

BRNO MÁ MĚSTSKOU NÁJEMNÍ AGENTURU ANEB PRONAJMĚTE SVŮJ BYT BRNU

Luboš Taranza

Městská nájemní agentura Brno, provozovaná Centrem sociálních služeb, je služba zaměřená na řešení problému bytové nouze. Cílem agentury je pomoci lidem, kteří mají obtíže s nalezením dostupného bydlení na běžném trhu, a současně nabídnout soukromým vlastníkům bytu záruky a jistoty při pronájmu jejich nemovitostí. Mezi hlavní garance patří garantovaný nájem, pojištění nemovitosti a klienta, podpora zabydlených klientů a údržba bytů. Agentura také poskytuje mediační služby pro udržení dobrých sousedských vztahů. Dosavadní fungování agentury je hodnoceno pozitivně jak ze strany majitelů bytů, tak i klientů, kteří získali stabilní bydlení. Do konce roku 2025 je cílem agentury získat do správy 15 bytů a nadále rozšiřovat svoji činnost pro pomoc lidem v bytové nouzi.

Městská nájemní agentura Brno (MNA Brno) je stále poměrně novou službou provozovanou Centrem sociálních služeb (CSS), která vznikla jako reakce na dlouhotrvající problém s rostoucím počtem lidí nacházejících se v bytové nouzi. Strůjcem myšlenky o zakládání agentur podobného typu je Ministerstvo pro místní rozvoj, jehož cílem je uvést velké množství volných soukromých bytů na realitní trh a nabídnout jejich majitelům řadu garancí, které budou motivací, jak bezpečně pronajmout volný byt státní nebo městské organizaci. Obecně tyto agentury představují významný krok v řešení často velmi složité bytové situace pro rodiny s dětmi, samoživitele, jednotlivce, seniory, hendikepované a lidi, kteří čelí akutní ztrátě bydlení, nebo těm, kteří se nacházejí v bytové nouzi. Agentury podobného typu vznikají po celé republice – Brno samozřejmě není výjimkou. Městská nájemní agentura tedy zprostředkovává byty soukromých vlastníků a poskytuje je dále lidem v bytové nouzi. Jejím cílem je pomoci lidem, kteří mají problém s nalezením vhodného bytu na běžném realitním trhu, a současně umožnit soukromým vlastníkům bezpečně pronajmout jejich byt se sociálním přesahem. Agentura je tak stabilním partnerem soukromých majitelů bytů a současně oporou lidem v bytové nouzi.

Poslání

Trvalé a kvalitní bydlení je základem pro důstojný život. Naši klienti se mohou spolehnout na to, že mají kde bydlet a že jim nehrozí neustálé stěhování a hledání nového bydlení. Díky tomu

mají prostor pro nalezení nové nebo změnu stávající práce a také mohou umístit své děti do vzdělávacích zařízení v blízkosti domova. Pokud pomůžeme lidem najít stabilní bydlení, předcházíme tak celé řadě možných sociálních problémů, které by se ve společnosti mohly vyskytnout.

Pro majitele bytů poskytujeme řadu garancí, které jim umožní bez starosti pronajmout jejich nemovitost:

Garantovaný nájem

Jedná se o základní pilíř garancí vůči soukromému majiteli bytu. V nájemním vztahu, po dobu podpory klienta, figuruje CSS jako nájemce a klient dále jako podnájemce. Centrum sociálních služeb garantuje po celou dobu trvání nájemního vztahu pravidelné platby dohodnutého nájemného na účet poskytovatele bytu bez ohledu na to, zda tak činí i klient vůči CSS. Pro tyto případy je zřízen tzv. „garanční fond“, který je vytvořen jako určitá rezerva pro případy zpoždění výplat nepojistných dávek (příspěvek a doplatek na bydlení) nebo např. dočasného výpadku příjmů klientů. Veškerá rizika spojená s užíváním bytu naším klientem tak bereme na sebe. Majitel bytu uzavírá nájemní smlouvu se silným a stabilním partnerem.

Pojištění nemovitosti a klienta

Součástí spolupráce majitelů bytů s MNA Brno je i pojištění. Centrum sociálních služeb má uzavřenou rámcovou pojistnou smlouvu, která obsahuje pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě pro zaby-

dleného klienta. Jedná se o způsob, kterým majitelé bytů uklidňujeme a dále je motivujeme pro svěření svého bytu do správy agentury. V případě vzniku jakékoliv škodní události je nastaven komunikační proces, jakým je vzniklá událost hlášena. Pojistná smlouva je koncipována v dostatečné výši na pokrytí případných nepředvídatelných událostí a škod.

Podpora zabydlených klientů

Naše klienty si pečlivě vybíráme z řad klientů Centra sociálních služeb ohrožených bytovou nouzí tak, aby byly schopni platit závazky spojené se standardním bydlením. Jedná se o dlouhodobý proces výběru založený na dotazníkovém šetření a osobních pohovorech. S našimi podnájemníky jsme po jejich zabydlení v pravidelném kontaktu. Dohlížíme na bezproblémové sousedské soužití a dodržování domovního řádu. Mimo jiné nabízíme i mediační služby při řešení sousedských sporů, čímž pomáháme udržovat všeobecně pozitivní vztahy.

