jako s doplňkem k městskému nájemnímu bydlení.

13.4. Fond rozvoje dostupného bydlení

Fond slouží k financování rekonstrukcí a adaptací bytů a domů ve vlastnictví města, které mohou být následně využity pro dostupné bydlení. Výhodou je flexibilita a možnost rychlého využití prostředků. Nevýhodou je závislost na rozpočtových možnostech města a potřeba efektivního řízení a kontroly využití prostředků.

13.5. Městská nájemní agentura (MNA)

MNA představuje inovativní nástroj, který propojuje soukromé vlastníky bytů s domácnostmi v bytové nouzi. Využívá model garantovaného nájmu, kdy město přebírá část rizik spojených s pronájmem a zároveň poskytuje podporu nájemníkům. Výhodou je vysoká flexibilita, rychlost zabydlování, nízké investiční náklady a schopnost reagovat na různé typy krizových situací. MNA zároveň pomáhá snižovat náklady veřejných rozpočtů tím, že umožňuje přechod z drahých a nevyhovujících forem ubytování (např. azylové domy) do standardního bydlení.

Nevýhodou může být závislost na ochotě soukromých vlastníků spolupracovat, vyšší náklady na personální zajištění a sociální práci a potřeba stabilního institucionálního zázemí. Přesto se MNA ukazuje jako efektivní doplněk k ostatním nástrojům – v porovnání s výstavbou je méně nákladná a rychleji realizovatelná, zároveň však poskytuje vyšší míru podpory než běžný tržní pronájem.

Z výše uvedeného vyplývá, že MNA má v systému podpory bydlení v Praze své specifické místo. **Nepředstavuje konkurenci ostatním nástrojům, ale jejich doplnění – flexibilní, cílené a efektivní.** Vzhledem k vysokým cenám nájmu v Praze a omezené dostupnosti městských bytů je právě tento model jedním z mála, který dokáže rychle reagovat na aktuální potřeby a zároveň udržet sociální rozměr podpory bydlení.

13.6. Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze

K 31. prosinci 2024 bylo na území hlavního města Prahy evidováno celkem 29 836 obecních bytů. Z tohoto počtu spravují městské části 22 621 bytů, zatímco 7 215 bytů je ve správě Magistrátu hlavního města Prahy. Obecní byty tak tvoří přibližně 4,1 % celkového bytového fondu města, což je velmi nízký podíl vzhledem k potřebám obyvatel. V přepočtu připadá na jeden obecní byt v Praze zhruba 47 obyvatel.

V období let 2023 a 2024 došlo k téměř úplnému zastavení úbytku obecních bytů. Privatizováno bylo pouze 54 bytů, zatímco městské části postavily 116 nových bytů a dalších 5 zakoupily. Magistrát hlavního města zakoupil 4 byty, ale žádný nový nepostavil. Celkový přírůstek tedy činil 125 bytů, z toho 121 připadá výhradně na městské části. Do budoucna se očekává mírné zintenzivnění privatizace – podle plánů městských částí by mělo být prodáno dalších 304 bytů. Hlavními důvody prodeje jsou vysoké náklady na údržbu a rekonstrukce, méně často pak žádosti nájemníků nebo snaha o snížení administrativní zátěže. Na druhé straně se počítá s dalším rozšiřováním fondu – městské části plánují výstavbu 475 nových bytů a koupí dalších 75. Pražská developerská společnost připravuje projekty, které by měly do roku 2035 přinést 6 000 až 8 000 nových bytových jednotek.

Rozmístění obecních bytů je v rámci města nerovnoměrné. Nejvíce jich je v městských částech Praha 14, Praha 10 a Praha 2, které dohromady tvoří přibližně třetinu celého obecního bytového fondu. Nejvyšší podíl obecních bytů na celkovém bytovém fondu mají Praha 14 (16 %), Praha 17 (13 %) a Praha 19 (12 %).

Zhruba 7,7 % obecních bytů je neobsazených, což představuje 2 287 jednotek. Většina z nich je ve správě městských částí. Hlavními důvody neobsazenosti jsou probíhající rekonstrukce, nevyhovující technický stav nebo výměna nájemníka. V letech 2023 a 2024 bylo zrekonstruováno celkem 2 393 bytů, což odpovídá 8 % fondu. Rekonstrukce se týkaly zejména výmaleb, výměn podlah, oprav elektroinstalací a rozvodů. Vyšší tempo oprav vykazují byty ve správě magistrátu (9,4 %) oproti bytům spravovaným městskými částmi (7,6 %).

Závažným problémem zůstává absence jasného účelového určení u více než poloviny bytů – konkrétně u 17 200 jednotek. To komplikuje efektivní správu a cílené přidělování bytů potřebným skupinám obyvatel. Z bytů, které účel mají specifikován, je nejvíce určeno pro podporované profese (12 %), sociální bydlení mimo jiné kategorie (9 %), seniory (8 %) a tržní pronájmy (8 %). Struktura účelového využití je stabilnější u bytů spravovaných městskými částmi než u bytů magistrátních.