Péče o byt

Poskytovateli garantujeme navrácení bytu v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Původní stav vždy vychází z tzv. karty bytu, ve které je zaznamenán stav bytu při jeho předání včetně pořízené fotodokumentace. Centrum sociálních služeb je ochotno garantovat plnění případných drobných oprav z garančního fondu, pokud to bude v konkrétních případech nutné. Díky týmu pracovníků technického od-

dělení jsme schopni provádět pravidelnou údržbu, drobné opravy či pomáhat se stěhováním. V případě větších oprav poskytujeme majiteli nemovitosti cenovou kalkulaci. Majitel má dále právo svůj byt dvakrát ročně po předchozí domluvě navštívit.

Kdo jsou naši klienti

Lidé, kterým umožňujeme standardní podnájemní bydlení, jsou především klienti CSS, kteří se z jakéhokoli důvodu ocitli v bytové nouzi nebo žijí v nevyhovujících podmínkách. Tito klienti často z nejrůznějších důvodů na dostupné standardní nájemní bydlení nedosáhnou. Hlavním důvodem jsou nejčastěji příliš vysoké vstupní náklady spojené s úspěchem na klasickém realitním trhu, jako jsou jistiny, provize či nájemné předem. Městská nájemní agentura Brno neposkytuje majitelům žádnou jistinu. Namísto toho poskytuje řadu garancí, které tuto skutečnost plně nahradí. U nízkopříjmových rodin či jednotlivců je bariérou ve formě vstupních nákladů často nepřekonatelná, i když by byli schopni platit pravidelné závazky spojené s užíváním bytu. S těmito klienty dlouhodobě pracujeme a vyhledáváme pro ně byty, které vyhovují jejich konkrétním potřebám (např. bez-

bariérové bydlení, dostupnost služeb, občanská vybavenost, ...). Další častou bariérou našich klientů pro nalezení klasického nájemního vztahu může být příslušnost k určité menšině, etnicita či fyzický vzhled. Pomáháme překlenout nejen tyto stereotypy, pomáháme také se samotným procesem zabydlování, ať už se jedná o pomoc při stěhování nebo se sháněním základního bytového vybavení. Nejen tímto způsobem je klientům nápomocen sociální pracovník, který zabydlené klienty pravidelně navštěvuje, monitoruje jejich životní situaci a současně dohlíží na správné užívání bytu.

Jaké byty hledáme

Hledáme malé, střední i velké byty v Brně v rukou soukromých vlastníků, které následně poskytujeme našim klientům. Na byt jako takový nejsou kladeny žádné požadavky, i když s ohledem na portfolio klientů je preference spíše malých bytů. Není rozhodující, zda je byt vybaven, či nikoliv. Důležité jsou náklady spojené s užíváním bytu. Výše garantovaného příjmu poskytnutá majiteli se stanovuje jako průsečík tří hodnot: normativní náklady na bydlení, výše obvyklého nájemného v místě (vydává Úřad práce ČR) a tržní nájemné. Při ak-

ceptaci výše nájemného obou stran je s majitelem uzavřena nájemní smlouva na dva roky.

Závěr

Dosavadní fungování Městské nájemní agentury Brno je hodnoceno velice pozitivně jak ze strany spolupracujících majitelů bytů, tak ze strany zabydlených klientů. Majitelé nejčastěji vnímají MNA Brno jako silného a stabilního partnera, který jim za jejich byt sice nenabídne „nejlepší cenu“, ale kompenzuje to množstvím garancí, služeb a také sociálním hlediskem možnosti pomoci lidem v nouzi. Z těchto důvodů je drtivá většina spolupracujících majitelů rozhodnuta dále s agenturou spolupracovat. V současné době je ve správě agentury 11 bytů a podařilo se zabydlet celkem 20 lidí, kteří se prokazatelně nacházeli v bytové nouzi. Do konce roku 2025 si klademe za cíl získat do správy 15 bytů. Věříme, že se nám tento cíl podaří splnit a že se Městská nájemní agentura Brno stane trvalou a žádanou součástí Centra sociálních služeb.

*Ing. Luboš Taranza, Ph.D.
Městská nájemní agentura Brno*

ENGLISH ABSTRACT

Brno Has a Municipal Rental Agency - Rent Your Flat to the City of Brno, by Luboš Taranza

The Brno City Rental Agency, operated by the Centre for Social Services, is a service aimed at addressing the issue of housing needs. The agency aims to help people who have difficulty finding affordable housing on the regular market while offering private landlords guarantees and security when renting their properties. The main guarantees include guaranteed rent, property and client insurance, support for tenants, and maintenance of apartments. The agency also provides mediation services to maintain good neighbourly relations. The current agency's performance has been positively evaluated by both landlords and clients who have been able to be provided with stable housing. The agency's goal by the end of 2025 is to get 15 flats under management and to continue to expand its activities to assist people with housing needs.