Průměrné nájemné v obecních bytech činí 157 Kč/m², což je výrazně méně než průměrné tržní nájemné v Praze, které podle údajů společnosti Deloitte dosahuje 423 Kč/m². Od roku 2021 vzrostlo obecní nájemné o 36,8 %, zatímco tržní nájem vzrostly o více než 51 %. Rozdíly mezi jednotlivými městskými částmi jsou výrazné – nejnižší průměrné nájemné bylo zaznamenáno v MČ Praha-Řeporyje (79 Kč/m²), nejvyšší pak v MČ Praha-Přední Kopanina (236 Kč/m²), kde se jedná o tržní pronájmy.

Celkově lze říci, že Praha se v posledních letech snaží o obrát v bytové politice – od privatizace směrem k posilování obecního bytového fondu. Přesto zůstává řada výzev, které je nutné řešit, aby mohl být obecní bytový fond efektivně využíván k podpoře dostupného bydlení pro zranitelné skupiny obyvatel. Mezi tyto výzvy patří nejen nízký počet obecních bytů, ale také nejednotná evidence jejich využití, vysoký podíl bytů bez jasného účelu a pomalé tempo výstavby nových jednotek.

13.7. Zákon o podpoře bydlení

Nový zákon o podpoře v bydlení, schválený Parlamentem ČR v roce 2025 a očekávaný k účinnosti od roku 2026, představuje první systémové řešení bytové nouze v České republice. Jeho cílem je pomoci lidem, kteří přišli o bydlení nebo jim jeho ztráta hrozí. Zákon jasně definuje, co znamená bytová nouze, a zavádí konkrétní nástroje pro její řešení, včetně financování ze státního rozpočtu. Klíčovým prvkem jsou kontaktní místa pro bydlení (KMB), která budou zřízena ve většině obcí s rozšířenou působností. Tato místa nabídnou poradenství, propojení na sociální služby a pomoc při hledání dostupného bydlení. Norma zároveň posiluje roli obcí, které budou moci získat finanční podporu na provoz bytů určených pro osoby v nouzi, a zavádí možnost tzv. bydlení s garancí, kdy stát poskytne záruky v případě vzniku dluhu nebo poškození bytu.

Tento zákon může mít zásadní dopad na fungování Městské nájemní agentury (MNA). Zavedení kontaktních míst pro bydlení na úrovni městských částí, které budou moci (teoreticky) přímo oslovovat soukromé majitele a nabízet jim (byť nižší) garance, může vést k překryvu funkcí a oslabení její role. Oproti tomu MNA již navázala intenzivní spolupráci se současnými KMB při výběru nájemníků.

Jak upozornil Josef Tunkl, ředitel odboru bytového fondu, KMB budou mít možnost nabízet obdobné služby jako MNA, což vyvolává otázku její další udržitelnosti. Tunkl zároveň doporučuje přehodnotit cílovou skupinu MNA a zvážit její rozšíření na tzv. preferované profese, jako jsou učitelé nebo zdravotníci, aby se zvýšila atraktivita služby pro majitele bytů. MNA však aktuálně reaguje na nedostatek bytů určených pro sociální účely. Ve spolupráci s KMB se zaměřuje na osoby v sociální nouzi, které nesplňují podmínky pro přidělení sociálního bytu, zejména z důvodu výše příjmu. Případná změna cílové skupiny by vyžadovala důkladné posouzení dopadů, včetně očekávání ze strany majitelů bytů.

Podobně i Pavel Uhlík, ředitel odboru sociálních věcí a pověřený řízením Centra sociálních služeb Praha, upozorňuje na nutnost přehodnotit organizační strukturu MNA. Vzhledem k novým kompetencím, které zákon přinese, by podle něj mohlo být vhodné zvážit osamostatnění MNA jako příspěvkové organizace, aby mohla pružněji reagovat na nové podmínky a efektivněji koordinovat činnost s městskými částmi a dalšími poskytovateli bydlení.

Štěpán Ripka, bývalý vedoucí Oddělení analýz a strategie bytové politiky, od května 2025 člen Housing Task Force Evropské komise, vnímá zákon jako příležitost i výzvu. Upozorňuje na riziko překryvu funkcí mezi MNA a KMB, ale zároveň vidí možnost zdravé soutěže, která může vést ke zlepšení služeb. Podle Ripky může MNA zůstat důležitou součástí celopražské bytové politiky, pokud bude její role jasně vymezena a bude schopna pružně reagovat na nové institucionální prostředí. Zákon navíc přináší nové možnosti financování, například mandatorní výdaje na garanční fondy a asistenci, které mohou být pro MNA příležitostí a mohou být využity i pro financování služeb MNA.

Celkově lze říci, že nový zákon vytváří rámec pro dlouhodobě udržitelné a preventivní řešení bytové nouze, které může výrazně přispět k efektivnějšímu využívání obecního bytového fondu v Praze i v dalších městech. Klíčové bude, zda se MNA dokáže adaptovat na nové institucionální prostředí, posílit

svou viditelnost a efektivitu, zvětšit počet spravovaných bytů a zároveň si udržet důvěru jak mezi nájemci, tak mezi soukromými vlastníky.



www.grantthornton.cz

© 2025 Grant Thornton Advisory k.s. All rights reserved.

Grant Thornton Advisory k.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.